



KORRALDUS

29.11.2023 nr 1083

Priisle tee 22 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 delegerimine 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 RUUM JA MAASTIK OÜ 25. aprillil 2022 esitatud algatamisettepanekust ning asjaolust, et detailplaneeringu elluviimisega kaasnev tegevus ei oma olulist keskkonnamõju ning arvestades Keskkonnaameti 3. juuli 2023 kirjas nr 6-5/23/12071-2 ja Terviseameti 3. juuli 2023 kirjas nr 9.3-4/23/3947-2 esitatud seisukohti

1. Algatada Priisle tee 22 kinnistu detailplaneering, edaspidi *detailplaneering*. Lasnamäe linnaosas asuva planeeritava maa-ala suurus on 2,44 ha. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on sihtotstarbeta maa Priisle tee 22 kinnistu sihtotstarbe muutmine elamu- ja ärimaaks ja krundile ehitusõiguse määramine kuni 4 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega äriruumidega korterelamute ehitamiseks. Lisaks moodustatakse transpordimaa sihtotstarbega krunt Priisle tänavamaa laiendamiseks. Detailplaneeringus antakse lisaks heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus. Detailplaneeringu ala ja kontaktvööndi 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 kavandada Priisle tee 18 kinnistu poolne hoonete rühm Rahu tee kinnistu piirist samale kaugusele (11 m) Priisle tee 18 hoonega;

3.2 liigendada hoonemahud kõrguslikult, vältida ala hoonestamisel monotoonsust;

3.3 analüüsida äripindade paiknemist arvestades mh perspektiivse Rahu teega, lahendada jalakäijate ning teenindava transpordi juurdepääs;

3.4 kavandada läbipääsud hoovialadele ja hoonete sissepääsude juurde hajumisalad;

3.5 näha ette Priisle tee äärde võimalusel kogu ulatuses tänavahaljastusega eraldatud minimaalselt 3 meetri laiune avalikult kasutatav kergliiklustee, lahenduse väljatöötamisel teha koostööd võrguvaldajatega. Moodustada ajutine krunt tänavamaa laiendamiseks;

3.6 kavandada sujuv ja loogiline avalikult kasutatav kergliiklustee 2-suunalise rattateega, mis ühendab Hooldekodu tee Rahu teega, sh bussipeatustega ning on juurdepääs Iru Kuuskivile;

3.7 kergliiklusteede kavandamisel lähtuda mh olemasolevatest käiguteedest;

3.8 arvestada erinevas vanuses elanike vajadusega, lisaks mänguväljakutele näidata puhke- ja/või virgestusalade põhimõttelised asukohad;

3.9 säilitada rohekoridor maksimaalselt looduslikuna;

3.10 säilitada maksimaalselt olemasolevat looduslikku kõrghaljastust suuremate gruppidega. Säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale hoonetusala, teid, parklat, tehnovõrke ega teisi kaevetöid nõudvaid lahendusi mitte planeerida;

3.11 tuua välja liigiliselt, arvuliselt ja väärtusklasside kaupa likvideeritav haljastus ning põhjendus selle likvideerimiseks. Esitada asendusistutuse arvutus vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määrusele nr 2 „[Raie- ja hooldusõigusloa andmise kord](#)“. Asendusistutus kavandada maksimaalselt planeeringualale;

3.12 soovitatav on kavandada hoovialale maaga seotud haljastust. Uushaljastuse planeerimisel kasutada kohalikke ja piirkonnas kasutatavaid liike;

3.13 parkimise kavandamisel lähtuda planeeringu koostamise ajal parkimisele kehtivatest nõuetest;

3.14 kavandada jalgrataste parkimiskohtade arv vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „[Linnatänavad](#)“. Kavandada jalgrattateed, parkimiskohad ja hoiukohad vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokolliga nr 41 päevakorrapunktiga 26 heaks kiidetud „[Tallinna rattastrateegiale 2018–2028](#)“. Äripindade küllastajate jalgrataste parkimiskohad võivad olla väliruumis, soovitatavalt äripindade sissepääsude lähedal;

3.15 vastavalt Tallinna Linnavolikogu 9. märtsi 2023 määruse nr 3 „[Tallinna jäätmehoolduseeskiri](#)“ § 4 koguda liigiti võimalikult palju jäätmeid. Jäätmemahutite asukohta planeerimisel arvestada, et lähitulevikus lisandub segaolmejäätmete mahutile ka teisi mahuteid (nt plast-metallpakend, klaaspakend vms). Eelistada süvakogumismahuteid. Jäätmemahutite asukohad peavad vastama „Tallinna jäätmehoolduseeskirja“ §-le 21;

3.16 lähtuda sademevee käitlemisel Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 otsusega nr 18 kinnitatud „[Tallinna sademevee strateegia aastani 2030](#)“ tingimustest. Piirata sademevee juhtimist otse kanalisatsioonivõrku. Võimalikult suur osa sademeveest immutada pinnasesse. Vajadusel kasutada sademevee käitlemise innovaatilisi lahendusi (katusehaljastuse rajamine, kasutamine kastmiseks, olmes jne). Vertikaalplaneerimisega vältida sademe- ja liigvee valgumine naaberkinnistutele.

4. Määrata detailplaneeringus järgmised tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

4.1 näha ette esimesele või keldrikorrusele tänavatasapinnalt mugavalt ligipääsetavad eraldiseisvad ruumid jalgrataste ja kärude hoiustamiseks;

4.2 ehitusprojekti koosseisus esitada terviklik väliruumi, sh uushaljastuse lahendus, mille koostamisse kaasata diplomeeritud maastikuarhitekt. Haljastus kavandada mitmerindelise, et toetada elurikkust;

4.3 parkimiskohtadel kasutada sillutist – murukivi või vett läbilaskvat sillutist (v.a invakohad), et liigendada ja ilmestada tänavaruumi;

4.4 parkimise kavandamisel lähtuda ehitusprojekti koostamise ajal parkimisele kehtivatest nõuetest;

4.5 kavandada juurdepääs kinnistule üle tõstetud kergliiklustee;

4.6 detailplaneeringu koostamisel hinnata vajalikke radoonikaitse meetmeid ja neid rakendada juhitudes Eesti standardist EVS 840:2017 „[Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes](#)“.

5. Kaasata detailplaneeringu koostamisse Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr 36 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ § 25 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikud, Priisle tee 18, Priisle tee 30 // 32, Hooldekodu tee 2b kinnistute omanikud, Lasnamäe Linnaosa Valitsus, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet, Tallinna Transpordiamet, Tallinna Linnavaaramet, Tallinna Strateegiakeskus (linna ettevõtlusteenistuse

ringmajanduse osakond ja linna strateegilise planeerimise teenistuse ruumilooime osakond), Terviseamet, Päästeamet ning teised isikud, kelle õigusi või huve planeeringulahendus võib puudutada.

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 Linnaplaneerimise 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 Linnavarametl 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 RUUM JA MAASTIK OÜ (aadress Väike-Ameerika tn 20/2-11, 10129 Tallinn) ja detailplaneeringu kehtestab Tallinna Linnavalitsus (aadress Vabaduse väljak 7, 15198 Tallinn).

8. Mitte algatada Priisle tee 22 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 pikas perspektiivis, sh vee, pinnase, õhu saastatust, müra taseme suurenemist või vibratsiooni;

8.2 lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest 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 avariolukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu ja ehitusprojektide tingimusi ning õigusaktide nõudeid;

8.3 detailplaneering on kooskõlas Tallinna Linnavolikogu 21. oktoobri 2010 otsusega nr 238 kehtestatud [Lasnamäe elamualade üldplaneeringu](#) maakasutus- ja ehitustingimustega ning eesmärgiga tagada erineva hoonestustüpoloogiaga elamispinna vorme linnaosas. Detailplaneeringu lahendus muudab 50 meetri laiuse rohekoridori asukohta, nihutades selle planeeringuala lääneosast kinnistu idapiirile. Lasnamäe elamualade üldplaneeringu põhilahendust ei muudeta. Vastavalt planeerimisseadusele on planeeringu põhilahendus planeeringu oluline osa, mis tagab planeeringuga kavandatu elluviimisel lahenduse tervikliku toimimise. Detailplaneeringus arvestatakse üldplaneeringus määratud maakasutuse juhtotstarvetega ning tagatakse piisava laiusega ja piirkonna rohealadega seotud rohekoridor, mille asukoht täpsustatakse lähtuvalt loomade liikumise vajadusest. Tallinna Keskkonna- ja

Kommunaalameti hinnangul ei ole Priisle tee 22 kinnistul otstarbekas kavandada rohekoridori kehtivas üldplaneeringus märgitud asukohta, sest see roheala ei suudaks ühendada Pirita jõeoru maastikukaitseala Lasnamäe keskse rohekoridoriga. Perspektiivse magistraaltänavala alale ei tohiks loomi suunata, parim lahendus on kavandada kinnistul rohekoridor kinnistu idaossa, kus see hakkab pärast Rahu tee haru väljaehitamist piirkonda sattuvaid suur- ja väikeimetajaid tupikutest ja lõksudest mööda juhtima ja vähendab võimalikke kokkupõrkeid;

8.4 detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist mõju kõrghaljastusele, lähtuvalt ala kohta koostatud Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määruse nr 15 „[Haljastuse inventeerimise kord](#)” kohasele haljastuse inventeerimisele. Kaitsealuseid taimeliike planeeringualal ei leitud, väärtuslik ja oluline kõrghaljastus säilitatakse (üldplaneeringu kohane rohekoridor nihutatakse) ning tagatakse säilitatavate puude kasvutingimused. Likvideeritav haljastus kompenseeritakse asendusistutustega vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määruse nr 2 „[Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord](#)” tingimustele;

8.5 planeeringualal paikneb kaitstav loodusobjekt (rändrahn Iru Kuuskivi KLO4000055) ja selle piiranguvöönd, millega detailplaneeringus on arvestatud. Haljastuse inventeerimise käigus fikseeriti mitme kuklasepesa esinemine alal. Tõenäoliselt on vajalik mõne kuklaste (*Formica* sp) pesa teisaldamine, milleks on vajalik taotleda Keskkonnaameti luba ([looduskaitseaduse](#) § 58 lg 5);

8.6 planeeringuala naabruses, teisel pool Priisle teed asub Pirita jõeoru maastikukaitseala (ühtlasi Natura 2000 võrgustiku loodusala), mida mõjutab laiemalt linnalisest keskkonnast tingitud külastussurve. Planeeringu elluviimise järel võib külastuskoormus mõnevõrra kasvada, kuid arvestades kavandatava tegevuse iseloomu ja paiknemist, on välistatud detailplaneeringu alusel kavandatava tegevuse ebasoodne mõju Natura ala kaitse-eesmärkidele, sh elupaikade ja kaitstavate liikide seisundile ning Natura ala ökoloogilisele terviklikkusele;

8.7 kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Tegevusega ei kaasne olulist õhusaaste suurenemist ning ülenormatiivsete saastetasemetega esinemist. Liikluskoormuse perioodilisest kasvust tulenev võimalik liiklusrõhk jääb eeldatavalt jätkuvalt müratase piiridesse. Detailplaneeringu liikluslahenduse väljatöötamisel, arvestades perspektiivse Rahu tee pikendusega, tuleb koostada müratase vastavalt keskkonnaministri 3. oktoobri 2016 määrusele nr 32 „[Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded](#)“;

8.8 planeeringuala jääb kaitsemata põhjaveega alale ehk põhjavee looduslik kaitse maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes niisama hästi kui puudub. Kui ehitamise käigus järgitakse tavapäraseid töökorralduslikke meetmeid ja head ehitustava, ei ole põhjust eeldada, et kavandatava tegevusega kaasneks olulist negatiivset mõju pinna- ja põhjavee kvaliteedile;

8.9 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 uutest ja olemasolevatest hoonetest](#)” või teha projekteerimisel pinnase radoonitaseme mõõtmised, et veenduda pinnase ohutuses. Kõrge radooniriski tuvastamisel kasutada asjakohaseid radoonikaitse meetmeid;

8.10 kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket;

8.11 alal ei ole tuvastatud jääkreostuse objekte ega olulist pinnase või vee reostust, mis seaks piiranguid kavandatavale tegevusele. Kuna vaadeldaval alal oli pikka aega AKTSIASELTSI TALLINNA VESI puhastuskoht, siis on vajalik koostada keskkonnaseisundi hindamine, kus täpsustatakse ka ala ajalooline kasutus;

8.12 suured asfaltkattega pinnad ja katusepinnad võivad kuumalaine korral maa-alal levivaid temperatuure tõsta (võimendada), asjakohane on leevendavate meetmete rakendamine ja funktsionaalsete katusepindade (päikesepaneelid, haljaskatused vms) eelistamine;

8.13 lähtudes ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei ole ette näha detailplaneeringuga kavandatud mahus antud asukohas olulist täiendavat ebasoodsat keskkonnamõju, mis planeeringu koostamisel tingiks KSH algatamise vajaduse.

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

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

11. 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 [Teele](#).

(allkirjastatud digitaalselt)

Mihhail Kõlvart
Linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)

Priit Lello
Linnasekretär