



## KORRALDUS

13.12.2023 nr 1127

### **Paldiski mnt 223 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine Haabersti linnaosas**

[Planeerimisseaduse § 128 lg-te 1 ja 5](#), [keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 2 p-de 1, 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 eelhindang, 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 20. aprilli 2017 otsusega nr 40 kehtestatud [Haabersti linnaosa üldplaneeringuga](#) ning tulenevalt OÜ F&A Kinnisvara 29. septembri 2020 algatamisettepanekust ning asjaolust, et detailplaneeringu elluviimisega kaasnev tegevus ei oma olulist keskkonnamõju ning arvestades Terviseameti 18. septembri 2023 kirjas nr 9.3-4/23/5432-2 ja Keskkonnaameti 19. septembri 2023 kirjas nr 6-5/23/17192-2 esitatud seisukohti

1. Algatada Haabersti linnaosas Paldiski mnt 223 kinnistu ja lähiala detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*). Planeeritava maa-ala suurus on 1,39 ha. Detailplaneeringu maa-ala ja kontaktvööndi piiri skeem on korralduse lisas. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Paldiski mnt 223, 223a ja 223b elumumaa sihtotstarbega kruntide liitmine ning alale ehitusõiguse määramine kuni viie osaliselt kuni 7-korruselise korterelamu ehitamiseks. Lisaks määratakse üldised maakasutustingimused ja heakorrastuse, haljastuse, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõttelised lahendused.

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 valdavalt 3- kuni 5-korruselise hoonestus, Paldiski maantee poolse hooneosa võib kavandada osaliselt 6- kuni 7-korruselisena. Insolatsiooni tagamiseks õuealal kaaluda lõunapoolses osas madalamat hoonestust;

3.2 läbiva kõnnitee ja Paldiski maantee äärse jalgrattatee äärde kavandada täiendavat kõrghaljastust puuderivi või puud gruppidega planeeritavale krundile maa-aluse hoonestusala ja läbiva tehnovõrgu trassi vahelisele alale;

3.3 kavandada maapinnaga ühendatud haljastust vähemalt 40% ulatuses kompaktse alana ja planeerimisel arvestada erinevas vanuses elanike vajadustega, lisaks mänguväljakule näha ette puhke- ja/või virgestusala. Esitada rohefaktori meetodika arvutus lähtudes Tallinna Linnavolikogu 3. juuni 2021 määruses nr 14 „[Kliimaneutraalne Tallinn. Tallinna säästva energiamajanduse ja kliimamuutustega kohanemise kava 2030](#)“ seatud eesmärkidest;

3.4 kavandada parkimine maa-aluses parklas, mille katuse katend võib ulatuda kõrgemale olemasolevast maapinnast kuni 80 cm. Vähendada maa-aluse parkla osakaalu, et tagada kompaktse haljastuse kavandamine. Pandus kavandada hoone mahus;

- 3.5 planeeritavalt teelt kavandada juurdepääs Paldiski mnt 221a kinnistule. Läbi Paldiski maantee T41 kinnistu (busside seisuplats) tuleb tagada kinnistute teenindus, sh prügivedu;
- 3.6 kaaluda Paldiski mnt 223 juurdepääsu kavandamist kogu pikkuses Paldiski maanteest Õismäe teeni läbi Järveotsa tee 15a kinnistu. Uus rajatav teelõik kavandada rahustatud liiklusega juurdepääsuna sõiduautodele;
- 3.7 parkimise kavandamisel lähtuda planeeringu koostamise ajal parkimisele kehtivatest nõuetest;
- 3.8 Paldiski maantee suunalise ühenduse asukoht võib muutuda Paldiski mnt 221 kinnistu hoonestamisel varasemalt planeeritud parkimismajaga. Kui juurdepääs rajatakse Paldiski maantee T41 kinnistu kaudu, jääb kavandatav teekoridor tänavahaljastusega alaks;
- 3.9 teed, parkimiskohad jm liiklusrajatised kavandada vastavalt EVS 843:2016 „[Linnatänavad](#)“ nõuetele;
- 3.10 jalgrataste parkimislahendus ja parkimiskohtade arv määrata vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokoll nr 41 päevakorrapunktiga 26 kinnitatud „[Tallinna rattastrateegia 2018-2028](#)“ põhimõtetele. Kavandada mugavaid ja turvalisi rattaparkimis- ja hoiustamiskohti. Ratastele ja lapsevankritele näha ette ruumid hoonete esimese korruse tasapinnale, mugava juurdepääsuga ning kortermaja sissepääsu ja trepikojaga seotud asukohta;
- 3.11 teha Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määruse nr 15 „[Haljastuse inventeerimise kord](#)“ kohane puittaimestiku (dendroloogilise) ja haljastuse inventeerimine, mis on kohustuslik läbi viia detailplaneeringute menetlemisel aladel, millel kasvavad puittaimed. Kanda joonistele inventeerimise tulemused koos puude võrade ulatusega. Tagada I ja II väärtusklassi ning võimalusel III väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine. Haljastuse inventuur peab kajastama ala looduskaitsealisi väärtusi. Antud ala puhul pöörata tähelepanu kaitstavate rohttaimeliikide ja invasiivsete võõrtaimeliikide võimalikule esinemisele. Inventuuri peab teostama kaitstavaid taimeliike tundev ekspert;
- 3.12 säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale hoonestusala, teid, parklat, tehnovõrke ega teisi kaevetöid nõudvaid lahendusi mitte kavandada;
- 3.13 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 hoolduslõikusloa andmise kord](#)“;
- 3.14 lähtuda sademevee käitlemisel Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 otsusega nr 18 kinnitatud „[Tallinna sademevee strateegia aastani 2030](#)“ seisukohtadest. Sademevesi immutada võimalikult suures osas omal krundil pinnasesse. Vertikaalplaneerimisega vältida sademe- ja liigvee valgumine naaberkinnistutele. Näha ette hoonesisese parkla põrandavee juhtimine reoveekanalisatsiooni;
- 3.15 Hinnata ala müraolukorda juhindudes keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määrusest nr 71 „[Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid](#)“. Esitada pädeva ettevõtte poolt koostatud autoliiklusest tuleneva müra modelleerimine päevasel ja öisel ajal koos mürakaartide ning müratasemetega hoonete fassaadidel. Hindamise tulemusena peavad selguma konkreetsed juhised ala planeerimiseks;
- 3.16 tellida pädevalt ettevõttelt radoonitaseme mõõtmine pinnases, et veenduda pinnase ohutuses. Mõõtmised tuleb läbi viia vastavalt juhendmaterjalile „Radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmine (RAM 2016)“. Mõõtmise protokoll ja aruanne peavad vastama juhendmaterjali lisas 4 toodud nõuetele. Kõrge radooniriski tuvastamisel esitada aruandes asjakohased radoonikaitse meetmed;
- 3.17 kirjeldada olmejäätmete kogumise põhimõttelist lahendust. Määrata olmejäätmete kogumiskoht(ad) kinnistul vastavalt Tallinna Linnavolikogu 9. märtsi 2023 määruse nr 3 „[Tallinna jäätmehoolduseeskiri](#)“ § 16 nõuetele. Tagada ligipääs teenustranspordile ja -personalile ja vajadusel määrata selleks servituudi vajadus. Tähistada võimalik asukoht põhijoonisel ning käsitleda seletuskirjas;

3.18 majandus- ja taristuministri 17. juuli 2015 määruse nr 97 „[Nõuded ehitusprojektile](#)“ § 25 lõike 5 alusel esitada lammutatava hoone andmed: lammutamisel tekkivate jäätmete ligikaudsed kogused jäätmeliikide kaupa ning jäätmeliikide kogumise ja edasise käitlemise korraldus.

4. Lisada detailplaneeringusse nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

4.1 enne ehitusprojekti koostamist on soovitatav korraldada hoonele parima lahenduse leidmiseks arhitektuurivõistlus koostöös Tallinna Linnaplaneerimise Ametiga;

4.2 maapealsel hoonestusalal võivad krundi piirini ulatuda ainult maapealsete hoonemahtude nurgad;

4.3 ehitusprojekti koosseisus tuleb koostada haljastusprojekt, kaasata vastavat pädevust omav maastikuarhitekt;

4.4 suuremahulised tehnoseadmed kavandada hoone mahus;

4.5 vältimaks lindude kokkupõrkeid hoonetega, mitte kavandada suuri klaaspindu või kasutada lahendusi, mis muudavad klaasi lindudele nähtavaks;

4.6 maa-aluse parkimiskorruse ehitamisel tellida hüdrogeoloogiline ekspertiis, selgitamaks millised muutused toimuvad põhjaveežiimis kavandatu elluviimisel ja kui kaugele see mõju ulatub ning anda hüdrogeoloogiline hinnang ehitusaegsest vundamendikaevistest väljapumbatava vee koguse ja eelvoolu vastuvõtuvõime kohta ning pumpamisest tingitud põhjaveekihi alandusletri sügavuse ja ulatuse kohta. Kirjeldada kaitseabinõusid, mida tuleb kohaldada põhjaveekihtide reostusohu välistamiseks ja naaberhoonete püsivuse tagamiseks.

5. Detailplaneeringu koostamisse kaasata [planeerimisseaduse](#) § 127 lõigetes 1–3 nimetatud isikud, kelle õigusi või kohustusi võib planeeringulahendus puudutada, Vabariigi Valitsuse 17. detsembri 2015 määruse nr 133 „[Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused](#)“ §-s 3 nimetatud valitsusasutused, sh Terviseamet, Päästeamet, Maa-amet, Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus ning Haabersti Linnaosa Valitsus, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet, Tallinna Transpordiamet, Tallinna Linnavaaramet, Tallinna Strateegiakeskus, Tallinna Haridusamet ja vajadusel teised Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr 36 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ §-s 2 nimetatud linna asutused.

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 Linnavaarametil 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. Mitte algatada Paldiski mnt 223 kinnistu ja lähiala 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:

7.1 lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnaningimustest ja maakasutusest, ei põhjusta osaliselt hoonestatud ja haljastatud alale 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;

7.2 detailplaneeringuga ei kavandata planeeringualal eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist pikas perspektiivis, sh vee, pinnase, õhu saastatust, mürataseme suurenemist või vibratsiooni. Läheduses on olemas kõik piirkonna arenguks ja eluks vajalik infrastruktuur;

7.3 detailplaneeringuga hõlmataval alal ja planeeringuala vahetus läheduses ei paikne teadaolevalt kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt ja ökoloogiliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada;

7.4 detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuriväärtusi, inimese tervist, heaolu ega vara ning ei põhjusta eeldatavasti olulist mõju elanikkonnale. Kuna detailplaneeringu lahendus on kooskõlas Tallinna Linnavolikogu 20. aprilli 2017 otsusega nr 40 kehtestatud [Haabersti linnaosa üldplaneeringuga](#) ning arvestab [Tallinna arengustrateegias „Tallinn 2035“](#) toodud strateegiliste sihtidega ning ruumilise arengu põhimõtetega;

7.5 kuna Tallinna strateegilise mürakaardi kohaselt piirneb ala kõrge müratasemega Paldiski maanteega, siis on vajalik liiklusest tuleneva müra modelleerimise läbiviimine, juhindudes seejuures keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määruse nr 71 "[Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid](#)" lisa 1 sätestatud II mürakategooria liikluse müra sihtväärtustest. Müra modelleerimisega (arvestades lähipiirkonnas toimuvate arendustega) selgitatakse autoliiklusest tulenev müratase, mille põhjal selgitatakse elupindadele kõige sobivamad asukohad ning kavandatakse konkreetsed müraleevendusmeetmed, millest hoonete projekteerimisel juhinduda. Hoonetes 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;

7.6 detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist mõju kõrghaljastusele, kui säilitatakse väärtuslik (tagatakse I ja II väärtusklassi) ja võimalusel oluline (III väärtusklassi) kõrghaljastus ning tagatakse säilitatavate puude kasvutingimused ja üldplaneeringu kohane haljastuse osakaal. Likvideeritav haljastus kompenseeritakse asendusistutustega vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määruse nr 2 „[Raie- ja hooldusõikusloa andmise kord](#)“ tingimustele;

7.7 hoonete ehitamisel tuleb kasutada radoonikaitse meetmeid, juhindudes Eesti standardist EVS 840:2023 „[Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes](#)“ ning teha vajadusel pinnaseõhu radoonitaseme mõõtmised, et tagada hoone ruumiõhu radoonisisalduse vastavus ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 28. veebruari 2019 määruse nr 19 „[Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase](#)“ nõuetele, kuna planeeritav ala jääb Tallinna radooniriski kaardi kohaselt kõrge radooniriskiga piirkonda;

7.8 kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket, valgusreostus tekib valgustusest. Tavapärasest suuremas koguses jäätmete ke on seotud peamiselt ehitustöödega, mille käigus tuleb jäätmed käidelda vastavalt Tallinna Linnavolikogu 9. märtsi 2023 määruse nr 3 „[Tallinna jäätmehoolduseeskiri](#)“ nõuetele;

7.9 planeeringuala jääb suhteliselt kaitstud põhjaveega alale. Kavandatav tegevus võib läbi hoonestuse ja kommunikatsioonide rajamise mõjutada piirkonna hüdrogeoloogilisi tingimusi,

kuid see ei ole eeldatavalt olulise mõjuga kui kommunikatsioonide rajamisel järgitakse õigusaktides toodud nõudeid;

7.10 planeeringuala pinnas ei ole reostunud varasema inimtegevuse tõttu;

7.11 kavandav tegevus ei oma piiriülest mõju, kuid ehitustegevusega kaasnev mõju võib kumuleeruda teiste samas piirkonnas toimuvate samalaadsete tegevustega.

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

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

10. Detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusega 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)  
Mihhail Kõlvart  
Linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)  
Priit Lello  
Linnasekretär