

Seletuskiri

Tallinna Linnavalitsus

Korralduse eelnõu

„Lagedi tee 3 kinnistu detailplaneeringu algatamine Lasnamäe linnaosas” juurde

Tallinna Linnavalitsuse korraldusega algatatakse Lagedi tee 3 kinnistu detailplaneering. Lasnamäe linnaosas asuva planeeritava maa-ala suurus on 0,56 ha. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada Lagedi tee 3 kinnistu üheks äri ja/või tootmismaa sihtotstarbega krundiks ja üheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks ning määrata äri ja/või tootmismaa sihtotstarbega krundile ehitusõigus ühe kuni 4-korruselise äri ja/või tootmishoone ehitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringus heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus. Detailplaneeringu ala ja kontaktvööndi piiri skeem on korralduse lisas.

1. Olemasolev olukord

1.1 Lagedi tee 3 kinnistu detailplaneeringuga (edaspidi *detailplaneering*) planeeritav ala asub Lasnamäe linnaosas, Vão ristmiku lähedal, Lagedi tee ääres.

1.2 Lagedi tee 3 kinnistu on ehtisregistri andmetel hoonestamata.

1.3 Planeeritavale alale jääb elamumaa sihtotstarbega Lagedi tee 3 kinnistu, mille omanik on aktsiaselts AQUA MARINA.

1.4 Juurdepääs planeeritavale alale avalikult kasutatavalt tänavalt puudub, kuid planeeritav krunt piirneb eraomandis oleva transpordimaa sihtotstarbega Jõesaare tänav T3 // Plaasi tänav kinnistuga.

2. Lasnamäe tööstusalade üldplaneering

2.1 Tallinna Linnavolikogu 1. oktoobri 2015 otsusega nr 153 kehtestatud [Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringu](#) kohaselt on planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks määratud tootmis- ja laondusettevõtlusala kõrvalotstarbega ettevõtlusala. Antud alal võivad paikneda kaubandus-, teenindus-, toitlustus- ja büroohooned ning vaba aja veetmise võimalusi pakkuvad ettevõtted. Kõrvalotstarbe täitmiseks võivad alal paikneda tootmis-, logistika- ja laohooned, kui need ei avalda negatiivset mõju (lähiala) ettevõtluskeskkonnale. Üldplaneeringus on kinnistu minimaalseks haljastuse protsendiks määratud 15.

2.2 Algatatav detailplaneering on kooskõlas Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringuga.

3. Kehtiv detailplaneering

3.1 Planeeritava maa-ala osas ei ole kehtivat detailplaneeringut.

4. Menetlus

4.1 Detailplaneeringu koostamise algatamist taotles aktsiaselts AQUA MARINA 12. juunil 2019, eesmärgiga jagada elamumaa sihtotstarbega Lagedi tee 3 kinnistu üheks äri- ja/või tootmismaa ja üheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks ning määrata äri- ja/või tootmismaa sihtotstarbega krundile ehitusõigus ühe kuni 4-korruselise äri-ja/või tootmishoone ehitamiseks.

4.2 Detailplaneeringu algatamisettepanekule lisatud lahenduseettepaneku ja illustreeriva materjali koostas K-Projekt Aktsiaselts.

4.3 Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 6. septembri 2012 määruse nr 21 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ §-le 12 (alates 1. novembrist 2021 kehtetu tulenevalt Tallinna Linnavolikogu 23. septembri 2021 määruse nr 22 „[Planeerimisseadusest tulenevate ülesannete delegerimine ning projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonna määruse kehtetuks tunnistamine](#)“ §-st 3) esitas Tallinna Linnaplaneerimise Amet detailplaneeringu algatamisettepaneku arvamuste saamiseks Maanteeametile (praegu Transpordiamet), Kaitseministeeriumile, Lasnamäe Linnaosa

Valitsusele, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametile, Tallinna Transpordiametile ning Tallinna Strateegiakeskusele.

4.4 Maanteeamet, Tallinna Strateegiakeskus, Tallinna Transpordiamet ning Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet esitasid detailplaneeringu algatamissetpanekule lähteseisukohad ja lisatingimused. Esitatud tingimused on lisatud korraldusse, välja arvatud tingimused, mis tulenevad õigusaktidest või standarditest ning on tavapärased planeerimisel ja projekteerimisel. Lisaks on algatamise korralduses määratud nõue kaasata puudutatud isikud ja asjaomased asutused detailplaneeringu koostamisse.

4.5 Kaitseministeerium ja Lasnamäe Linnaosa Valitsus lisatingimusi detailplaneeringu koostamiseks ei esitanud.

4.6 Vastavalt [keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse](#) (edaspidi *KeHJS*) § 33 lõike 1 punktile 3 tuleb detailplaneeringus kavandatava tegevuse keskkonnamõju strateegilist hindamist korraldada juhul, kui kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevust. Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet märkis, et kuna detailplaneeringu lahendus on kooskõlas kehtiva Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbega, detailplaneeringuga ei kavandata KeHJS § 33 lõigetes 1 ja 2 nimetatud tegevusi, samuti ei ole Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005 määruses nr 224 „[Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu](#)“ nimetatud äri- ja/või tootmishoonete kavandamine eelhinnangu andmist nõudva tegevusena, siis võib kooskõlas KeHJS § 6 lõikega 2³ jätta keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu andmata.

4.7 [Planeerimisseaduse](#) § 130 alusel on Tallinna linn, aktsiaselts AQUA MARINA ja K- Projekt Aktsiaselts sõlminud 28. septembril 2021 halduslepingu nr 3-6/66 detailplaneeringu koostamiseks.

4.8 Planeerimisseaduse § 128 lõike 1 kohaselt algatab detailplaneeringu kohaliku omavalitsuse üksus. Tallinna Linnavolikogu 23. septembri 2021 määruse nr 22 „Planeerimisseadusest tulenevate ülesannete delegeerimine ning projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonna määruse kehtetuks tunnistamine“ §-iga 1 on planeerimisseaduses nimetatud kohaliku omavalitsuse üksuse ülesannete täitjate määramine delegeeritud Tallinna Linnavalitsusele.

4.9 [Planeerimisseaduse](#) § 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 detailplaneeringu algatamisest Plaasi tn 4, Lagedi tee 9a, Jõesaare tänav T3 // Plaasi tänav kinnistute omanikke ja Maa-ametit.