

## Seletuskiri

Tallinna Linnavolikogu

Otsuse eelnõu

„Bekkeri sadamaala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise Põhja-Tallinnas” juurde

**Algatada Põhja-Tallinnas Bekkeri sadamaala detailplaneering. Planeeritava maa-ala suurus on 33,64 ha. Detailplaneeringu ala ja kontaktvööndi piiri skeem on esitatud otsuse lisas. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Bekkeri sadamaalal lõpetada tootmis-, transpordi- ja laundustegevus ning kavandada alale segafunktsiooniga kvartal, mis koosneb elamumaa, ärimaa, ühiskondlike ehitiste, üldkasutatava maa, transpordimaa ja tootmismaa kruntidest. Alale moodustatakse 34 krunti, määrates kruntidele ehitusõigus valdavalt 2-7-korruseliste äri-, sotsiaal- ja eluhoonete ehitamiseks. Lisaks määratakse ehitusõigus piirkonna aktsendi rõhutamiseks ühe 14-korruselise maamärgi rajamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringus heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.**

**Algatavas detailplaneeringus tehakse ettepanek muuta Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 otsusega nr 3 kehtestatud [Tallinna üldplaneeringu](#) kohased kaubasadama ja tööstusettevõtete maakasutuse juhtotstarbega alad korruselamute maakasutusega alaks.**

**Otsusega jäetakse algatamata Bekkeri sadamaala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine, sest üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine ning detailplaneeringu elluviimisega kaasnev tegevus ei oma olulist keskkonnamõju.**

### 1. Olemasolev olukord

Bekkeri sadamaala detailplaneeringuga (edaspidi ka *detailplaneering*) planeeritav maa-ala asub Tallinnas Põhja-Tallinna linnaosas Bekkeri sadama ja Kopli tänava vahelisel alal. Juurdepääs kinnisele sadama territooriumile on Marati ja Klaasi tänavatelt.

Planeeritavale alale jäävad järgmised kinnistud:

- 95% tootmismaa ja 5% ärimaa sihtotstarvetega Marati tn 12 kinnistu, mille omanikuks on kinnistusraamatu andmeil Aktsiaselts Logman Invest;
- 100% ärimaa sihtotstarbega Marati tn 12a kinnistu, mille omanikuks on kinnistusraamatu andmeil Aktsiaselts Logman Invest;
- 100% tootmismaa sihtotstarbega Marati tn 14 kinnistu, mille omanikuks on kinnistusraamatu andmeil Aktsiaselts Logman Invest;
- 90% tootmismaa ja 10% ärimaa sihtotstarvetega Marati tn 7 kinnistu, mille omanikuks on kinnistusraamatu andmeil Aktsiaselts Logman Invest;
- 100% sihtotstarbeta maa sihtotstarbega Marati tänav T2 kinnisasi, mille omandi ulatus on selgitamisel;
- osaliselt 100% transpordimaa sihtotstarbega Marati tänav T1 kinnistu, mille omanikuks on kinnistusraamatu andmeil Tallinna linn;
- 100% tootmismaa sihtotstarbega Kopli tänava tn 53b kinnistu, mille omanikuks on kinnistusraamatu andmeil Aktsiaselts Logman Invest;
- 100% tootmismaa sihtotstarbega Klaasi tn 5 kinnistu, mille omanikuks on kinnistusraamatu andmeil Elektrilevi OÜ;
- 100% sihtotstarbeta maa sihtotstarbega Marati tänav 12b kinnisasi, mille omandi ulatus on selgitamisel;

- osaliselt 100% transpordimaa sihtostarbega Kopli tn 106a kinnistu, mille omanikuks on kinnistusraamatu andmeil Aktsiaselts Logman Invest;

- 100% transpordimaa sihtostarbega Marati tn 8 kinnistu, mille omanikuks on kinnistusraamatu andmeil Aktsiaselts Logman Invest.

Marati tn 12 kinnistul asub ehistisregistri andmeil üks hoone: ühekorruseline alajaam (ehitisealune pind 126 m<sup>2</sup>). Marati tn 12a kinnistu on ehistisregistri andmeil hoonestamata. Marati tn 14 kinnistul asub ehistisregistri andmeil x hoonet: kolmekorruseline tööstushoone (ehitisealune pind 6937 m<sup>2</sup>), ühekorruseline ajutine laohoone A (ehitisealune pind 4012 m<sup>2</sup>), ühekorruseline ajutine laohoone B (ehitisealune pind 6012 m<sup>2</sup>), ühekorruseline ajutine laohoone C (ehitisealune pind 6012 m<sup>2</sup>), ühekorruseline ajutine laohoone D (ehitisealune pind 7982,7 m<sup>2</sup>), kolmekorruseline büroohoone (ehitisealune pind 805 m<sup>2</sup>), ühekorruseline slipihoone (ehitisealune pind 1990 m<sup>2</sup>).

Planeeritavale alale jäävad Marati tn 14 kinnistul asuvad kaks ehitismälestist: kultuuriministri 18. augusti 1997 määrusega nr 47 „[Kultuurimälestiseks tunnistamine](#)“ arhitektuurimälestiseks tunnistatud Bekkeri laevatehase slipp, 1912-1914 (mälestise registri nr 8622) ning sama määrusega arhitektuurimälestiseks tunnistatud Bekkeri laevatehase mehaanika- ja turbiinitsehh, 1912-1914 (mälestise registri nr 8621). Samuti jääb planeeringualale Marati tn 7 kinnistul asuv ehitismälestis Bekkeri laevatehase laevaehitustsehh, 1912-1916 (mälestise registri nr 8614), mis on eelnevalt nimetatud määrusega tunnistatud arhitektuurimälestiseks.

Planeeritav ala jääb kultuuriministri 18. augusti 1997 määrusega nr 47 „[Kultuurimälestiseks tunnistamine](#)“ Bekkeri laevatehase inseneride elamu, 1912–1914 (mälestise registri numbriga 8616) kaitsevööndisse.

Planeeringualale ulatub [ehitusseadustikust](#) tulenevalt raudtee kaitsevöönd, mis on ehitusseadustiku § 73 lõike 1 järgi 30 meetrit rööpme teljest, mitmeteelistel raudteedel ja jaamades äärmise rööpme teljest.

Planeeritavale alale ulatub keskkonnaministri 22. märtsi 2002 määruses nr 15 „[Tallinna linna territooriumil asuvaid kaitstavaid looduse üksikobjekte ümbritseva kaitsevööndi ulatus](#)“ § 3 lõike 6 punktis 1 sätestatud harilikku tamme kaitsevöönd (piiranguvöönd).

Planeeringualale ulatub lähtuvalt [looduskaitseaduse](#) § 37 lg 1 p-st 1 Läänemere ranna 200 m piiranguvöönd ning sama seaduse § 38 lg 1 p 3 alusel 50 m laiune ehituskeeluvöönd tiheasustusosalal. Looduskaitseaduse § 35 lg 3<sup>1</sup> järgi korduva üleujutusega ala piir mererannal määratakse üldplaneeringuga. Kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks üks meeter kaldajoone kõrgusväärtusest. Looduskaitseaduse § 35 lg 4 järgi korduva üleujutusega veekogude ranna või kalda piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd koosnevad üleujutatavast alast ja looduskaitseaduse §-des 37–39 sätestatud vööndi laiusest.

Planeeringuala jääb 200 meetri laiusesse Läänemere ranna piiranguvööndisse vastavalt [looduskaitseaduse](#) § 37 lg 1 p-i 1 järgi ja 50 meetri laiusesse ehituskeeluvööndisse vastavalt § 38 lg 1 p-i 3 järgi, kuid vastavalt looduskaitseaduse § 38 lg 4 p-st 1<sup>1</sup> ei laiene ehituskeeld tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele ja § 38 lg 4 p-st 2 ei laiene ehituskeeld kalda kindlustusrajatistele ning § 38 lg 5 kohaselt ehituskeeld ei laiene mh kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud p 2 kohaselt sadamaehitisele ja veeliiklusrajatisele, p 3 kohaselt ranna kindlustusrajatisele, p 8 kohaselt tehnoörgule ja -rajatisele ning p 10 kohaselt avalikult kasutatavale teele. Vastavalt [veeseadusele](#) on veekaitsevööndi ulatus 20 meetrit tavalisest veepiirist. Kallasraja laius on vastavalt [keskkonnaseadustiku üldosa seaduse](#) § 38 lg 2 laevatatavatel veekogudel 10 meetrit. Kallasraja laiust arvestatakse lamekaldal põhikaardile kantud veekogu piirist ja kõrgkaldal kaldanõlva ülemisest servast, arvates viimasel juhul kallasrajaks ka vee piirjoone ja kaldanõlva ülemise serva vahelise maariba. Bekkeri sadam on kantud [sadamaseaduses](#) § 37 alusel loodud sadamaregistrisse. Vastavalt § 39<sup>1</sup> lg 1 p 1 puudub sadamas kallasrada.

Detailplaneeringus taotletakse looduskaitseadusest tuleneva ranna ehituskeeluvööndi vähendamist planeeringu koostamisel täpsustatava ala ulatuses.

## 2. Tallinna üldplaneering ja koostatav Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneering

Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud [Tallinna üldplaneeringu](#) järgi jääb planeeritav ala kaubasadama alale, mis on põhiliselt sadamategevusega seondud ala ning tööstusettevõtete alale, mis on põhiliselt tööstusettevõtete ja ladude ala, kus võib paikneda teenindusettevõtteid ja asutusi, uute elamute rajamine on lubatud vaid erandina. Detailplaneeringus tehakse ettepanek muuta Tallinna üldplaneeringu kohane kaubasadama ja tööstusettevõtete ala planeeritava maa-ala ulatuses korruselamute alaks. Korruselamute ala on põhiliselt kahe- ja enamakorruseliste korterelamute ala, kus võivad paikneda kõik elurajooni teenindavad asutused, kaubandusettevõtted, garaaži-kooperatiivid jm; paneelilamupiirkondades ka bürood jm keskkonnaohutud ettevõtted.

Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneering algatati Tallinna Linnavolikogu 26. jaanuari 2006 otsusega nr 8 „[Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu algatamine](#)”. Koostatava Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu maakasutusplaani tööversiooni kohaselt jääb planeeritav maa-ala segahoonestusalale. Alale võib kavandada kaubandus- ja teenindusettevõtteid, äri- ja büroohooneid, majutusettevõtteid, elamuid, ühiskondlikke ehitisi, sh riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutusi, keskkonda mittehäirivat väiketootmist jm linnalikku elukeskkonda teenindavaid funktsioone. Segahoonestusalasid on kolme tüüpi: keskuse alad; peamiselt ettevõtlusele suunatud segahoonestusalad, kus vähesel määral on lubatud elamuarendust ning segahoonestatavad arengualad, kus funktsioonide osakaale selgelt ei piiritleta. Segahoonestusaladeks on määratud peamiselt mereäärsed arengualad või endised tehasealad. Planeeritav ala jääb osaliselt Bekkeri keskuse alale, kus on lubatavatakse funktsioonideks: ettevõtlus-, ühiskondlik-, teenindus-, kaubandus, avalikkusele suunatud sadamafunktsioon, loovmajandus, kultuur, vaba-aeg, majutusettevõtted ning elamine. Mereäärsetel arengualadel tuleb tagada vähemalt 30%-line haljastuse osakaal. Samuti on maakasutusplaani tööversiooni kohaselt alale ette nähtud elamuarenduse etapp, mis on seotud taristuinvesteeringutega. Avaliku ruumi ja tehnilise taristu välja ehitamine peab eelnema või toimuma samaaegselt elamuarenduste valmimisega.

## 3. Kehtiv detailplaneering

Planeeritava alal kehtib Tallinna Linnavolikogu 2. juuni 2005 otsusega nr 164 kehtestatud „[Bekkeri sadama \(Marati tn 4a, 7 ja 14\) detailplaneeringu kehtestamine Põhja-Tallinnas](#)“ detailplaneering. Planeeringuga on kavandatud Põhja-Tallinnas asuvale 36 ha suurusele maaalale kuusteist krunti – sadamaehitiste, elamute, äri- ja tootmishoonete, pumbajaama, veetorni, alajaamade, tänavate ja parklate teenindamiseks ja rekonstrueerimiseks.

Tallinna Linnavolikogu 2. juuni 2005 otsusega nr 164 kehtestatud „[Bekkeri sadama \(Marati tn 4a, 7 ja 14\) detailplaneeringu kehtestamine Põhja-Tallinnas](#)“ detailplaneering on osaliselt kehtetuks muutunud Tallinna Linnavolikogu 25. juuni 2009 otsusega nr 155 kehtestatud „[Sirbi, Kopliranna, Vasara tänava ja mere vahelise ala detailplaneering Põhja-Tallinnas](#)“ detailplaneeringuga, mistõttu kehtib nimetatud detailplaneering Marati tn 14 kinnistul asuva Klaasi tänava tee piires (tee number 7840648) kuni Bekkeri sadama Marati tänavapoolse sissepääsuni. Lisaks on Tallinna Linnavolikogu 2. juuni 2005 otsusega nr 164 kehtestatud „[Bekkeri sadama \(Marati tn 4a, 7 ja 14\) detailplaneeringu kehtestamine Põhja-Tallinnas](#)“ detailplaneering osaliselt kehtetuks muutunud Tallinna Linnavolikogu 17. mai 2007 otsusega nr 138 „[Tallinna Linnavolikogu 2. juuni 2005 otsusega nr 164 kehtestatud Bekkeri sadama \(Marati tn 4a, 7 ja 14\) detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine transpordimaa \(positsioon XV\) osas](#)“ krundi positsioon XV (planeeringus ette nähtud transpordimaa krunt, mis asub Marati tänav T1 ja Marati tänav T2 kinnistutel) osas. Lisaks on Tallinna Linnavolikogu 2. juuni 2005 otsusega nr 164 kehtestatud „[Bekkeri sadama \(Marati tn 4a, 7 ja 14\) detailplaneeringu kehtestamine Põhja-Tallinnas](#)“ detailplaneering osaliselt kehtetuks muutunud Tallinna Linnavolikogu 9. septembri 2021 otsusega nr 95 „[Tallinna Linnavolikogu 2. juuni 2005 otsusega nr 164 kehtestatud Bekkeri sadama \(Marati tn 4a, 7 ja 14\) detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine](#)“ Marati tn 4 ja 4b kinnistute osas.

[Planeerimisseaduse](#) § 140 lõige 8 sätestab, et uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

Detailplaneeringu kehtestamisel muutub Tallinna Linnavolikogu 2. juuni 2005 otsusega nr 164 kehtestatud „[Bekkeri sadama \(Marati tn 4a, 7 ja 14\) detailplaneeringu kehtestamine Põhja-](#)

[Tallinnas](#)“ detailplaneering ja Tallinna Linnavolikogu 25. juuni 2009 otsusega nr 155 kehtestatud „[Sirbi, Kopliranna, Vasara tänava ja mere vahelise ala detailplaneering Põhja-Tallinnas](#)“ detailplaneering käesolevas detailplaneeringus planeeritava maa-ala osas kehtetuks.

#### 4. Menetlus

Detailplaneeringu algatamist taotles 18. märtsil 2021 Aktsiaselts Logman Invest, kes soovis lõpetada Bekkeri sadamaalal tootmis-, transpordi- ja laomajandustegevus ning kavandada alale segafunktsiooniga kvartal, mis on äri-, elamu ja ühiskondlike hoonete ala. Esitatud lahenduse kohaselt sooviti moodustada 45 krunti määrates kruntidele ehitusõigus 3-8-korruseliste äri-, sotsiaal- ja eluhoonete ning ühe 28-korruselise kõrghoone ehitamiseks. Vastavalt detailplaneeringu algatamisettepaneku tegija ja Tallinna Linnaplaneerimise Ameti vahelisele koostööle on korrigeeritud detailplaneeringu algatamisettepaneku juurde esitatud eskiislahendust ja detailplaneeringu eesmärki. Viimane täiendatud eskiislahendus esitati Tallinna Linnaplaneerimise Ametile 2022. aasta juulis.

Detailplaneeringu algatamisettepanekule lisatud eskiislahenduse on koostanud K-Projekt Aktsiaselts. Illustreeriva materjali on koostanud xxxx.

Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 6. septembri 2012 määruse nr 21 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ §-le 12 (kehtis kuni 1. novembrini 2021, alates 9. novembrist 2021 kehtib Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määrus nr 36 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“, analoogne säte on uues määruses § 20) esitas Tallinna Linnaplaneerimise Amet detailplaneeringu algatamisettepaneku arvamuste saamiseks **Põhja-Tallinna Valitsusele, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametile, Tallinna Transpordiametile, Tallinna Linnavaarametile, Tallinna Strateegiakeskusele, Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakonnale ning Kaitseministeeriumile.**

Detailplaneeringust huvitatud isik on esitanud algatamisettepaneku 10. detsembril 2021 tutvumiseks Tallinna Haridusametile. Tallinna Linnaplaneerimise Amet esitas 26. juuni 2023 kirjaga nr 3-2/1585 - 6 algatamisettepaneku eskiislahenduse tutvumiseks Maa-ametile, sest algatamisettepaneku planeeringualal asuvad reformimata maad.

Tallinna Haridusamet selgitas 28. detsembri 2021 kirjaga nr 6.-2/4665 - 2, et on mõistlik kui planeeritavale alale jääb võimalus lasteaia rajamiseks tulevikus ja planeeritakse haridusobjektile võimalik ehitusala. Tallinna Haridusameti esitatud ettepanekutega on arvestatud. Maa-amet selgitas 13. juuli 2023 kirjaga nr 6-3/23/10139-2, et Maa-ameti ei esita vastuväiteid Bekkeri sadamaala detailplaneeringu algatamisettepanekule, mille kohaselt nähakse Marati tn 12b ja Marati tänav T2 katastriüksustele ette avalik kasutus ning ühtlasi paluti Maa-ametit kursis planeeringu edasise menetlusega ning edastada planeeringulahendus Maa-ametile tutvumiseks.

**Põhja-Tallinna Valitsus, Tallinna Transpordiamet, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet, Tallinna Strateegiakeskus, Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakond ning Tallinna Linnavaaramet** esitasid detailplaneeringu algatamisettepanekule lähteseisukohad ja lisatingimused. Esitatud tingimused on lisatud korraldusse, välja arvatud tingimused, mis tulenevad õigusaktidest või standarditest ning on tavapärasel planeerimisel ja projekteerimisel. Lisaks on algatamise korralduses määratud nõue kaasata puudutatud isikud ja asjaomased asutused detailplaneeringu koostamisse.

Tallinna Linnavaarametis palus täiendavalt detailplaneeringust huvitatud isikul teha koostööd Tallinna Haridusametiga, et selgitada välja, mitme rühmalise lasteaia ja mitme klassilise kooli püstitamise jaoks on maa-ala vajalik planeerida. Ühtlasi selgitas Tallinna Linnavaaramet, et kui kooli ja lasteaia jaoks ettenähtud krundi puhul on tegemist tulevase muinitsipaalomandiga, millele kavandatakse ala teenindav avalikult kasutatav ehitus, siis on otstarbekas, et eraomandis olev maa võõrandatakse tasuta linnale, milleks sõlmitakse enne detailplaneeringu kehtestamist vastavasisuline kokkulepe ning reformimata maatükid taotleb Tallinna linn detailplaneeringu alusel munitsipaalomandisse. Kooli ja lasteaia ehitamiseks sõlmitakse enne detailplaneeringu kehtestamist kaasrahastamise kokkulepe. Samuti märgiti, et kai avaliku kasutuse ning juurdepääsu tagamiseks on otstarbekas sõlmida Tallinna linna kasuks tasuta ja tähtajatu isikliku kasutusõiguse kokkulepe. Lisaks paluti planeeringu koostamise käigus välja

selgitada ning kajastada planeeringu elluviimise tegevuskava peatükis maaomaniku poolseid ettepanekuid ja tingimusi avalikuks kasutamiseks määratud alade avaliku kasutuse tagamiseks (nt kas võõrandatakse krundid tasuta Tallinna linnale või seatakse Tallinna linna kasuks tasutaja ja tähtajatu isiklik kasutusõigus) ning väljaehitamise järgse hooldus- ja remondi kohustuste jagunemise osas. Seoses avalikuks kasutamiseks määratud alade avaliku kasutamise tagamiseks ja sotsiaalobjekti rajamiseks vajalike kokkulepete sõlmimisega (nt võõrandamine linnale/ isikliku kasutusõiguse seadmine linna kasuks), paluti välja selgitada alade tulevaste valitsejate seisukohad (Põhja-Tallinna Valitsuse, Tallinna Haridusamet, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet) ja tingimused avalike alade välja ehitamise ning isiklike kasutusõigusega alade puhul ka väljaehitamise järgse remondi ja hoolduse osas ning lisada seisukohad ja kokkulepitud tingimused detailplaneeringusse.

Kaitseministeerium lisatingimusi detailplaneeringu koostamiseks ei esitanud.

Lähtuvalt Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr 36 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ § 2 lõike 6 punktist 6 esitati Tallinna Linnavolikogu otsuse „Kaera tn 4 kinnistu detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine Põhja-Tallinnas“ eelnõu Põhja-Tallinna linnaosakogule. Põhja-Tallinna linnaosakogu kooskõlastas otsuse eelnõu esitatud kujul xx. juuni 2023 koosoleku protokoll nr x päevakorrapunktiga x.

Tallinna linna, K-Projekt Aktsiaseltsi ja Aktsiaselts Logman Invest vahel sõlmiti 5. septembril 2023 haldusleping nr 3-6/49. Detailplaneeringu menetluse käigus on tagatud [planeerimiseseaduse](#) § 130 lõike 1 ja lõike 2 punkti 2 täitmine.

[Planeerimiseseaduse](#) § 142 lõike 2 kohaselt kohaldatakse üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisele üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust. Koostööle ja kaasamisele kohaldatakse detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõudeid. Sama seaduse § 77 lõike 1 kohaselt algatab üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise kohaliku omavalitsuse volikogu otsusega. Tulenevalt [kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse](#) § 22 lõike 1 punktist 31 kuulub üldplaneeringu algatamine ja kehtestamine Tallinna Linnavolikogu ainupädevusse. Seega on käesoleva detailplaneeringu algatajaks linnavolikogu.

Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr 36 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ § 24 lõike 4 kohaselt korraldavad Tallinna Linnaplaneerimise Amet ja Põhja-Tallinna Valitsus pärast detailplaneeringu algatamist detailplaneeringu eskiislahenduse avaliku väljapaneku ja arutelu.

[Planeerimiseseaduse](#) § 128 lõike 8 kohaselt tuleb kohalikul omavalitsusel teavitada 30 päeva jooksul detailplaneeringu algatamise otsuse tegemise päevast arvates isikuid, kelle õigusi võib planeering puudutada, ja isikuid, kes on avaldanud soovi olla selle koostamisse kaasatud. Sellest tulenevalt teavitab Tallinna Linnaplaneerimise Amet Kaera tn 4 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamisest Kaera tn 9, Kaera tn 7, Kaera tn 6, Kaera tn 5, Kaera tn 4, Kaera tn 3, Kaera tn 2, Ristiku tn 91 kinnistute omanikke, Tallinn, Kaera tn 9, Kaera tn 9a korteriühistut, Tallinn, Kaera tn 7 korteriühistut, Tallinn, Kaera tn 5 korteriühistut, Tallinn, Kaera tn 3 korteriühistut, Tallinn, Kaera tn 2, Kaera tn 2a korteriühistut, Tallinn, Ristiku tn 91 korteriühistut.

## **5. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine**

[Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse](#) (edaspidi *KeHJS*) § 33 lõike 2 punkti 4 järgi tuleb detailplaneeringu puhul kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi *KSH*) algatamise vajalikkust ja anda selle kohta eelhinnang, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruses nimetatud tegevust.

Detailplaneeringuga kavandatakse Bekkeri sadamaalal lõpetada tootmis-, transpordi- ja laondustegevus ning kavandada alale segafunktsiooniga kvartal, mis koosneb elamumaa, ärimaa, ühiskondlike ehitiste, üldkasutatava maa, transpordimaa ja tootmismaa kruntidest. Seetõttu on tegemist infrastruktuuri rajamisega ning KSH eelhinnangu vajadus tuleneb KeHJS § 6 lõike 2 punktist 10 ning Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005 määruse nr 224

[„Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“](#) § 11 punktides 1 ja 2, § 13 punktides 2 ja 4.

KSH vajaduse kaalumise aluseks on ka KeHJS § 33 lõige 2 punkt 3, mis viitab [planeerimiseseaduse](#) § 142 lõige 1 punktile 1 – üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine. Planeerimiseseaduse § 142 lõike 6 kohaselt tuleb üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel anda eelhindang ja kaaluda KSH algatamise vajalikkust, lähtudes KeHJS § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

Detailplaneeringu ala olemasolevat olukorda ning üldplaneeringu kohast maakasutuse juhtotstarvet on kirjeldatud otsuse seletuskirja punktides 1 ja 2. Planeeringualal kehtivat detailplaneeringut on kirjeldatud seletuskirja punktis 3.

## **6. Detailplaneeringu eesmärk ja sisu**

Kavandatav tegevus leiab aset Tallinnas, Põhja-Tallinna linnaosas Bekkeri sadama ja Kopli tänava vahelisel alal, hõlmates järgnevaid kinnistuid: Marati tn 12, Marati tn 12a, Marati tn 14, Marati tn 7, Marati tänav T2, Marati tänav T1, Kopliranna tn 53b, Klaasi tn 5, Marati tänav 12b, Kopli tn 106a ja Marati tn 8. Planeeritud maa-ala suurus on 33,64 ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Bekkeri sadamaalal lõpetada tootmis-, transpordi- ja laundustegevus ning kavandada alale segafunktsiooniga kvartal, mis koosneb elamumaa, ärimaa, ühiskondlike ehitiste, üldkasutatava maa, transpordimaa ja tootmismaa kruntideks. Alale moodustatakse 34 krunti, määrates kruntidele ehitusõigus valdavalt 2-7-korruseliste äri-, sotsiaal- ja eluhoonete ehitamiseks. Lisaks määratakse ehitusõigus piirkonna aktsendi rõhutamiseks ühe 14-korruselise maamärgi rajamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringus heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

[Tallinna arengustrateegia 2035](#) linnaosade tuleviku kaardi järgi nähakse Meeruse ja Bekkeri sadamaid koos Põhjala tehasega kujunemas mitmekesisemaks linnakeskkonnaks: sadamalinnakuks. Visiooni järgi avatakse suletud tööstusalad, rajatakse uusi hooneid, tänavaid pikendatakse mereni, arendatakse välja rannapark- ja promenaad ning võrreldes olemasolevaga lisandub mereäärseid tegevusvõimalusi ja sadamafunktsioone. Piirkonna autokasutus väheneb otsustavalt jalgsi, jalgrattaga ja ühistranspordiga liikumine on eelistatud. Koostatav detailplaneering aitab neid Tallinna arengustrateegia 2035 visioone ellu viia.

## **7. Kaasnev keskkonnamõju ja eeldatav mõjutatav ala**

Planeeringualale uute hoonete rajamisega kaasnevad üldiselt tavapäraseid ehitustegevusega kaasnevad mõjud ning nende ulatus piirneb peamiselt planeeringu lähialaga.

Detailplaneeringuga hõlmataval alal ega ka lähialal ei paikne teadaolevalt kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega maastikuliselt ja ökoloogiliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada. Lähim Natura ala on ca 1 km kirdesuunda jääv Paljassaare linnuala ([RAH0000095](#)). Lähim kaitseala on detailplaneeringualast 350 m kaugusel asuv Kopli kalmistupark ([KLO1200216](#)). Seega pole põhjust eeldada, et kavandatav tegevus avaldaks mõju looduskaitsealadele ega Natura 2000 võrgustiku aladele.

Detailplaneeringualal asub kolm muinsuskaitsealust ehitist (ehitismälestis nr 8622 Bekkeri laevatehase slipp, ehitismälestis nr 8621 Bekkeri laevatehase mehaanika- ja turbiinitsehh ja ehitismälestis nr 8614 Bekkeri laevatehase laevaehitustsehh). OÜ T-Linnaprojekt on koostanud muinsuskaitse eritingimused Bekkeri sadamaala detailplaneeringu koostamiseks. Planeeringualal on kavas kõik kolm ehitismälestist restaureerida ning need ühiskondlikus funktsioonis kasutusele võtta. Kui rakendatakse eritingimustes toodud meetmeid võib eeldada, et olulist mõju kultuuriväärtustele ei kaasne.

Detailplaneeringuala asub piirkonnas, kus on ajalooliselt asunud nii sadamad kui tööstushooned. Seetõttu võib piirkonnas esineda võrreldes tavapärase linnaruumiga enam tööstusmüra. Vastavalt [Tallinna strateegilistele mürakaartidele](#) on Bekkeri sadamaala müratase mõjutatud nii Bekkeri sadamas kui Meeruse ja tõenäoliselt ka Ketta sadamas esinevast tööstusmürast.

Vastavalt koostatavale Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringule on Kopli lahe ääres elamute välja ehitamise eelduseks BLRT GRUPP AS tegevusest leviva mürahäiringu leevendamist arvestav planeerimine. Nii Meeruse sadamasse kui ka Ketta sadamasse nähakse koostatava Põhja-Tallinna üldplaneeringuga ette segahoonestusalad ning seetõttu võib eeldada, et perspektiivis Kopli lahe äärsete alade väljaarendamisel piirkonna tööstusmüra tase väheneb. Samas tuleb aga hoonete rajamisel arvestada piirkonna müratasemetega ning tagada ehituslike meetmetega müratasemete vastavus hoonetes sotsiaalministri 04. märtsi 2002 määrusele nr 42 „[Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid](#)“.

Kavandatava tegevusega kaasnevad müra, vibratsiooni ei esine kavandatava tegevuse elluviimisel rohkem kui tavapärase ehitustegevuse ajal või hoonete eluajal. Suuremad transpordi- ja tööstusmüra ning vibratsiooni tasemed võivad esineda hoonete rajamisperioodil, kuid pole põhjust eeldada, et need ületaksid Keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määruses nr 71 „[Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid](#)“. Kavandatava tegevusega kaasnevat müra ja vibratsiooni ei saa pidada oluliseks.

Detailplaneeringualal on varasemalt tuvastatud jääkreostus nii pinnases kui põhjavees. Osa jääkreostusobjekte võib olla ka likvideeritud kuid käesoleval hetkel puudub selge arusaam, millises ulatuses ning millise tasemeni pinnasepuhastustööd on tehtud. Samuti tuleb arvestada, et varasemad reostusuuringud ja hinnangud tehti enamasti eeldusel, et vaadeldava ala kasutamine jätkub tööstusmaana. Kuid alale kavandatavad hooned eeldavad, et [ohtlike ainete sisaldus pinnases vastaks elamumaa piirarvudele](#). Seetõttu tuleb enne ehitustegevust selgitada kogu detailplaneeringuala ulatuses jääkreostuse maht ja ulatus nii pinnases, maapinnalähedases põhjavees kui ka akvatooriumi põhjasetetes. Kui reostus likvideeritakse alalt enne ehitustööde algust nõuetekohaselt, ei kaasne planeeringu elluviimisel reostusest olulist mõju keskkonnale ega inimese tervisele.

Detailplaneeringuga planeeritakse üsna suures mahus maa-aluste korrustega hoonete rajamist. See tähendab, et maa aluste korruste rajamiseks on vajalik pinnase väljakaevamine ning olenevalt põhjaveetasemest ka selle väljapumpamine kaevandist. Enne hoonete rajamist tuleb hüdrokeoloogilise uuringuga selgitada kaevandist välja pumbatava vee maht, kaevandi kuivendamise mõju ümbruskonna hoonete konstruktsioonidele ning selgitada reostusuuringuga pinnase ja põhjavee reostuse tase. Vastavalt põhjavee reostuse tasemele saab välja töötada ka vee ärajuhtimise lahenduse. Detailplaneeringu elluviimisel ja pinnase väljakaevamisel tuleb lähtuda jäätmehierarhiast ning projekteerimisel lahendada väljakaevatud reostumata pinnase kasutus potentsiaalse ressursina (näiteks detailplaneeringualal piirkonna täimisel).

Sademevee käitlemisel lähtuda Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 otsusega nr 18 kinnitatud „[Tallinna sademevee strateegia aastani 2030](#)“ seisukohtadest. Kliimamuutuste ja äärmuslike ilmastikunähtustega kohanemiseks kasutada looduspõhiseid sademeveelahendusi. Piirata sademevee juhtimist otse kanalisatsioonivõrku. Kinnistu kõvakattega pindadelt ja hoone mahus paikneva parkla põrandalt koguda sademevesi kokku restkaevudesse ning juhtida reoveekanalisatsiooni. Eesvoolu juhitava sademevee saastenaõtjad peavad vastama keskkonnaministri 8. novembri 2019 määruse nr 61 „[Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused](#)“ (edaspidi määrus nr 61) §-de 5 ja 7 nõuetele (põhisaasteainete piirväärtused sademeveele: heljumisisaldus 40 mg/l, naftasaadused 5 mg/l, biokeemiline hapnikutarve 15 mg/l, riskihinnangu põhjal ka muud näitajad).

Detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist mõju kõrghaljastusele, sest alal praktiliselt haljastus puudub. Detailplaneeringuga on kavas vähendada kõvakattega pindade osakaalu, suurendada kõrghaljastuse osakaalu, luua uusi rohealaseid, puhke- ja rekreatsioonialaseid. Vastavalt koostatavale detailplaneeringule on planeeritud haljastuse osakaaluks 32%. Suurem haljastuse osakaal võimaldab enam kavandada looduspõhiseid lahendusi, mis vähendavad haavatavust kliimamuutustest tulenevate riskide suhtes (sademete hulga kasvust tingitud üleujutused, sagenevad tormid ja sellest tingitud rannikualade üleujutused, erosioon, soojussaared ning tuulekiiruse kasv, mille tagajärjel võimenduvad tuulekoridorid).

Projekteerimistöösse kaasatakse volitatud maastikuarhitekt tase 7 kutsetunnistust omav maastikuarhitekt.

Kehtiva [Tallinna üldplaneeringu](#) kohaselt on planeeritava ala maakasutuse juhtotstarbeks kaubasadama- ja tööstusettevõtete ala. Eeltoodust tulenevalt on detailplaneeringu lahendus kehtivat Tallinna üldplaneeringut muutev. Kuid koostamisel oleva Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu tööversioonis on määratud planeeritava ala maakasutuse juhtotstarbeks segahoonestusala, mille elamuarendus on seotud taristuinvesteeringutega. Seega detailplaneeringu lahendus vastab koostamisel olevale Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringule.

Detailplaneeringuga soovitakse rajada ehitisi ranna ehituskeeluvööndisse. Tulenevalt ala ajaloolisest kasutamisest sadamana on inimõju ranna ehituskeeluvööndi ulatuses ka praegu ning puuduvad looduskooslused, mida tuleks ehituskeeluvööndi ulatuses kaitsta. Detailplaneeringu elluviimisega on tagatud vaba liikumine ja läbipääs seni suletud sadama territooriumil. Eeltoodust tulenevalt pole põhjust eeldada kavandatava tegevusega kaasnevat olulist negatiivset mõju ranna ja kalda kaitse eesmärkidele. Samamoodi näevad nii Tallinna üldplaneering kui ka koostatav Põhja-Tallinna üldplaneering ala jätkuvat kasutust inimeste poolt. Ehituskeeluvööndisse hoonete ja rajatiste planeerimisel puhul tuleb lähtuda looduskaitseeadusest, juriidilised detailid (ehituskeeluvööndi vähendamine) tuleb lahendada eraldiseisvalt.

Vastavalt [Tallinna radooniriski](#) ja [Harjumaa radooniriski kaartidele](#) on Kopli poolsaarel normaalse radoonisisaldusega pinnas. Eesti Geoloogiateenistuse koostatud Eesti pinnase radooniriski kaardi kohaselt on piirkonna pinnases kõrge või väga kõrge radooni sisald. Seetõttu tuleb kasutada hoonete projekteerimisel radoonikaitse meetmeid juhindudes Eesti standardist EVS 840:2017 „[Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes](#)“ ning teha vajadusel pinnaseõhu radoonitaseme mõõtmised, et tagada hoone ruumiõhu radoonisisalduse vastavus ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 28. veebruari 2019 määruse nr 19 „[Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase](#)“ nõuetele.

Antud etapis ei ole teada, milline saab olema hoonete küttelahendus. Kuna kavandatav tegevus toimub kaugküttepiirkonnas, siis soojusvarustus planeerida vastavalt Tallinna Linnavolikogu 18. mai 2017 määruse nr 9 „[Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus](#)“ nõuetele. Või võimalusel arvestada koostamisel olevat Põhja-Tallinna üldplaneeringut, mille kohaselt on planeeringuala määratlenud kui võimaliku madaltemperatuurilise kaugkütte ala ning kaugjahutuse ala.

Meeruse sadamaala detailplaneeringu koostamise käigus viiakse läbi keskkonnamõju strateegiline hindamine, mis arvestab ka teisi piirkonnas menetletavaid detailplaneeringuid ja projekte (sh Bekkeri sadama kai nr 6 ehitus). Muuhulgas hinnatakse detailplaneeringutega kavandatavate tegevuste koosmõju ning käsitletakse kahjulike mõjude leevendamise võimalusi.

Kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisel määral loodusvarade kasutamist. Rannapromenaadi ja slipi rajamiseks tuleb uputada merre tahkeid materjale. Kuivõrd antud etapis ei ole teada, millises mahus tahkeid aineid merre uputatakse, siis ei ole võimalik ka öelda, kas tegevus võib kaasa tuua olulise keskkonnamõju. Tahke aine veekogusse uputamisel tuleb lähtuda veeseadusest ning juhul kui uputatav kogus on 5-100 m<sup>3</sup> tuleb taotleda veekeskkonnariskiga tegevuse registreeringut ning veeluba kui uputatav kogus on enam kui 100 m<sup>3</sup>. Olulise keskkonnamõjuga tegevuseks loetakse enam kui 10 000 m<sup>3</sup> pinnase uputamist merre ning sel juhul on kohustuslik koostada ka keskkonnamõju hindamine. Keskkonnamõju olulisust tuleb seega hinnata järgnevates etappides kui on koostatud konkreetsemad ehitusprojektid ning teada vajamineva uputatava pinnase mahud.

Lähtudes eelnevast ja KeHJS § 33 lõikes 5 nimetatud kriteeriumitest (sh mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus; oht inimese tervisele või keskkonnale; mõju suurus ja ruumiline ulatus, elanikkond; ala väärtus ja tundlikkus ning mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 võrgustiku alale), ei kavandata antud juhul detailplaneeringus tegevusi, mille elluviimisel



võib kaasneda oluline keskkonnamõju. Keskkonnamõju kaalutlused on nimetatud otsuse punktis 8.

Vastavalt KeHJS § 33 lõikele 6 küsis Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet Bekkeri sadamaala detailplaneeringu elluviimisega kaasneva KSH algatamise vajalikkuse üle otsustamisel seisukohta Keskkonnaametilt ja Terviseametilt, esitades neile detailplaneeringu algatamise otsuse eelnõu ja KSH eelhinnangu.

Keskkonnaamet vastas ...

Terviseamet vastas ...

Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu, laekunud seisukohtade ja otsuse eelnõu punkti 8 kohaselt ei ole Bekkeri sadamaala detailplaneeringu koostamisel vajalik läbi viia keskkonnamõju strateegilist hindamist.

KSH algatamata jätmise otsusest teatatakse 14 päeva jooksul pärast otsuse Vastuvõtmist Ametlikes Teadaannetes ja vähemalt ühes üleriigilise või kohaliku levikuga ajalehes ning elektrooniliselt, liht- või tähtkirjaga [keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse](#) § 33 lõikes 6 nimetatud asutusi.