

Seletuskiri

Tallinna Linnavalitsus

Korralduse eelnõu

„Kesk-Sõjamäe tn 6 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine Lasnamäe linnaosas” juurde

Tallinna Linnavalitsuse korraldusega algatatakse Kesk-Sõjamäe tn 6 kinnistu ja lähiala detailplaneering. Lasnamäe linnaosas asuva planeeritava maa-ala suurus on 1,34 ha. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Kesk-Sõjamäe tn 6 kinnistust moodustada üks ärimaa sihtotstarbega krunt ja määrata ärimaa krundile ehitusõigus ühe kuni 5-korruselise ärihoone ehitamiseks ning Kesk-Sõjamäe tn 4, Kesk-Sõjamäe tn 6, Valukoja tn 35 ja Suur-Sõjamäe tn 16// Valukoja tn 33 kinnistute osadest moodustada transpordimaa sihtotstarbega krundid Valukoja tänava pikenduse kavandamiseks. 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 Kesk-Sõjamäe tn 6 kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga, edaspidi *detailplaneering*, planeeritav maa-ala asub Lasnamäe linnaosas, Kesk-Sõjamäe ja Valukoja tänava ristmiku läheduses. Planeeritavad kinnistud paiknevad Ülemiste City ärilinnaku ja idapoolse tööstusala vahel. Planeeringuala piirneb idast Kesk-Sõjamäe tänavaga ning Kesk-Sõjamäe tn 8 elamumaa kinnistuga, lõunast Valukoja tänava ja garaažidega, läänest Valukoja tn 35 kinnistuga ja põhjast Kesk-Sõjamäe tn 4 ärimaa kinnistuga.

1.2 Planeeritaval alal asub ärimaa sihtotstarbega Kesk-Sõjamäe tn 6 kinnistu, mille omanik on osaühing MARLITT.

1.3 Lisaks jäävad osaliselt planeeritavale alale Aktsiaseltsile Tallinna Lennujaam kuuluv Valukoja tn 35, Aktsiaseltsile Zigmund kuuluv Kesk-Sõjamäe 4, Mainor Ülemiste AS-ile kuuluvad Suur-Sõjamäe tn 16 // Valukoja tn 33, Valukoja tänav T2, Valukoja tn 29 ja Valukoja tn 31 kinnistud ning Tallinna linnale kuulvad transpordimaa sihtotstarbega Kesk-Sõjamäe tänav ja Valukoja tänav T3 kinnistud.

1.4 Kesk-Sõjamäe tn 6 kinnistul asub ehitisregistri andmetel 2-korruselise kalakäitlemise tsehh ehitisealuse pinnaga 666 m² ning 1-korruselise laohoone ehitisealuse pinnaga 123 m².

1.5 Planeeritaval alal asuvad üksikud puud ja põõsad.

1.6 Juurdepääs planeeritavale Kesk-Sõjamäe tn 6 kinnistule on olemasolevalt Valukoja tänavalt (Valukoja tänav T3 kinnistult).

2. Lasnamäe tööstusalade üldplaneering

2.1 Tallinna Linnavolikogu 1. oktoobri 2015 otsusega nr 153 kehtestatud [Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringu](#) kohaselt jääb planeeritav maa-ala tootmis- ja laondusettevõtluse kõrvalotstarbega ettevõtlusalale. Üldplaneeringus on ette nähtud pikendada kavandatava kõrvaltänavana Valukoja tänavat kuni Kesk-Sõjamäe tänavani ning tänavate äärde on ette nähtud tänavahaljastuse rajamine ja haljastusega alade osakaal kinnistul peab olema vähemalt 15%.

2.2 Detailplaneering on kooskõlas Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringuga.

3. Kehtiv detailplaneering

3.1 Planeeritud maa-alal kehtib Tallinna Linnavolikogu 19. septembri 2002 otsusega nr 365 kehtestatud [Suur-Sõjamäe tn 14b kinnistu detailplaneering](#), millega kavandati jagada Suur-Sõjamäe tn 14b kinnistu kaheks ärimaa sihtotstarbega krundiks, et ümber ehitada olemasolevad tootmishooned, kaheks äri- ja tootmismaa sihtotstarvetega krundiks, et ehitada kuni kuus viiekorruselist hoonet, üheks tootmis- ja transpordimaa sihtotstarvetega krundiks

olemasolevate hoonete ja rajatiste teenindamiseks, neljaks tootmismaa sihtotstarbega krundiks, et rekonstrueerida olemasolevad hooned, ja viieks transpordimaa sihtotstarbega krundiks, et pikendada Valukoja tänav ja rajada parklad ning moodustada riigi maale Suur-Sõjamäe tänava ääres transpordimaa sihtotstarbega krunt parkla ja haljastuse rajamiseks.

3.2 Planeeritud maa-alal kehtib Tallinna Linnavalitsuse 11. juuni 2008 korraldusega nr 1064-k kehtestatud [Valukoja tn 35 kinnistu detailplaneering](#), millega kavandati Lasnamäe linnaosas 0,3 ha suurusel maa-alal asuva Valukoja tn 35 kinnistu sihtotstarbe muutmine transpordimaast äri- ja tootmismaaiks ning kinnistule ehitusõiguse määramine kuni 5-korruselise äri- ja tootmishoone ehitamiseks.

3.3 [Planeerimisseaduse](#) § 140 lõike 8 kohaselt muutub uue detailplaneeringu kehtestamisega sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

3.4 Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisel muutuvad Suur-Sõjamäe tn 14b kinnistu detailplaneering ning Valukoja tn 35 kinnistu detailplaneering käesoleva detailplaneeringuga planeeritava maa-ala osas kehtetuks.

4. Menetlus

4.1 Detailplaneeringu koostamise algatamist taotles 3. detsembril 2021 Guru Projekt OÜ eesmärgiga moodustada Kesk-Sõjamäe tn 6 kinnistust üks ärimaa sihtotstarbega krunt ja määrata sellele ehitusõigus ühe kuni 5-korruselise ärihoone ehitamiseks ning Kesk-Sõjamäe tn 4, Kesk-Sõjamäe tn 6, Valukoja tn 35 ja Suur-Sõjamäe tn 16// Valukoja tn 33 kinnistute osadest transpordimaa sihtotstarbega krundid Valukoja tänava pikenduse ehitamiseks.

4.2 Detailplaneeringu taotlusele lisatud planeeringulahenduse ettepaneku illustreeriva materjali on koostanud Guru Projekt OÜ.

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

4.4 Lasnamäe Linnaosa Valitsus, Tallinna Transpordiamet, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet ning Tallinna Strateegiakeskus 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.

4.5 Tallinna Linnvaraamet ja Kaitseministeerium lisatingimusi detailplaneeringu koostamiseks ei esitanud.

4.6 Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet märkis täiendavalt, et detailplaneeringuga ei kavandata [keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse](#) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevust. Samuti ei kuulu tegevus Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005 määruse nr 224 „[Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu](#)“ nimekirja. Arvestades detailplaneeringuga kavandatavat tegevust ja planeeringuala olemasolevat olukorda, ei ole detailplaneeringu puhul vaja kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust ega koostada eelhinnangut.

4.7 Ala arendamisel on tähelepanu pööratud tänavaruumi disainile ning kergliikluse soodustamisele. Terviklik miljöö on loodud sümbioosis hoonestuse ja rohevõrgustikuga (rohealad, pargid jm), kujundades seeläbi ööpäevaringselt turvaliselt toimiva, avatud ja korrastatud linnaruumi. Kvaliteetse avaliku linnaruumi võtmesõnaks on inimhõõtelisus. Innovaatilises linnakus on vajalik luua atraktiivne suhtlemise ja vabaaja veetmise keskkond, mis võimaldaks inimestele nii puhke- ja vabaaja veetmise võimalusi kui ka inspireerivat töö- ja loomekeskkonda. Selles on võtmeroll hoonetevahelisel ruumil, mis on tihti jäänud tähelepanuta.

Linnaruumi arendamisele on seetõttu suurt tähelepanu pööratud ka Tallinna Linnavolikogu 17. detsembri 2020 [määrusega nr 26](#) kinnitatud „[Tallinna arengustrateegias „Tallinn 2035“](#)“.

4.8 Tallinn kohaneb kliimamuutustega ja vähendab kasvuhoonegaaside heidet kuni kliimanetraalsuse saavutamiseni sajandi keskpaigaks. Seega Tallinna ja erasektori tihedas koostöös on peamised tegevussuunad uushoonestuse puhul energiatarbe vähendamine, nende energiatõhususe suurendamine, kaugküttepiirkondade laiendamine ja kaugjahutuse katsetamine ning ringmajanduse põhimõtete rakendamine energia tootmisel.

4.9 Kavandatav tegevus on kooskõlas „Tallinna arengustrateegias 2035“ ja Tallinna Linnavolikogu 3. juuni 2021 määrusega nr 14 kinnitatud „[Kliimanutraalne Tallinn. säästva energiamajanduse ja kliimamuutustega kohanemise kavas 2030](#)“ toodud eesmärkidega.

4.10 [Planeerimisseaduse](#) § 130 alusel on Tallinna Linnaplaneerimise Amet, Guru Projekt OÜ ja Restate Property Developers OÜ sõlminud 23. novembril 2022 halduslepingu nr 3-6/80 detailplaneeringu koostamiseks.

4.11 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. Seega on detailplaneeringu algatamine Tallinna Linnavalitsuse pädevuses.

4.12 [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 Kesk-Sõjamäe tn 3, Kesk-Sõjamäe tn 3e, Kesk-Sõjamäe tn 4, Kesk-Sõjamäe tn 4a, Kesk-Sõjamäe tn 6, Kesk-Sõjamäe tn 8, Kesk-Sõjamäe tn 10, Valukoja tn 29, Valukoja tn 31, Valukoja tn 35, Suur-Sõjamäe tn 16 // Valukoja tn 33 ja Valukoja tänav T2 kinnistute omanikke.