

## Seletuskiri

Tallinna Linnavolikogu

Otsuse eelnõu

„Erika tn 12 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine Põhja-Tallinnas” juurde

**Algatada Põhja-Tallinnas Erika tn 12 kinnistu ja lähiala detailplaneering (edaspidi ka *detailplaneering*). Planeeritava maa-ala suurus on 1,47 ha. Maa-ala piiride kirjeldus on esitatud korralduse lisas. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Erika tn 12 äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krundi sihtotstarbe muutmine elamumaa ja ärimaa sihtotstarbeks ning määrata ehitusõigus kuni 5-korruseliste äriruumidega eluhoonete ehitamiseks. Lisaks, et korrastada piirkonna liikluskorraldus on planeeritud alasse määratud Erika tn T3 transpordimaa krunt ning kavandatud üldiste maakasutustingimuste määramine ja heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine.**

**Algatavas detailplaneeringus tehakse ettepanek muuta Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 otsusega nr 3 kehtestatud [Tallinna üldplaneeringu](#) kohane ettevõtluse segahoonestusala maakasutuse juhtotstarve korruselamute alaks.**

**Otsusega algatatakse Erika tn 12 kinnistu ning lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine, sest detailplaneeringu elluviimisega kaasneb oluline keskkonnamõju väljaspool planeeringuala asuvatele elamutele.**

## DETAILPLANEERINGU ALGATAMISE PÕHJENDUSED

### 1. Olemasolev olukord

Planeeritav maa-ala asub Põhja-Tallinna linnaosas, Erika tänava ääres, Arsenali Keskuse kõrval.

Planeeritavale alale jäävad 80% tootmismaa ja 20% ärimaa sihtotstarbega Erika tn 12 kinnistu, 100% tootmismaa sihtotstarbega Erika tn 12a kinnistu ning 100% transpordimaa sihtotstarbega Erika tänav T3 kinnistu. Kinnistusraamatu andmeil on Erika tn 12 kinnistu omanik Liven Kodu 18 OÜ. Erika tn 12a kinnistu omanikuks on kinnistusraamatu järgi Arsenal Center OÜ ning Erika tänav T3 kinnistu omanikuks Tallinna linn.

Erika tn 12 kinnistul asub ehitisregistri andmeil kaks hoonet: pääsla (ehituslune pind 99m<sup>2</sup>) ja tootmishoone (ehituslune pind 2 597m<sup>2</sup>). Erika tn 12a ja Erika tänav T3 kinnistud on ehitisregistri andmeil hoonestamata.

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

Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud [Tallinna üldplaneeringu](#) järgi jääb planeeritav ala ettevõtluse segahoonestusalale, kus võib paikneda igasugune ettevõtlus, v.a. ulatuslikku sanitaartsooni vajav tootmine. Detailplaneeringus tehakse ettepanek muuta Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud “[Tallinna üldplaneeringu](#)” kohane ettevõtluse segahoonestusala planeeritava maa-ala ulatuses korruselamute alaks.

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 korterelamute alale. Alal võivad paikneda korterelamud ning väikesed lähipiirkonda teenindavad kaubanduse, teeninduse, lastehoiu ja vabaaja harrastusega seonduvad ettevõtted ja asutused, jt (avalikkusele suunatud) ühiskondlikke hooneid ja ettevõtteid, samuti rohealad (sh linnaaiandus), mängu- ja spordiväljakud jms. Koostatavas Põhja-Tallinna üldplaneeringus on määratud planeeritava ala haljastuse protsendiks 30%. Algatatav detailplaneering on kooskõlas koostamisel oleva Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringuga.

### 3. Kehtiv detailplaneering

Planeeritava maa-ala kohta kehtib Tallinna Linnavolikogu 8. märtsi 2007 otsusega nr 56 kehtestatud „[Erika tn 4 ja lähiala detailplaneering](#)“. Detailplaneeringus on alale kavandatud olemasoleva tootmishoone rekonstrueerimine ja selle laiendamine. Detailplaneeringut ei ole Erika tn 12 kinnistu osas ellu viidud.

Käesoleva planeeringu kehtestamisega muutub kehtetuks Erika tn 4 ja lähiala detailplaneering planeeritud ala ulatuses.

#### MENETLUS

Detailplaneeringu algatamist taotles 17. juuni 2020 Liven AS, kes soovis muuta äri- ja tootmismaa sihtotstarvet Erika tn 12 kinnistul elamumaa sihtotstarbeks ning määrata ehitusõigus kahe 3-korruselise ja kahe 5-korruselise eluhoone ehitamiseks.

Tallinna Linnaplaneerimise Amet selgitas 23. juuli 2020 kirjaga nr 3-2/2308-1, et esitatud detailplaneeringu eskiislahendus ei ole sobiv. Kirjaga selgitati samuti, et kuidas tuleb arvestada jalakäijate liikumissuunaga ning lähtuda tuleb koostatava Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu avaliku ruumi kaardil näidatud ühendava kergliiklustee lahendusest. Samuti esitati ettepanekud hoone asukoha, hoonete struktuuri, kõrguse ning pandustega seoses. Lisaks paluti esitada haljastuse inventeerimine joonisel ning säilitada olemasolev kõrghaljastus. Paluti esitada väluruumi põhimõtteline lahendus (koos puhkealaga) ning esitati ettepanekud seoses piirdeaia, parkla ning parkimiskohtadega.

Tulenevalt Tallinna Linnaplaneerimise Ameti kirjast korraldas Liven AS Erika tn 12 planeeringu eskiisi arhitektuurivõistluse.

Tallinna Linnaplaneerimise Amet esitas 6. aprillil 2021 kirjaga nr 3-2/2308 - 2 täiendavad ettepanekud seoses planeeringualaga, kõnniteega, kergliiklusteega, korrigeerida tingmärkide tähendust joonistel ning arvestada ka teiste ametite seisukohtadega.

Vastavalt algatamisettepaneku tegija ja Tallinna Linnaplaneerimise Ameti vahelisele koostööle on täiendatud detailplaneeringu algatamisettepaneku juurde esitatud eskiislahendust ja detailplaneeringu eesmärki.

Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 6. septembri 2012 määruse nr 21 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ §-le 12 (redaktsioon 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](#)“) esitas Tallinna Linnaplaneerimise Amet detailplaneeringu algatamisettepaneku arvamuste saamiseks Põhja-Tallinna Valitsusele, Tallinna Transpordiametile, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametile, Tallinna Strateegiakeskusele ning Kaitseministeeriumile.

Algatamisettepanekule esitasid Põhja-Tallinna Valitsus, Tallinna Transpordiamet, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet, Tallinna Strateegiakeskus lähteseisukohad ja lisatingimused. Esitatud tingimused on lisatud korralduse teksti, v.a tingimused, mis tulenevad õigusaktidest või standarditest ning on tavapärasel planeerimisel ja projekteerimisel. Lisaks on korralduse punktis 6 nimetatud, keda tuleb kaasata detailplaneeringu koostamisse.

Tallinna linna, K-Projekt Aktsiaseltsi ja Liven Kodu 18 OÜ vahel sõlmiti 1. oktoobril 2021 haldusleping nr 3-6/47. 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. Seega on käesoleva detailplaneeringu algatajaks Tallinna Linnavolikogu.

[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 Erika tn 12 kinnistu ja lähiala

detailplaneeringu koostamise algatamisest Erika tn 6, Erika tn 6a, Erika tn 7, Erika tn 8, Erika tn 10, Erika tn 10a, Erika tn 12a, Erika tn 14 ja Tööstuse tänav T6 kinnistute omanikke.

## **KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE ALGATAMINE**

Vastavalt [Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse](#) (edaspidi KeHJS) § 33 lõike 2 punkti 3 järgi tuleb detailplaneeringu puhul kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) algatamise vajalikkust ja anda selle kohta eelhinnang, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse seaduse § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruses nimetatud tegevust. Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005 määruse nr 224 „[Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu](#)” § 13 p-s 2 on infrastruktuuri ehitamise valdkonda kuuluvate tegevustena nimetatud ka elurajooni arendamist.

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

Detailplaneeringu algatamissetpaneku menetlemise käigus jõuti järeldusele, et detailplaneeringus on vaja taotleda Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud „Tallinna üldplaneeringu“ muutmist, sest detailplaneeringut käsitletakse üldplaneeringut muutmata, kuna planeeringus taotletakse Tallinna üldplaneeringu kohase ettevõtluse segahoonestusala juhtotstarbe muutmist korterelamute ala juhtotstarbeks.

Planeerimisseaduse § 142 lõike 6 kohaselt tuleb üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel anda eelhinnang ja kaaluda KSH-d, lähtudes KeHJS § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

Detailplaneeringus kavandatavat tegevust, sh planeeritava tegevuse asukohta ja iseloomu, on kirjeldatud otsuse seletuskirja punktides 1. Detailplaneeringu seotust teiste planeerimisdokumentidega on kirjeldatud seletuskirja punktis 2.

Detailplaneeringuga on ette nähtud 61% kinnistust rajada maa-alune parkla. Selle realiseerimine võib avaldada negatiivset mõju säilitatavale kõrghaljastusele. Kõik väärtuslikud puud (I ja II väärtusklassi ja võimalusel III väärtusklassi kõrghaljastus) tuleb säilitada ning haljastuse osakaaluks näha ette vähemalt 30% planeeringualast.

Täiendavalt teostatakse planeeringualal ja selle piirist 10 m ulatuses puittaimestiku (dendroloogiline) ja haljastuse inventeerimine vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määruse nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord“. Likvideeritav haljastus kompenseeritakse asendusistutustega vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määruse nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“ tingimustele ning järgitakse Tallinna haljastusspetsialistide ettekirjutisi. Maa-aluse hoonestusala kavandamisel arvestada olemasoleva tänavahaljastusega ja pidada silmas, et maa-aluse korruse rajamisel oleks võimalik tagada tänavapuude kasvutingimuste säilimine. Vastavalt läbi viidud uurngutele tuleb korrigeerida maa-aluse korruse ulatust.

Eeldatavalt ei kasutata maa-aluse korruse rajamisel eemaldatavat pinnast kogu mahus planeeringualal. Seega ehitamisel maapõues tehtavate tööde käigus tekkinud kaevist võib väljaspool kinnisasja kasutada ainult Keskkonnaameti loal. Kaevise võõrandamiseks või väljaspool kinnisasja kasutamiseks tuleb esitada taotlus keskkonnaotsuste infosüsteemis KOTKAS kaks nädalat enne kavandatavat tegevust vastavalt [maapõueseaduse](#) § 97 kohaselt.

Maa-aluse korruse rajamisega võib tekkida vajadus põhjavee väljapumpamiseks. Samas ei ole hetkel teada väljapumbatava vee maht ning sellega kaasneva võiv mõju haljastusele, ümbruskonna hoonetele jne. Kui ehitustegevuse käigus on vajalik põhjavett ümber juhtida rakendub tegevusele veeloa kohustus tulenevalt [veeseaduse](#) § 187 p 12.

Erika tänava ääres asuval planeeringualal ega selle lähialal ei paikne teadaolevalt kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt ja ökoloogiliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada. Lähimast loodusobjektist, Kalamaja kalmistupargist, asub detailplaneeringualast ca 570 meetri kaugusel, merest (Tallinna laht) 375 meetri kaugusel ning lähimast kaitsealusest loodusobjektist (saarepuu) 515 meetri kaugusel. Lähim Natura 2000 võrgustiku ala (Paljassaare linnuala) jääb detailplaneeringualast üle 2 kilomeetri kaugusele, seega eeldatav mõju Natura võrgustiku alale puudub.

Kuna planeeritav kinnistu on 100% tootmismaa sihtotstarbega, tuleb detailplaneeringus teha ala keskkonnaseisundi hinnang koos reostusuuringuga. Aruandes peavad olema välja toodud planeeringualal toimuvad ja varem toimunud tegevused (tootmistegevuse iseloom, kasutatud ohtlikud ained jne), keskkonnoahtlike objektide olemasolu ja nende hinnangulised mahud maalalal ning lähiümbruses. Uuringus tuleb hinnata planeeringualal kavandatavat tegevust ning tuua välja võimalikud ohud ja soovitused (sh reostuse likvideerimiseks lähtuvalt reostuse olemusest, kui see on tuvastatud).

Kinnistul olev tootmishoone plaanitakse lammutada, mistõttu võib detailplaneeringuga kavandatav tegevus kahjustada tööstuspärandit, millele ei ole omistatud muinsuskaitsest väärtust ning mis ei ole arvatud muinsuskaitsele piiranguvööndisse. Planeeringualale lähimad kultuuriväärtuslikud ehitismälestised - Peeter Suure Merekindluse Garnisoni üleajateenijate elamud aastast 1915, aadressil Erika tn 2 registreerimisnumbriga 8724, Erika tn 2b registreerimisnumbriga 8751 ja Kopli tn 78 registreerimisnumbriga 8750. Planeeringuala kinnistu piirist 205 meetri kaugusel algab Miinisadamaga seotud muinsuskaitseline piiranguvöönd ning 225 meetri kaugusel lääne-edela suunal Balti Puuvillavabriku asumiga seotud piiranguvöönd.

Detailplaneeringu elluviimine toob kaasa suureneva liikluskoormuse (algatamisettepaneku järgi on planeeritud ligikaudu 192 parkimiskohta), mis omakorda põhjustab piirkonnas ka mürataseme ja õhusaaste tasemete suurenemist. Kuna planeeringuala asub Tallinna strateegilise mürakaardi kohaselt kõrge müratasemega piirkonnas, Erika tänava liiklusmüraga seoses on juba varasemalt esitatud korduvalt kaebuseid ning hoonetesse on kavandatud peamiselt elamispiinad siis on detailplaneeringu koostamise tingimustes nõue esitada laiemal alal liiklusmõju hinnang ning selle järeldustest tulenevalt kavandada äri- ja eluruumide paiknemine ning määrata meetmed kõrge mürataseme leevendamiseks rajatavates hoonetes. Liiklusmõju hinnangus tuleb käsitleda ka trammi- ja rongiliikluse poolt põhjustatud müratasemeid.

Lähimad elamud paiknevad planeeringualast ida suunas, siis eeldatavasti ei mõjuta ehitustööde käigus tekkivad müra- ja vibratsiooni tasemed piirkonna müraolukorda oluliselt. Selleks, et mitte halvendada piirkonna elanike elukeskkonda, tuleb ehitustööd teostada päevasel ajal. Ehitustegevusega kaasnevad müratasemed ei tohi planeeritava ala lähedusse jäävatel elamualadel kella 21.00 – 07.00 vahel ületada keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määruse nr 71 „[Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid](#)“ (edaspidi KeM määrus nr 71) lisa 1 kehtestatud tööstusmüra normtasest. Vibratsiooni tasemed peavad vastama sotsiaalministri 17. mai 2002 määruses nr 78 „[Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid](#)“ § 3 kehtestatud piirväärtustele.

Lähtudes olemasolevate elamute lähedusest tuleb planeeringuala hoonestamisel tagada piisav insolatsioon nii olemasolevates planeeringuala ümbritsevates hoonetes kui ka kavandatavate hoonete eluruumides. Seega tuleb detailplaneeringu koostamise käigus läbi viia insolatsioonianalüüs vastavalt EVS 894:2008/A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja büroorumides

Vastavalt KeHJS § 33 lõikele 6 küsib Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet Erika tn 12 kinnistu detailplaneeringu elluviimisega kaasneva KSH algatamise vajalikkuse üle otsustamisel seisukohta Keskkonnaametilt ja Terviseametilt, esitades neile detailplaneeringu algatamise taotluse materjalid koos detailplaneeringu algatamise otsuse eelnõuga.

Keskkonnaamet vastas ...

Terviseameti vastas ...

Eelhinnangu ja laekunud seisukohtade ning otsuse eelnõu punkt 9 kohaselt ei ole Veerenni tn 20 kinnistu detailplaneeringu koostamisel vajalik läbi viia KSH-d.

KeHJS § 34 lõike 2 kohaselt KSH algatab või jätab algatamata strateegilise planeerimisdokumendi koostamise algataja. Kuna kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 31 kohaselt on üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamine ja kehtestamine Tallinna Linnavolikogu ainupädevuses, siis tuleb ka üldplaneeringut muutva detailplaneeringu KSH algatamise või mittealgatamise otsus teha Tallinna Linnavolikogul.

KSH algatamise otsusest teatatakse 14 päeva jooksul pärast otsuse tegemist Ametlikes Teadaannetes ja ajalehes, milles Tallinna linn avaldab ametlikke teateid. Samuti teavitatakse elektrooniliselt, liht- või tähtkirjaga asutusi, kellelt küsiti seisukohti KSH algatamise vajalikkuse üle otsustamisel.