



OTSUS

17.09.2020 nr 85

Meeruse sadamaala detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine Põhja-Tallinnas

Planeerimisseaduse § 124 lg-te 5, 7 ja 10 § 128 lg-te 1 ja 5, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 31, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 1 p 17 ja 17¹, § 33 lg 1 p 3, § 35 lg-te 2 ja 5, Tallinna Linnavolikogu 6. septembri 2012 määruse nr 21 „Tallinna linna ehitismäärus“ § 13 lg-te 6 ja 7 alusel ning tulenevalt Arhitektuuribüroo Korrus Osauhingu esindaja A. Roht 12. aprillil 2017 esitatud algatamisettepanekust ja asjaolust, et detailplaneeringuga kavandatakse olulise keskkonnamõjuga tegevust nagu sadamarajatiste rajamine või laiendamine

1. Algatada Meeruse sadamaala detailplaneering. Planeeritava maa-ala suurus on 15,60 ha. Maa-ala piiride kirjeldus on esitatud otsuse lisas. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kavandada kaubasadama asemel jahisadam ja uus ärifunktsiooniga elamukvartal moodustades tootmismaa sihtotstarbega Kopliranna tn 47, Kopliranna tn 49 ja Kopliranna tn 53b kinnistust ning ärimaa sihtotstarbega Klaasi tn 1, 90% tootmismaa ja 10% elamumaa sihtotstarbega Marati tn 7 ja tootmismaa sihtotstarbega Marati tn 14 kinnistust äri- ja/või elamumaa, üldkasutatava maa ja transpordimaa sihtotstarbega krundid määrates ehitusõiguse piirkonda sobiva kõrgusega hoonete, põhiliselt kuni 4-korruseliste ärihoonete, korterelamute või äripindadega korterelamute, ehitamiseks. Lisaks jääb alale rekonstrueeritav ehitismälestis Bekkeri laevatehase slipp. Planeeringus antakse heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnoorkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

2. Detailplaneeringus tehakse ettepanek muuta planeeritaval alal Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud „Tallinna üldplaneeringust“ tulenev maakasutuse juhtotstarve kaubasadama alast reisisadama alaks ja korruselamute alaks.

3. Detailplaneeringus taotletakse looduskaitseadusest tuleneva ranna ehituskeeluvööndi vähendamist detailplaneeringu koostamisel täpsustuva ala ulatuses.

4. Detailplaneering vormistada vastavalt riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

5. Detailplaneeringu koostamisel arvestada järgnevaid lähteseisukohti ja lisanõudeid:

5.1 määrata planeeringu elluviimise etapid kuni 0,75 ja kuni 1,2 hoonestustihedusega alade kaupa. Hoonestustihedused arvestada ilma rannaala haljasalata. Suurima lubatud tiheduse realiseerimine jätta viimasesse etappi ning siduda see linnaosa liikumisviiside jaotuse (modaaljaotuse) muutumisega ning piirkonda teiste linnaosadega ühendava ühistranspordi ja kergliikluse taristu väljaehitamiselega;

5.2 sobitada planeeritavad mahud mälestiste ja nende kaitsevööndi keskkonda. Mahtude kavandamisel analüüsida vaateid Rocca al Mare poolt: Liberty suvemõisa juurest, Vabaõhumuuseumist ja kaugemalt Tabasalu klindilt (Vanalinna muinsuskaitseala vaatesektor);

5.3 kavandada hoonegruppidele privaatsed või poolprivaatsed mugavalt kasutatavad hoovialad. Väliruumi planeerimisel arvestada erinevas vanuses elanike vajadusega, lisaks mänguväljakutele näha ette puhkealad;

5.4 tagada sujuv üleminek Kopliranna tänava ja mere vahelisel alal säilitatavatele endise kaluriküla hoonetele;

- 5.5 analüüsida Ankrü ja Vasara tänavate mõtteliste pikenduste linnaehituslikku lahendust, arvestada vaadete ja võimalike tuulekoridoridega. Kaaluda tänavate lõpu hoonestamata jätmist või lõpetada vaatesiht sobivate hoonetega;
- 5.6 tsoneerida hoovialad arvestades nii elanike privaatsuse kui ka mõnes asukohas vajalike jalakäijate läbipääsudega;
- 5.7 esitada olemasolevatest hoonetest kõrgemate hoonete kavandamisel lahendust põhjendav linnaehituslik analüüs koos iseloomulike 3D-vaadete või maketiga;
- 5.8 käsitleda Ankrü tänavat olulise mere äärde viiva liikumisteljena, lahendada tänavaruumis väikevormid, sillutis jne sarnaselt rannapromenaadiga;
- 5.9 kavandada äripinnad põhiliste jalakäijate liikumisteede äärde, sh rannapromenaadi teenindavad kohvikud vms;
- 5.10 arvestada slipi ajaloolise funktsiooniga. Mitte kavandada slipi ette (mere poole) hoonestust. Lahendada slipi pikendus näiteks maastikuarhitektuurse kujundusega;
- 5.11 kavandada varieeruva funktsiooni, tüpologia ja mahuga hoonestus;
- 5.12 tagada vähemalt 15 m ulatuses vee piirist hoonestusest vaba ala. Kõrgemate hoonete kavandamisel arvestada kujaks 1,5 kordne hoone kõrgus. Põhjendada 50 m ehituskeeluvööndi vähendamist;
- 5.13 näha ette täiendavad piirkondlikud sotsiaalse infrastruktuuri, sh sportimise ning vabaaja veetmise, võimalused. Reserveerida krunt haridusasutuse ehitamiseks või osaleda haridusasutuse ehitamise finantseerimises;
- 5.14 käsitleda sadama planeeritavat võimekust ujuvvahendite vastuvõtmisel;
- 5.15 sätestada detailplaneeringus tulenevalt Schengeni piirieskirjadest ja riigipiiri seadusest rahvusvaheliseks liikluseks avatud sadamas piiripunkti tegevuseks vajalikud tööohutus- ja töötervishoiukohased hooned/ruumid ning kaikoht politsei veesõidukile;
- 5.16 planeerida tähistatud ja piiratud piiripunkti territoorium või kai osa, kus teostatakse veesõidukite piirikontrolli;
- 5.17 kavandada kogu planeeringuala ulatuses mere äärde avaliku kasutusega rannapromenaad. Promenaadile autoliiklust mitte kavandada, kuid arvestada piirneva ala teeninduse ja juurdepääsu vajadusega;
- 5.18 analüüsida ja põhjendada avaliku kasutusega alade määramise vajadust ja ulatust, esitada ettepanekud alade avaliku kasutuse tagamiseks;
- 5.19 lahendada sujuvalt olemasolevate ja kavandatavate sõiduteede, rannapromenaadi, kõnni ja/või kergliiklusteede ühendused;
- 5.20 planeeringuala parkimisvajadus lahendada maa-alustes parklates. Selgitada välja piirnevate kinnistute parkimisvajadus ja võimalused;
- 5.21 anda planeeritava parkimismahu alusel hinnang liiklusemõjust piirnevatele ristmiketele (eelkõige Vasara - Kopli; Kopli - Pelguranna - Sõle) lisanduvale liikluskoormusele;
- 5.22 määrata koostöös Tallinna Transpordiametiga ühistranspordi- sh trammikoridorid ja tänavate laiused. Kavandada ühtlase laiusega Meeruse, Vasara, Ankrü ja Kopliranna tänavad ning vajadusel eraomanduses Klaasi tänav. Arvestada, et Meeruse tänav on juurdepääsuks Meeruse tn 3, 9, Kopliranna 27a, 29, 33 kinnistutele. Tagada mh juurdepääs sadama kaile, slipile ja jahtklubihoonetele, arvestada veesõidukite äraveoks vajaliku tänavaruumiga;
- 5.23 kavandada teed, parkimiskohad jm liiklusrajatised vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele. Tagada sadama parkimisvajadus normatiivi alusel vajaduspõhiselt;
- 5.24 näha ette planeeringualal haljastuse osakaal keskmiselt 20%. Elamufunktsiooni ülekaaluga kruntidel kavandada rohkem haljastust;
- 5.25 tagada I ja II väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine ning võimalusel III väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine. Säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale hoonestusala, teid,

parklat, tehnovõrke ega teisi kaevetöid nõudvaid lahendusi mitte kavandada. Kõrghaljastuse kaitsel juhinduda mh EVS 843:2016 nõuetest. Asendusistutus kavandada maksimaalselt planeeringualale;

5.26 viia läbi looduskaitseliste väärtuste inventuur, pöörata tähelepanu kaitstavate rohttaimeliikide ja invasiivsete võõrtaimeliikide võimalikule esinemisele. Kaitstavate liikide inventuuri välitööd teostada ajavahemikus maist juulini kuni kahel korral, et tuvastada varased ja hilised liigid. Inventuuri peab teostama kaitstavaid taimeliike tundev ekspert;

5.27 täpsustada kultuuriväärtuslike leidude võimalikkust ning uuringute vajadust. Kirjutada vastavad nõuded sisse muinsuskaitse eritingimustesse ja arvestada nendega detailplaneeringus;

5.28 täpsustada olmejäätmete kogumiskohad ja jäätmeeveoki juurdepääsud, arvestades hoonestusala ulatust ning Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõudeid. Pakkuda uuele äri- ja elamupiirkonnale alternatiivsed olmejäätmete kogumislahendused (süvistatud kogumismahutid, ühised kogumispunktid mitmele kinnistule, kaasaegsed jäätmeruumid hoone mahus vms);

5.29 teostada keskkonnaseisundi ülevaade ning vajadusel reostusuuringute aruanded pädevust ja tegevuslube omava isiku poolt. Ülevaates kirjeldada mh planeeritaval alal varem toimunud tegevusi, prognoosida jääkreostuse esinemise võimalikkust pinnases ja anda juhised edasisteks tegevusteks. Jääkreostusega objektid tähistada tugiplaanil ning näha ette reostuse likvideerimine enne ehitustööde algust;

5.30 hinnata Bekkeri sadama tegevusest tuleneva müra ja õhusaaste (sh tolmu) mõju planeeringualale;

5.31 määrata järgmised tingimused ehitusprojekti koostamiseks: koostada väliruumi, sh haljastuse projekt, mille projekteerimisse kaasata tase 7 kutsetunnistusega maastikuarhitekt; vältimaks lindude kokkupõrkeid ehitistega, mitte kavandada suuri klaasindu või kasutada lahendusi, mis muudavad klaasi lindudele nähtavaks (nt kasutada klaasidel mustreid, frittiklaasi, mattklaasi (peegeldus 0-10%), toonitud klaasi või klaasruudustikke); kavandada hoonete kirde- ja/või kagukülgedele betoonmaterjalist tehispesad piiritajatele. Hoone kohta paigaldada 5-10 tehispesa, kuid detailplaneeringuala peale kokku 90-100 tehispesa.

6. Detailplaneeringu koostamisse kaasata Põhja-Tallinna Valitsus, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet, Tallinna Transpordiamet, Tallinna Ettevõtlusamet, Tallinna Linnvaraamet, Kaitseministeerium, Keskkonnaamet, Terviseamet, Päästeamet, Politsei- ja Piirivalveamet, Veeteede Amet, Muinsuskaitseameti veealuse pärandi vaneminspektor ning Tallinna linna ehitismääruse § 14 lg 2 loetletud isikud ja teised isikud, kelle õigusi või huve võib planeeringulahendus puudutada.

7. Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik tagab oma kulul detailplaneeringus kavandatavate avalikult kasutatavate teede ja tehnovõrkude, üldkasutatava haljastuse ja vajadusel muude avalikult kasutatavate objektide valmishitamise ja/või olemasolevate objektide ümberehitamise. Avalike rajatiste valmis- või ümberehitamiseks sõlmib Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet enne detailplaneeringu vastuvõtmist detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga planeerimisseaduse § 131 kohase halduslepingu, kus detailplaneeringust huvitatud isik võtab kohustuse objektid rajada ja/või objektide ehitamist (kaas)finantseerida.

8. Põhja-Tallinna Valitsusel korraldada lähteseisukohtade ja eskiislahenduse tutvustamiseks avalik väljapanek ja arutelu.

9. Tallinna Linnaplaneerimise Ametil avaldada otsus ajalehes, milles Tallinna linn avaldab ametlikke teadaandeid, Ametlikes Teadaannetes ja Tallinna veebilehel.

10. Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Tallinna Linnaplaneerimise Amet, koostaja on K-Projekt Aktsiaselts ja detailplaneeringu kehtestab Tallinna Linnavolikogu.

11. Algatada Meeruse sadamaala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine. Detailplaneeringu koostamisel on keskkonnamõju strateegiline hindamine vajalik järgmistel põhjustel:

11.1 detailplaneeringuga kavandatakse eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust nagu sadamarajatiste rajamine või laiendamine. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 1 p 17 ja 17¹ kohaselt on mere süvendamine alates pinnase mahust 10 000 kuupmeetrit ja merepõhja tahkete ainete uputamine alates ainete mahust 10 000 kuupmeetrit olulise keskkonnamõjuga tegevus. Sadama- ja rannakindlustusrajatiste (sh kaid, rannapromenaad) rajamine või laiendamine võib avaldada mõju merekeskkonnale. Lisaks tehakse detailplaneeringuga ettepanek Läänemere ranna ehituskeeluvööndi ulatuse vähendamiseks;

11.2 planeeringuala kõrval asuva Bekkeri sadama tegevusega kaasnevad kõrged müra- ja õhusaaste tasemed, mis võivad detailplaneeringu realiseerumisel põhjustada häiringuid tulevastele elanikele.

12. Keskkonnamõju strateegiline hindamine peab:

12.1 käsitlema ja analüüsima erinevaid planeeringulahenduse alternatiive ning selgitama keskkonnatingimuste ja keskkonnasäästlike meetmetega arvestades kõige sobilikuma planeeringulahenduse;

12.2 hindama planeeringu elluviimisega kaasneva (sadama- ja rannakindlusrajatiste rajamine, laiendamine ja kasutamine) mõju merekeskkonnale ja linnakeskkonnale (sh liikluse mõju);

12.3 hindama Bekkeri sadama tegevusest tulenevat mõju planeeringualale ning käsitlema kahjulike mõjude leevendamise võimalusi;

12.4 arvestama ka teisi piirkonnas menetletavaid planeeringuid ja projekte (sh Bekkeri sadama kai nr 6 ehitus) ning hinnata nende koosmõju.

13. Keskkonnamõju strateegilise hindamise korraldaja on Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet, kes korraldab keskkonnamõju strateegilise hindamise väljatöötamise kavatsuse ja aruande menetluse ning koostöös Põhja-Tallinna Valitsusega detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande avaliku väljapaneku ja arutelu.

14. Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametil avaldada 14 päeva jooksul pärast otsuse tegemist teade keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise otsuse kohta Ametlikes Teadaannetes.

15. Detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise otsusega saab tutvuda Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametis, Harju tn 13, esmaspäeviti kella 14-18 ja neljapäeviti kella 9-12 ning Tallinna õigusaktide registris aadressil <https://oigusaktid.tallinn.ee/>.