

Seletuskiri

Tallinna Linnavalitsus

Korralduse eelnõu

„Priisle tee 22 kinnistu detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise Lasnamäe linnaosas” juurde

Tallinna Linnavalitsuse korraldusega algatatakse Priisle tee 22 kinnistu detailplaneering. Lasnamäe linnaosas asuva planeeritava maa-ala suurus on 2,44 ha. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on sihtotstarbeta maa Priisle tee 22 kinnistu sihtotstarbe muutmise 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 tehnoorkudega varustamise põhimõtteline lahendus. Detailplaneeringu ala ja kontaktvööndi piiri skeem on korralduse lisas.

1. Olemasolev olukord

1.1 Planeeritav maa-ala asub Lasnamäe linnaosas Priisle asumis Priisle tee, Laagna tee, Ussimäe tee ja perspektiivse Rahu tee vahelisel alal. Planeeringuala vahetus läheduses asub Pirita jõeoru maastikukaitseala. Planeeritav ala piirneb põhjast Priisle teega, lõunast perspektiivse Rahu tee koridoriga, idast 3-korruseliste korterelamutega hoonestatud elamumaa sihtotstarbega kinnistuga ning läänest 2-korruselise ärihoonega hoonestatud tootmis- ja ärimaa kinnistuga. Ühiskondlikest hoonetest asuvad lähipiirkonnas Tallinna Priisle Lasteaed, Seli Lasteaed ja Lasnamäe Põhikool. Planeeringuala lähialal asub Pirita jõeoru maastikukaitseala.

1.2 Planeeritaval alal asub sihtotstarbeta maa Priisle tee 22 kinnistu, mille omanik on Priisle 22 arendus OÜ. Kinnistu on ehtisregistri andmetel hoonestamata. Lisaks hõlmab planeeringuala osa Tallinna linna omandis olevast transpordimaa sihtotstarbega Priisle tee T2 kinnistust.

1.3 Planeeritav kinnistu on lõunaosas valdavalt lehtpuuenamusega metsaala ning reljeefsem põhjaosa on kaetud rohttaimestikuga.

1.4 Juurdepääs planeeritavale alale on Priisle teelt. Lähimad ühistranspordi peatused asuvad Priisle tee ja Hooldekodu tee ristmiku piirkonnas. Priisle tee ja Ussimäe tee kaudu pääseb lähima magistraalteeni (Narva maantee) ja Laagna teeni.

1.5 Planeeritaval krundil asub kaitstav loodusobjekt rändrahn Iru Kuuskivi (KLO400055) kaitsevööndi piiranguvööndi ulatusega 10 m. Haljastusliku hinnangu käigus leiti alalt III kategooria kaitsealuste kuklaste kolooniaid.

2. Lasnamäe elamualade üldplaneering

2.1 Tallinna Linnavolikogu 21. oktoobri 2010 otsusega nr 238 kehtestatud [Lasnamäe elamualade üldplaneeringu](#) kohaselt jääb suurem osa planeeritavast maa-alast ettevõtluse kõrvalotstarbega korterelamute alale, kus võivad paiknevad kolme või enama korrusega korruselamud ning elanikele vajalikud üldkasutatavad haljas- ja rekreatsioonialad, kõrvalotstarbena väikesed elanikke teenindavad kaubandus-, äri-, teenindus-, toitlustus- ja büroohooned ning vaba aja veetmisega seonduvad ettevõtted. Kinnistu lääneosa maakasutuse juhtotstarve on haljasala, mis on puhkeotstarbelised alad nagu metsad, avalikud pargid, looduslikud haljasalad, mis on mõeldud avalikuks kasutamiseks. Alal võivad paikneda mänguväljakud ja lemmikloomade jalutusplatsid ning üksikud väiksemad puhke- ja spordiehitised.

2.2 Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet analüüsis algatamisettepanekule arvamuse andmisel Lasnamäe elamualade üldplaneeringus määratud haljasala asukohta ning jõudis järeldusele, et roheala Priisle tee 22 kinnistut läbivas osas ei ole otstarbekas kavandada üldplaneeringus märgitud asukohta, kuna see roheala ei suuda ühendada Pirita jõeoru maastikukaitseala Lasnamäe keskse rohekoridoriga. Kavandatav Ussimäe teed ja Rahu teed ühendav magistraaltänav on ohtlik enamikele liigirühmadele ja seetõttu ei tohiks sinna loomi

suunata ning Ussimäe tee 1d roheala liiga kitsas ja kultuuristatud, et see toimiks sidusa rohekoridorina. Parim lahendus on kavandada kinnistul rohekoridor kinnistu idaossa, kus see hakkaks pärast Rahu tee haru väljaehitamist piirkonda sattuvaid suur- ja väikeimetajaid tupikutest ja lõksudest mööda juhtima ja vähendaks võimalikke kokkupõrkeid.

2.3 Algatav detailplaneering on kooskõlas Lasnamäe elamualade üldplaneeringu juhtotstarvetega ja rohekoridori asukohta täpsustamine ei ole üldplaneeringu põhilahenduse muutmine, kuna tagatud on rohealade sidusus - Pirita jõeoru maastikukaitseala parem ühendus Lasnamäe keske rohekoridoriga.

3. Kehtiv detailplaneering

3.1 Planeeritava maa-ala kohta ei ole varem kehtestatud detailplaneeringut.

4. Menetlus

4.1 Detailplaneeringu koostamise algatamist taotles 25. aprillil 2022 RUUM JA MAASTIK OÜ eesmärgiga sihtotstarbeta maa Priisle tee 22 kinnistu sihtotstarve muuta elamu- ja ärimaaks ja krundile määrata ehitusõigus äriruumidega korterelamute ehitamiseks.

4.2 Detailplaneeringu taotlusele lisatud planeeringulahenduse ettepaneku illustreeriva materjali koostas Viiskümmend üks miljonit üheksasada üheksateist tuhat kakssada kaks arhitektuuribüroo OÜ koostatud arhitektuurse kontseptsiooni põhjal RUUM JA MAASTIK 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 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 Linnaplaneerimise Amet kaalus Lasnamäe Linnaosa Valitsuse ettepanekut arvata rohekoridor haljastuse protsendi arvutamisel välja ning kavandada haljastust hoonestataval krundil 30%. Vastavalt Lasnamäe elamualade üldplaneeringule tuleb uutes planeeritavates kvartalites kavandada haljastusega alade osakaal kvartalis 30% (tagada parklinna tase kvartaalselt). Kinnistul tuleb tagada haljastusega alade osakaal 20% (tagada segaasustusala tase kinnistul), mille hulka ei kuulu katuse-, garaažipealne jm maapinnaga ühendamata haljastus. Detailplaneeringu kohaselt jääb rohekoridor hoonestatava krundi koosseisu. Planeeritaval krundil on maaga seotud haljastust ca 50%, sh rohekoridor moodustab sellest ca 28%. Detailplaneeringuga avalikuks kasutamiseks ette nähtud ala määramise vajadus selgitatakse välja detailplaneeringu koostamisel.

4.6 Kaitseministeerium lisatingimusi detailplaneeringu koostamiseks ei esitanud.

4.7 [Planeerimisseaduse](#) § 130 alusel on Tallinna Linnaplaneerimise Amet, RUUM JA MAASTIK OÜ ja Priisle 22 arendus OÜ sõlminud 29. märtsil 2023 halduslepingu nr 3-6/25 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 delegerimine ning projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonna määruse kehtetuks tunnistamine](#)“ §-iga 1 on planeerimisseaduses nimetatud kohaliku omavalitsuse üksuse ülesannete täitjate määramine delegeritud Tallinna Linnavalitsusele. Seega on detailplaneeringu algatamine Tallinna Linnavalitsuse pädevuses.

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 Priisle tee 18, Priisle tee 30 // 32, Hooldekodu tee 2b kinnistute omanikke.

5. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

5.1 Antud juhul ei kavandata detailplaneeringuga tegevust, mis kuuluks „[Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse](#)“ (edaspidi *KeHJS*) § 6 lõikes 1 nimetatud oluliste keskkonnamõjuga tegevuste loetellu.

5.2 Vastavalt *KeHJS* § 33 lõike 2 punktidele 3 ja 4 tuleb antud detailplaneeringu puhul kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi *KSH*) algatamise vajalikkust ja anda selle kohta eelhinnang järgnevatel põhjustel:

5.2.1 *KeHJS* § 33 lõike 2 punktide 3 ja 4 kohaselt tuleb *KSH* algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhinnang, kui koostatakse detailplaneering:

5.2.1.1 millega kavandatakse *KeHJS* § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja § 6 lõike 4 alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005 määruse nr 224 „[Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu](#)“ (edaspidi *määrus nr 224*) § 13 punktis 2 nimetatud infrastruktuuri ehitamise valdkonda kuuluvat tegevust nagu elurajooni arendamist;

5.2.2 kuna planeeringuala paikneb Pirita jõeoru maastikukaitseala vahetus läheduses, mis on Natura 2000 võrgustiku loodusala, siis rakendub antud juhul ka määruse nr 224 § 15 punkt 8 ehk selline tegevus, mis ei ole otseselt seotud ala kaitsekorraldusega või ei ole selleks otseselt vajalik, kuid mis võib üksi või koostoimes muu tegevusega eeldatavalt mõjutada Natura 2000 võrgustiku ala või kaitstavat loodusobjekti.

5.3 Eelhinnangu koostamisel ja *KSH* algatamise vajalikkuse kaalumisel lähtutakse *KeHJS* § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumitest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

5.4 Detailplaneeringu ala olemasolevat olukorda ning üldplaneeringu kohast maakasutuse juhtotstarvet on kirjeldatud korralduse seletuskirja punktides 1 ja 2. Planeeringualal kehtivat detailplaneeringut on kirjeldatud seletuskirja punktis 3.

5.5 Detailplaneeringu eesmärk ja sisu

5.5.1 Planeeritav ala paikneb Tallinnas Lasnamäe linnaosas Priisle asumis. Priisle tee 22 kinnistu on 22 802 m² suurune sihtotstarbeta kinnistu.

5.5.2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Priisle tee 22 kinnistu sihtotstarbe muutmise elamu- ja ärimaaks ja krundile ehitusõiguse määramine kuni 4 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega äriruumidega korterelamute ehitamiseks. Alale kavandatakse kuni 187 korterit, 301 parkimiskohta ning piirkonda lisandub ligikaudu 430 elanikku.

5.6 Kaasnev keskkonnamõju ja eeldatav mõjutatav ala

5.6.1 Planeeringualale uute hoonete ehitamisega kaasnevad üldiselt tavapärased ehitamisega seonduvad mõjud.

5.6.2 Planeeritav ala asub Lasnamäe paneelelamutega piirneva elamuala põhjapiiril ning piirneb puhkepiirkonnaga, mis on rikas nii loodus- kui muinsuskaitse objektide poolest: Pirita ürgoru võimas reljeefivorm, looklev looduslik jõesäng ning Iru linnamägi. Samas on tegemist Pirita jõeoru maastikukaitsealaga (KLO1000216), mis on Natura 2000 alana kaitse all Pirita loodusala. Pirita loodusala kaitse-eesmärkide saavutamine on seotud Pirita jõeoru maastikukaitseala kaitsekorralduskavaga 2020–2029, mis on kehtestatud Keskkonnaameti peadirektori [16. juuni 2020 käskkirjaga nr 1-2/20/9](#). Detailplaneeringuga kavandatava tegevuse elluviimisel ei ole oodata olulist ebasoodsat mõju bioloogilisele mitmekesisusele, kaitstavatele liikidele ja loodusobjektidele. Võrreldes praegusega võib detailplaneeringu 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.

5.6.3 [Kultuurimälestiste registri](#) järgi ei ole planeeringualal ega lähipiirkonnas kultuuriväärtusega objekte, mida planeeritav tegevus võib mõjutada.

5.6.4 Kõikide arendustegevuste puhul tuleb arvestada peaministri 2. märtsi 2017 korraldusega nr 62 kinnitatud „[Kliimamuutustega kohanemise arengukavaga aastani 2030](#)“. Tuleb vältida suuri parklaid ja kõvakattega (asfalt) alasid, mis mõjutavad mikrokliimaatilisi tingimusi (soojusaared). Kui detailplaneeringutes rakendatakse asjakohaseid leevendavaid meetmeid, võib eeldada, et olulist ebasoodsat mõju kavandatava tegevusega kaasnevalt kliimamuutustele oodata ei ole.

5.6.5 Planeeringualal ei ole tuvastatud jääkreostuse objekte ega olulist pinnase või vee reostust, mis seaks piiranguid kavandatavale tegevusele. Samuti ei kavandata planeeringuga uusi olulise reostusohuga objekte. Kuna vaadeldaval alal oli pikka aega AKTSIASELTSI TALLINNA VESI puhastamiskoht, siis on vajalik koostada keskkonnaseisundi hindamine, kus täpsustatakse ka ala ajalooline kasutus.

5.6.6 Planeeritava ala põhjaosa on täidetud ehitusjäätmega. Kui ehitustööde käigus selgub, et pinnas on reostunud, tuleb teostada reostusuuring määrates pinnase reostusanalüüsides reostuse maht ja ulatus. Reostuse tuvastamisel tuleb lähtuda keskkonnaministri 28. juuni 2019 määrusest nr 26 „[Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases](#)“. Reostunud pinnas tuleb keskkonnaluba või kompleksluba omaval ettevõttel eemaldada ning anda utiliseerimiseks üle vastavat jäätmeluba või jäätmekäitluslitsentsi omavale ettevõttele.

5.6.7 Ala läheduses puuduvad Tallinna linna olulised magistraaltänavad ning tegemist ei ole mürarikka piirkonnaga praegu ega ka detailplaneeringu elluviimise järel. Olemasoleva olukorra müratasemed on praegu [madalamad](#), kui keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määrusega nr 71 „[Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid](#)“ (edaspidi *määrus nr 71*) kehtestatud piirväärtused III kategooria aladele ning jäävad madalamaks ka sihtväärtustest (60 dB päeval ja 50 dB öösel).

5.6.8 Kuna detailplaneeringu koostamisel arvestatakse ka tulevase Rahu tee pikendusega, siis tuleb koostada detailplaneeringu käigus mürauuring (vastavalt keskkonnaministri 6. oktoobri 2016 määrusega nr 32 kehtestatud „[Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamisele esitatavad nõuded](#)“).

5.6.9 Projekteerimise käigus hoonete tehnosüsteemide kavandamisel tuleb tagada võimalikult vaikne keskkond ja et müratase ei ületaks keskkonnaministri määrusega nr 71 kehtestatud piirväärtusi. Erinevate uute tehnoseadmete paigaldamisel on vajalik arvestada nende müratasemeid ning soovitatav on kasutada tehniliselt kaasaegseid ja vaiksemaid seadmeid. Soovitatav on tehnomüra allikaks olevad seadmed paigutada võimalikult suures mahus hoonesse sisse. Mürarikaste süsteemide välisosad tuleb eraldada müraekraanidega.

5.6.10 Ehitustegevuse perioodil võib esineda kõrgendatud ehitusmüra ja vibratsiooni tasemeid, kuid see mõju on lühiajaline. Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb vältida öiseid ehitustöid (v.a. hoonesisesed ehitustööd, mis ei põhjusta müraemissiooni väliterritooriumile).

5.6.11 Tallinna radooniriski kaardi kohaselt võib piirkonna pinnases esineda kõrget radooni sisaldust. Kindlasti tuleb ka antud alal kasutusele võtta asjakohased radooni vähendamise meetmed ja tagada korralik ehituskvaliteet, et oleks tagatud radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2017 „[Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes](#)“ toodule.

5.6.12 Detailplaneeringu ala kohta on koostatud Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määruse nr 15 „[Haljastuse inventeerimise kord](#)“ kohane haljastuse inventeerimine. Kaitsealuseid taimeliike planeeringualal ei leitud, kuid väärtuslik ja oluline kõrghaljastus säilitatakse ning tagatakse säilitatavate puude kasvutingimused. Lasnamäe elamualade üldplaneeringu kohane rohekoridor, minimaalse laiusega 50 meetrit, nihutatakse planeeringuala idapiirile. Likvideeritav haljastus kompenseeritakse asendusistutustega vastavalt Tallinna Linnavalikogu 11. veebruari 2021 määruse nr 2 „[Raie- ja hooldusloikude andmise kord](#)“ tingimustele.

5.6.13 Dendroloogilise hinnangu käigus fikseeriti seitsme kuklasepesa esinemine alal. Tõenäoliselt on vajalik mõne kuklaste (*fromica sp*) pesa teisdamine, milleks on vajalik taotleda Keskkonnaameti luba ([looduskaitseseadus](#) § 58 lg 5).

5.6.14 Ehitustööde käigus toimub ehitusobjekti valgustamine. Valgustusest tulenev keskkonnamõju (nii positiivne kui negatiivne) on KSH algatamise või mitteamalgatamise seisukohalt mitteoluline. Arvestada tuleb, et kõrvaloleval Pirita jõeoru maastikukaitsealal elutsevad kaitsealused nahkhiired, kelle puhul on oluline mitte suurendada oluliselt öist valgusreostust.

5.6.15 Priisle tee 22 kinnistul asub üks kaitstav looduse üksikobjekt - rändrahn Iru Kuuskivi (KLO4000055). Kaitstavate „[Kaitstavate looduse üksikobjektide kaitse eeskirjaga](#)“ on määratud üksikobjekti ümber 50 meetri ulatuses piiranguvöönd, kus kehtib kaitse eeskirjaga sätestatud kaitsekord. Hoonestusala paiknemisel on arvestatud Iru Kuuskivi kaitsevööndi ulatusega.

5.6.16 Suuremas koguses jäätmeid tekib ehitustegevuse käigus, mis tuleb käidelda vastavalt Tallinna Linnavolikogu 9. märtsi 2023 määrusele nr 3 „[Tallinna jäätmehoolduseeskiri](#)“. Korterelamute ja büroopindade kasutamisega tekib olmejäätmeid tavapärasel koguses ning need tuleb koguda liigiti (biolagunevad jäätmed, vanapaber, pakendid). Detailplaneeringus käsitletakse jäätmete liigiti kogumist ning nähakse ette kogumiskohad olmejäätmetele.

5.6.17 Planeeringuala jääb kaitsmata põhjaveega alale ehk põhjavee looduslik kaitse maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes praktiliselt puudub. Ehitamise käigus tuleb järgida tavapäraseid töökorralduslikke meetmeid ja head ehitustava. Kõrgendatud tähelepanu tuleb pöörata ehitusseadmete ja masinate töökorras olekule ning võimalikule kütuse- ja õlilekete vältimisele. Järgides eespool nimetatud meetmeid ei ole põhjust eeldada, et kavandatava tegevusega kaasneks olulist negatiivset mõju pinna- ja põhjavee kvaliteedile.

5.6.18 Planeeringuala jääb Tallinna reoveekogumisalale ning Tallinna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni piirkonda. Töötavad puurkaevud <https://veka.keskkonnainfo.ee> andmetel planeeringualal ja lähipiirkonnas puuduvad. Sademevee käitlemisel lähtutakse Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 otsusega nr 18 kinnitatud „[Tallinna sademevee strateegia aastani 2030](#)“ seisukohtadest. Detailplaneeringu koostamise käigus täpsustatakse geoloogilisi ja hüdrogeoloogilisi tingimusi.

5.6.19 Eelnevat arvestades ei kaasne detailplaneeringu elluviimisel eeldatavasti olulisi keskkonnamõjusid ega ohtu inimese tervisele ja keskkonnale. Detailplaneeringuga kavandatu elluviimise mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole suur. Planeeringu elluviimisega kaasnev mõju piirneb peamiselt planeeringualaga ning mõjude iseloom on valdavalt ajutine, kuid võivad esineda ehitusaegsed häiringud. Avariolukordade esinemise tõenäosus on väike, kui peetakse kinni tööohutus- ja ettevaatusabinõudest.

5.6.20 Kavandatava tegevusega ei kaasne riigipiiriülest mõju.

5.6.21 Lähtudes eelnevast ja KeHJS § 33 lõikes 5 nimetatud kriteeriumitest (sh mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus, oht inimese tervisele või keskkonnale, mõju suurus ja ruumiline ulatus, elanikkond, ala väärtus ja tundlikkus ning mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 võrgustiku alale) ei kavandata antud juhul detailplaneeringus tegevusi, mille elluviimisel võib kaasneda oluline keskkonnamõju. Keskkonnamõju kaalutlused on nimetatud korralduse punktis 8.

5.6.22 Vastavalt KeHJS § 33 lõikele 6 küsis Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet Priisle tee 22 kinnistu detailplaneeringu elluviimisega kaasneva KSH algatamise vajalikkuse üle otsustamisel seisukohta Keskkonnaametilt ja Terviseametilt, esitades neile detailplaneeringu algatamise korralduse eelnõu ja KSH eelhindangu.

5.6.23 Keskkonnaamet vastas 3. juuli 2023 kirjaga nr 6-5/23/12071-2, et lähtudes kavandatavast tegevusest, selle asukohast ning teadaolevast informatsioonist, on Keskkonnaamet asjaomase asutusena seisukohal, et kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju (KeHJS § 2² mõistes) ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine detailplaneeringu taotluse menetluses ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnaamet juhtis tähelepanu asjaolule, et Maa-ameti 1:50000 geoloogilise baaskaardi

kohaselt jääb planeeringuala kaitsmata põhjaveega alale, ehk põhjavee looduslik kaitstus maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes praktiliselt puudub. Keskkonnaamet palub edasisel planeerimisel sellega arvestada.

5.6.24 Terviseamet vastas 3. juuli 2023 kirjaga nr 9.3-4/23/3947-2, et on tutvunud esitatud materjalidega ning ei esita KSH algatamata jätmise osas vastuväiteid, kuid juhib tähelepanu järgnevale:

5.6.24.1 mürauring tuleb edastada selle valmimisel Terviseametile hinnangu andmiseks;

5.6.24.2 planeeritavalt alalt lähtuvad müratasemed ei tohi müratundlike hoonetega aladel ületada KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud normtasemeid;

5.6.24.3 planeeritava ala välisõhus levivad liiklusrasvaste tasemed ei tohi ületada KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud liiklusrasvaste normtasemeid;

5.6.24.4 liiklusrasvaste maksimaalne helirõhutase müratundlike hoonetega aladel ei tohi ületada päeval 85 dB ja öösel 75 dB (KeM määruse nr 71 § 6 lg 3);

5.6.24.5 arvestada tuleb sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määruses nr 42 „[Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid](#)” kehtestatud normtasemeid. Vajadusel tuleb rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 „[Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.](#)“;

5.6.24.6 ehitusrasvaste tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud normtasemeid. Impulssrasvaste piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusrasvaste normtasemeid. Impulssrasvaste põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00 vahel;

5.6.24.7 jälgida tuleb, et ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17. mai 2002 määruse nr 78 „[Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid](#)“ §-s 3 toodud piirväärtuseid;

5.6.24.8 valgustuse paigutusel tuleb arvestada läheduses paiknevate elamualadega ning vältida nende ülemäärast valgustamist ning vajadusel kavandada leevendavaid meetmeid.

5.7 Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu, laekunud seisukohtade ja korralduse eelnõu punkti 8 kohaselt ei ole Priisle tee 22 kinnistu detailplaneeringu koostamisel vajalik läbi viia keskkonnamõju strateegilist hindamist.

5.8 KSH algatamata jätmise otsusest teatatakse 14 päeva jooksul pärast korralduse vastuvõtmist Ametlikes Teadaannetes ja ajalehes, milles Tallinna linn avaldab ametlikke teadaandeid. Samuti teavitatakse elektrooniliselt, liht- või tähtkirjaga asutusi, kellelt küsiti seisukohti KSH algatamise vajalikkuse üle otsustamisel.