



KORRALDUS

18.10.2023 nr 918

Narva mnt 172 kinnistu detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise Lasnamäe linnaosas

[Planeerimisseaduse](#) § 124 lg 10 ja § 128 lg-te 1, 5 ja 6, [keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse](#) § 33 lg 2 p 4 ja lg-te 3-6, § 34 lg 2, § 35 lg-te 3, 5 ja 6, Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005 määruse nr 224 „[Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu](#)“ § 13 p 2, **Tallinna Linnavolikogu 23. septembri 2021 määruse nr 22 „[Planeerimisseadusest tulenevate ülesannete delegeerimine ning projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonna määruse kehtetuks tunnistamine](#)“ § 1 alusel ja kooskõlas** Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr 36 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ § 22 lg-tega 2 ja 3, Tallinna Linnavolikogu 21. oktoobri 2010 otsusega nr 238 kehtestatud [Lasnamäe elamualade üldplaneeringuga](#) ning tulenevalt K-Projekt Aktiaseltsi 20. novembril 2019 esitatud algatamisettepanekust ning asjaolust, et detailplaneeringu elluviimisega kaasnev tegevus ei oma olulist keskkonnamõju ning arvestades Keskkonnaameti 27. veebruari 2023 kirjas nr 6-5/23/2281-2, 12. aprilli 2023 kirjas nr 6-5/23/2281-4 ja Terviseameti 5. aprilli 2023 kirjas nr 9.3-4/23/1558-2 esitatud seisukohti

1. Algatada Narva mnt 172 kinnistu detailplaneering, edaspidi *detailplaneering*. Lasnamäe linnaosas asuva planeeritava maa-ala suurus on 3,36 ha. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on moodustada ärimaa sihtotstarbega kinnistust kaks elamumaa sihtotstarbega ning üks äri- ja elamumaa sihtotstarbega krunt ning määrata moodustatavatele kruntidele ehitusõigus kuni 7 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega korterelamute ning äriruumidega korterelamute ehitamiseks. Lisaks moodustatakse detailplaneeringus kolm transpordimaa sihtotstarbega krunti, sh üks krunt transpordimaa sihtotstarbega Narva mnt 174h kinnistul asuva olemasoleva tänava laiendamiseks, ning antakse heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus. Detailplaneeringu ala ja kontaktpööndi piiri skeem on korralduse lisas.

2. Detailplaneering koostada vastavalt riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määrusele nr 50 „[Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded](#)“ ja Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 18. novembri 2021 käskkirjale nr T-11-1/21/26 „[Detailplaneeringu algatamisettepaneku ja detailplaneeringu vormistamise juhend](#)“.

3. Detailplaneeringu koostamisel arvestada järgnevaid lähteseisukohti ja lisatingimusi:

3.1 hoonestustihedus kavandada kuni 1,2;

3.2 kavandada äripindade osakaal planeeritavatel kruntidel kokku vähemalt 5%;

3.3 kavandada keskmine suletud brutopind ühe korteri kohta vähemalt 80 m². Hoonetes näha ette eri suurustega korterid, kavandada vähemalt 50% korteritest kolmetoalised, sh neist vähemalt 10% nelja-, viie- ja kuuetoalised;

3.4 analüüsida kavandatavate hoonete insulatsioonitingimusi eesmärgiga tagada hoonetes ja peamistel puhkealadel hea insulatsioon. Samuti analüüsida, kuidas kavandatav hoonestus mõjutab Priisle tee 1 kinnistule ehitatava mänguväljaku valgustingimusi;

3.5 kavandada elamutele privaatsed/poolprivaatsed õuealad, mis siduda keske rohealaga ühtseks tervikuks;

3.6 määrata vajadusel avalikult kasutatavad alad;

3.7 hooviala väljaku ja teedevõrgustiku planeerimisel lähtuda inimõõtmelisest ruumist ja vähendada kõvakatete pinda;

3.8 käidelda sademevesi maksimaalselt omal kinnistul (immutada pinnasesse, koguda vahemahutitesse), seetõttu on soovitatav kavandada võimalikult vähe kõvakattega alasid ja maaga mitteseotud (maa-aluse parkla pealset) haljastust. Sademevee käitlemisel lähtuda Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 otsusega nr 18 kinnitatud „[Tallinna sademevee strateegia aastani 2030](#)” seisukohtadest. Läbi viia geoloogiline uuring, mille raames välja selgitada, kas planeeringuala geoloogilised tingimused vastavad veeseaduses toodud nõuetele, et sademevett pinnasesse immutada;

3.9 maa-aluste parkimiskorruste rajamisel tuleb hüdroteoloogilise uuringuga välja selgitada planeeringuala põhjaveetase ja hinnata kaevise rajamisel väljapumbatava vee kogust. Samuti tuleb välja selgitada graptoliitargilliidi levik planeeringualal ning selle põhjal hinnata väljakaevatava diktüoneemakilda kogused ning selgitada käitlusviisi;

3.10 kavandada parkimiskohtade vajadus Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2020 otsuses nr 84 „[Tallinna parkimiskohtade arvu normid](#)” toodud põhimõtetest lähtuvalt ning teed, parkimiskohad, manööverdusruum ja muud liiklusrajatised kavandada vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „[Linnatänavad](#)”;

3.11 kavandada jalgrataste parkimiskohtade vajadus vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad”. Kavandada jalgrattateed, parkimiskohad ja hoiukohad vastavalt [Tallinna rattastrateegiale 2018–2028](#). Lapsevankrite ja -kärude hoiuruumid näha ette tänava tasandil hoone sissepääsu lähedal, jalgrataste parkimiskohad tänava tasandil hoone sissepääsu lähedal, maa-aluses parklas, hoovialal. Hoovialale näha ette keskkonda sobivad rattavarjualused;

3.12 käsitleda jäätmete liigiti kogumise vajadust ning olmejäätmete kogumiskohtade võimalikke lahendusi (sh ligipääsu). Tähistada asukohad põhijoonisel;

3.13 küttevarustuse kavandamisel arvestada Tallinna Linnavolikogu 18. mai 2017 määrusega nr 9 „[Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus](#)”;

3.14 teha Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määruse nr 15 „[Haljastuse inventeerimise kord](#)” kohane haljastuse inventeerimine. Kajastada haljastuse inventuuris mh alal esinevaid looduskaitselisi väärtusi. Kaitstavate taimeliikide inventuuri välitööd teha ajal, kui neile iseloomulikud määramistunnused on nähtaval. Inventuuri peab tegema kaitstavaid taimeliike tundev ekspert;

3.15 säilitada I ja II väärtusklassi ning võimalusel III väärtusklassi haljastus. Säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale hoonestusala, teid, parklat, tehnovõrke ega teisi kaevetöid nõudvaid lahendusi mitte kavandada. Puude likvideerimisel näidata planeeringus asendusistutuste asukohad. Asendusistutus kavandada maksimaalselt planeeringualale;

3.16 soovituslik on hoone projekteerimisel lähtuda Eesti standardist EVS 840:2017 „[Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes](#)” või tellida pädevalt ettevõttelt radoonitaseme mõõtmine pinnases, et veenduda pinnase ohutuses (mõõtmiste tellimine on samuti soovituslik, sest vahetult kinnistul ei ole radoonimõõtmisi teostatud).

4. Määrata ehitusprojekti koostamiseks järgmised tingimused:

4.1 elamute projekteerimisel järgida põhimõtet, et vaikust nõudvaid ruume (magamistube) ei ole soovitatav paigutada Narva mnt ja Priisle tee poolsetele külgedele;

4.2 kavandada eluruumide laiendusena rõdud, terrassid, hoovialad;

4.3 kavandada enamikele korteritele tervikuna või osaliselt klaasitud rõdu, mille suurus on piisav suvemööbli paigaldamiseks (soovitatavalt ca 10–20% korteri pinnast);

4.4 rajatavad hooned peavad järgima energiatõhususe miinimumnõudeid vastavalt ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11. detsembri 2018 määrusele nr 63 „[Hoone energiatõhususe miinimumnõuded](#)“;

4.5 arvestada EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „[Päevavalgus hoonetes](#)“ nõuetega;

4.6 ehitusprojekti koosseisus koostada piirkonda sobiv terviklik väliruumi lahendus (lisaks uushaljastusele ning mänguväljakule ka puhkeala lahendus). Projekteerimistöödesse kaasata maastikuarhitekt;

4.7 arvestada mänguväljakute planeerimisel kõikide vanusegruppidega ning võimalusel kasutada universaalset disaini. Tagada erivajadustega inimestele ligipääs;

4.8 tänavhaljastus kavandada võimalikult mitmerindelisel (nt kõrg- ja madalhaljastus vaheldumisi), et tõsta linnas elurikkust. Tagada nähtavus ülekäiguradadel ja juurdepääsuteede ristmikel;

4.9 määrata tingimused segaliiklusala projekteerimiseks, mis tagaksid kergliiklejate eesõiguse eelkõige kujunduslike võtetega, mitte füüsiliste tõketega. Mitte kavandada sõidukite teenindusteele ja segakasutusale pealesõite ülekäigurajalt;

4.10 kasutada sademevee käitlemisel innovaatilisi lahendusi (katusehaljastuse rajamine, kasutamine kastmiseks, olmes jne);

4.11 lähtuda Eesti standardist EVS 842:2003 „[Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest](#)“. Akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks. Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb arvestada, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (tuulutussavad aknakonstruktsioonis või värskendusklapid välisseinas) ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sel määral, et lubatav müratase oleks ruumis ületatud;

4.12 maa-aluste parkimiskorruste ehitusprojekti koostamisel tuleb välja selgitada, milline on väljatava lubjakivi maht ning milline lahendusviisidest (lõhkamine või piikamine) on selleks sobilikum. Samuti tuleb selgitada, kus toimub lubjakivi edasine töötlus.

5. Detailplaneeringu koostamisse kaasata [planeerimisseaduse](#) § 127 lõigetes 1-3 ja Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr 36 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ §-des 2 ja 25 nimetatud asutused ja isikud, kelle õigusi või huve võib planeeringulahendus puudutada, sh Lasnamäe Linnaosa Valitsus, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet, Tallinna Transpordiamet, Tallinna Linnavaraamet, Tallinna Strateegiakeskus (ringmajanduse osakond ja ruumiloome osakond) ja Narva mnt 174a ja Narva mnt 174h kinnistute omanikud ning Vabariigi Valitsuse 17. detsembri 2015 määruse nr 133 „[Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused](#)“ §-s 3 nimetatud valitsusasutused, sh Päästeameti Põhja päästekeskus ja Terviseamet.

6. Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 15. detsembri 2022 määrusele nr 24 „[Avalikult kasutatava ehitise ehitamise ja selle rahastamise kord](#)“:

6.1 Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametil korraldada enne detailplaneeringu vastuvõtmist detailplaneeringust huvitatud isikuga Tallinna linna nimel planeerimisseaduse § 131 lõike 2 kohase halduslepingu sõlmimine. Detailplaneeringust huvitatud isik võtab halduslepingus kohustuse tagada oma kulul detailplaneeringus kavandatavate ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud avalikuks kasutamiseks ettenähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, välisvalgustuse, tehnoehitiste, haljastuse ning vajadusel muude rajatiste valmishitamise ja/või olemasolevate rajatiste ümberehitamise ja/või nimetatud rajatiste ehitamise või ümberehitamisega seotud kulude täieliku või osalise kandmise;

6.2 Tallinna Linnaplaneermise Ametil hinnata koostöös teiste ametiasutustega arendusalal või väljaspool arendusala Tallinna linnale õigusaktidest tulenevate ülesannete täitmiseks vajaliku

punktis 6.1 nimetatud olemasoleva avaliku ehitise rekonstrueerimise ja/või laiendamise või uue avaliku ehitise ehitamise vajadust;

6.3 Tallinna Linnavolikogu 15. detsembri 2022 määruse nr 24 § 6 lõikes 2 või 3 nimetatud asutusel korraldada vajadusel punktis 6.2 nimetatud ehitise ehitamise ja/või selle (kaas)rahastamise lepingu sõlmimiseks vajaliku õigusakti koostamine ja lepingu sõlmimine;

6.4 Tallinna Linnavaraametil hinnata punktis 6.2 nimetatud ehitise või selle ehitamiseks vajaliku kinnistu Tallinna linnale tasuta võõrandamise lepingu või kinnistule Tallinna linna kasuks tasuta isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu sõlmimise vajadust.

7. Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Tallinna Linnaplaneerimise Amet (aadress Vabaduse väljak 7, 15198 Tallinn), detailplaneeringu koostaja K-Projekt Aktsiaselts (aadress Ahtri tn 6a, 10151 Tallinn) ja detailplaneeringu kehtestab Tallinna Linnavalitsus (aadress Vabaduse väljak 7, 15198 Tallinn).

8. Mitte algatada Narva mnt 172 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist. Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole eelhinnangu põhjal vajalik järgmistel põhjustel ning juhul, kui detailplaneeringu koostamisel täidetakse järgmisi tingimusi:

8.1 detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke või mürataseme suurenemist;

8.2 lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnanõuetest ja maakasutusest, ei põhjusta hoonestamata alale korterelamute ja äripindadega korterelamute ehitamine ning sihtotstarbeline kasutamine olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on kestuselt lühiaegsed (eelkõige ehitusaegsed häiringud), nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariiolekordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu ja ehitusprojektide tingimusi ning õigusaktide nõudeid;

8.3 detailplaneering on kooskõlas Lasnamäe elamualade üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbega (korterelamute ala, ettevõtlusala kõrvalotstarbega);

8.4 Lasnamäe linnaosas Narva mnt ja Priisle tee vahel asuval planeeringualal ei paikne teadaolevalt kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt ja ökoloogiliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada. Planeeringualal tehakse looduskaitseliste väärtuste inventuur, milles tuleb tähelepanu pöörata kaitstavate rohttaimeliikide ja invasiivsete võortaimeliikide võimalikule esinemisele. Samuti tuleb planeeringulahenduses arvestada, et lindude kokkupõrgete vältimiseks hoonetega peab kasutama lahendusi, mis muudavad klaasi lindudele nähtavaks või mitte kavandada suuri klaaspindu. Planeeringuala naabruses, teisel pool Narva maanteed asub Pirita jõeoru maastikukaitseala (ühtlasi Natura 2000 võrgustiku loodusala), mida mõjutab laiemalt linnalisest keskkonnast tingitud külastussurve. Planeeringu elluviimise järel võib külastuskoormus mõnevõrra kasvada, kuid kavandatav tegevus ei mõjuta ebasoodsalt Natura ala kaitse-eesmärke ega Natura ala terviklikkust;

8.5 detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist mõju kõrghaljastusele, kui säilitatakse väärtuslik ja võimalusel oluline kõrghaljastus ning tagatakse säilitatavate puude kasvutingimused. Likvideeritav haljastus kompenseeritakse asendusistutustega vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määruse nr 2 „[Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord](#)“ tingimustele. Alale nähakse ette uut kõrghaljastust, sh haljastatud puhkealad mänguväljakutega;

8.6 detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuriväärtusi, inimese tervist, heaolu ega vara ning ei põhjusta eeldatavasti olulist mõju elanikkonnale;

8.7 kuna Tallinna strateegilise mürakaardi kohaselt jääb ala kõrge müratasemega piirkonda ning uute hoonete rajamine võib suurendada planeeringuala piirkonna liikluskoormust ning sellega kaasnevat müra ja õhusaastet, siis seetõttu on vajalik läbi viia liiklusest tuleneva müra mõõtmine (veendumaks, et müratasemed ei ületa lubatud normtasemeid) ja modelleerimine (ka

perspektiivses olukorras), juhindudes seejuures keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määrusest nr 71 „[Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid](#)” lisas 1 sätestatud liikluse müra normtasemeid. Müra modelleerimisega selgitatakse laiemal alal autoliiklusest tulenev mürataseme, mille põhjal selgitatakse elupindadele kõige sobivamad asukohad ning kavandatakse konkreetseid müraleevendusmeetmeid, millest hoonete projekteerimisel juhinduda. Hoones tuleb tagada müra vastavus sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määrusega nr 42 "[Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid](#)" kehtestatud normtasemetele. Vajadusel rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 „[Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest](#)“ ning hoone projekteerimisse kaasata müraekspert;

8.8 Tallinna radooniriski kaardi kohaselt jääb ala kõrge radooniohuga piirkonda, mistõttu tuleb kasutada hoonete ehitamisel radoonikaitse meetmeid, juhindudes Eesti standardist EVS 840:2017 „[Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes](#)“ või teha projekteerimisel pinnase radoonitaseme mõõtmised, et veenduda pinnase ohutuses. Kõrge radooniriski tuvastamisel kasutada asjakohaseid radoonikaitse meetmeid;

8.9 planeeringualal ei esine tõenäoliselt jääkreostust;

8.10 jäätmekäitlus nii ehitusperioodil kui hoonete kasutamisel peab vastama Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõuetele.

9. Lasnamäe Linnaosa Valitsusel korraldada detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse tutvustamiseks avalik väljapanek ja avalik arutelu.

10. Tallinna Linnaplaneerimise Ametil avaldada korraldus ajalehes, milles Tallinna linn avaldab ametlikke teateid, väljaandes Ametlikud Teadaanded ja Tallinna veebilehel.

11. Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametil avaldada 14 päeva jooksul pärast korralduse vastuvõtmist teade keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise korralduse kohta Ametlikes Teadaannetes ning teatada korraldusest asutustele, kellelt küsiti seisukohti keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse üle otsustamisel.

12. Detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise korraldusega saab tutvuda Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametis, Harju tn 13, esmaspäeviti kella 14–18 ja neljapäeviti kella 9–12 ning Tallinna õigusaktide infosüsteemis aadressil <https://teele.tallinn.ee>.

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaarel Oja
Abilinnapea linnapea ülesannetes

(allkirjastatud digitaalselt)

Priit Lello
Linnasekretär