

Seletuskiri

Tallinna Linnavalitsus

Korralduse eelnõu

„Paldiski mnt 223 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise Haabersti linnaosas” juurde

Tallinna Linnavalitsuse korraldusega algatatakse Paldiski mnt 223 kinnistu ning lähiala detailplaneering. Haabersti linnaosas asuva planeeritava maa-ala suurus on 1,39 ha. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Paldiski mnt 223, 223a ja 223b elamumaa 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. Detailplaneeringu ala ja kontaktvööndi piiri skeem on korralduse lisas.

1. Olemasolev olukord

1.1 Paldiski mnt 223 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu (edaspidi *detailplaneering*) maa-ala asub Tallinnas, Haabersti linnaosas, Väike-Õismäe asumis, Järveotsa piirkonnas, Paldiski maantee ääres.

1.2 Planeeritavale alale jäävad elamumaa sihtotstarbega Paldiski mnt 223, 223a ja 223b kinnistud, mis kinnistusraamatu andmetel on P223 OÜ omandis.

1.3 Ehisregistri andmetel on Paldiski mnt 223 ja 223b kinnistud hoonestamata.

1.4 Ehisregistri andmetel asub Paldiski mnt 223a kinnistul 1-korruseline elamu, garaaž, kuur ja kelder.

1.5 Lisaks jäävad osaliselt planeeritavale alale Tallinna linna omandis olevad transpordimaa sihtotstarbega Paldiski maantee T5, Õismäe tee 97a // Õismäe tee T12 ja Õismäe tee 1e // 46b // 105c // Õismäe tee kinnistud, üldkasutatava maa sihtotstarbega Järveotsa tee 1f ja Järveotsa tee 15a kinnistud, 55% ärimaa ja 45% ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega Õismäe tee 105a kinnistu ning eraomandis olevad ärimaa sihtotstarbega Õismäe tee 107 ja 107a kinnistud.

1.6 Juurdepääs Paldiski mnt 223, 223a ja 223b kinnistutele on Paldiski maanteelt. Lähim ühistranspordipeatus paikneb paarisaja meetri kaugusel Õismäe teel.

2. Haabersti linnaosa üldplaneering

2.1 Tallinna Linnavolikogu 20. aprilli 2017 otsusega nr 40 kehtestatud [Haabersti linnaosa üldplaneeringu](#) kohaselt on maa-ala juhtotstarbeks määratud korterelamute ala, kus võivad paikneda kahe või enama korrusega korterelamud ning väiksemad lähipiirkonda teenindavad kaubanduse, teeninduse, lastehoiu ja vabaaja harrastusega seonduvad ettevõtted ja asutused. Lubatav hoonestustihedus on kuni 1,6, püstitada võib kuni 9-korruselisi hooneid ning haljastuse osakaal parklinna alal peab olema vähemalt 40%.

2.2 Detailplaneeringu algatamisettepanek on kooskõlas Haabersti linnaosa üldplaneeringuga.

3. Kehtiv detailplaneering

3.1 Planeeritavale alale on juurdepääsutee kavandatud Õismäe teelt. Uue juurdepääsutee maa-alal kehtib Tallinna Linnavalitsuse 14. jaanuari 2015 korraldusega nr 30-k kehtestatud [Õismäe tee 105, 105a, 107, 107a, Paldiski mnt 221 kinnistute ja lähiala detailplaneering](#), millega kavandati Haabersti linnaosas 5,82 ha suurusel planeeringualal asuvate Õismäe tee 107 ja Paldiski mnt 221 kinnistu piiride muutmise ja kinnistute jagamise teel moodustada üks ärimaa, üks 95% elamu- ja 5% ärimaa, üks ärimaa ja/või transpordimaa ja kaks transpordimaa sihtotstarbega krunti ning moodustada reformimata riigimaast tootmismaa sihtotstarbega krunt. Moodustatavale 95% elamumaa ja 5% ärimaa sihtotstarbega krundile määrati ehitusõigus ühe kuni 14 maapealse korrusega ja 1 maa-aluse korrusega äripindadega korterelamu ning moodustatavale ärimaa ja/või transpordimaa sihtotstarbega krundile ühe kuni 4 maapealse ja 1

maa-aluse korrusega parkimismaja ehitamiseks. Olemasolev 14-korruseline korterelamu, 14-korruseline äripindadega korterelamu, 1-korruseline ärihoone ja 2-korruseline ärihoone, alajaam ning 1-korruseline kauplus-klubimaja säilivad olemasolevas mahus. Kokku on kavandatud üks elamumaa, kolm transpordimaa, kaks ärimaa, üks tootmismaa, üks sotsiaalmaa (üldkasutatav maa), kaks 5% ärimaa ja 95% elamumaa, üks ärimaa ja/või transpordimaa ning üks 55% ärimaa ja 45% sotsiaalmaa (ühiskondlike ehitiste maa) sihtotstarbega krunt. Koostatava detailplaneeringuga täpsustatakse kehtiva detailplaneeringu idaosa liikluslahendust.

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

3.3 Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisel muutub Õismäe tee 105, 105a, 107, 107a, Paldiski mnt 221 kinnistute ja lähiala detailplaneering käesoleva detailplaneeringuga planeeritava maa-ala osas kehtetuks.

4. Menetlus

4.1 Detailplaneeringu koostamise algatamisettepaneku tegi OÜ F&A Kinnisvara 29. septembril 2020 registreeritud avaldusega.

4.2 Detailplaneeringu taotlusele lisatud planeeringulahenduse ettepaneku illustreeriva materjali on koostanud K-Projekt Aktsiaselts.

4.3 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti (edaspidi *amet*) planeeringute läbivaatamise komisjonis kaaluti erinevaid planeeringu ja juurdepääsute lahendusi 19. novembril 2020, 8. veebruaril 2022, 12. aprillil 2022, 30. augustil 2022 ja 14. märtsil 2023.

4.4 Amet esitas 22. märtsi 2023 kirjaga nr 3-2/20/4065-9 OÜle F&A Kinnisvara teabekirja, milles teavitas detailplaneeringu algatamisel määratavatest lisatingimustest.

4.5 OÜ F&A Kinnisvara edastas 29. märtsil 2023 saadetud kirjaga oma seisukoha detailplaneeringu algatamisel määratavate lisatingimuste osas. OÜ F&A Kinnisvara juhtis kirjas tähelepanu mõningatele asjaoludele ja tegi ettepanekud algatamise korralduse lisatingimuste osas:

4.5.1 lisada nõue „maapealsel hoonestusalal võivad krundi piirini ulatuda ainult maapealsete hoonemahtude nurgad“ ehitusprojekti koostamise nõuetesse;

4.5.2 OÜ F&A Kinnisvara palus selgitada mida peetakse silmas „läbiva kõnnitee“ ja „planeeritava krundi“ all. Lisaks märkis, et juhul kui amet soovib lisada nõude, et arvestatakse ka Järveotsa tee ja Paldiski maanteed ühendava promenaadi projektiga, palus lisada viide konkreetsele projektile;

4.5.3 OÜle F&A Kinnisvara jääb arusaamatuks, mida peetakse silmas lausega „Maa-alune parkimiskorrus kavandada täielikult maa-alusena“;

4.5.4 OÜ F&A Kinnisvara arvates ei arvestata nõudega „kavandada pandus hoone mahus“ asjaoluga, et maa-alusele parkimiskorrusele kavandatud pandus ei mahu ameti poolt aktsepteeritud väikese ehitusaluse pinnaga hoone gabariitidesse. Seetõttu tehti ettepanek sõnastada nimetatud nõue järgnevalt: „Maa-alusele parkimiskorrusele viiv pandus kavandada kogu ulatuses kaetud pandusena, sidudes see arhitektuuri ja maastikuarhitektuuri võtetega hoonestusega ruumiliselt ühtseks tervikuks“;

4.5.5 OÜ F&A Kinnisvara on nõus ameti soovitud juurdepääsu kavandama juhul, kui selle rajamiseks tehtavad kulutused arvestatakse kaasrahastusena Tallinna Linnavolikogu 15. detsembri 2022 määruse nr 24 § 4 lõike 2 tähenduses;

4.5.6 OÜ F&A Kinnisvara tegi ettepaneku jätta detailplaneeringu algatamise lisatingimustest välja arhitektuurikonkursi korraldamise nõue.

4.6 Amet vastas 21. aprillil 2023 saadetud kirjaga nr 3-2/20/4065-11, et amet kaalus esitatud ettepanekuid ja põhjendusi 4. aprilli 2023 planeeringute läbivaatamise komisjonis. Amet selgitas, et nõustub, et nõue „maapealsel hoonestusalal võivad krundi piirini ulatuda ainult maapealsete hoonemahtude nurgad“ lisatakse ehitusprojekti koostamise nõuetesse. Lisaks

selgitati kirjas, et „läbiv kõnnitee“ on eskiisil transpordimaa sihtotstarbega krundil positsioon (edaspidi pos) 2 kulgev kõnnitee ja „planeeritav krunt“ on eskiisil kajastatud elamumaa sihtotstarbega krunt pos 1. Amet on seisukohal, et puuderivi on võimalik kavandada ka Paldiski maantee ääres kulgeva kergliiklusteega paralleelselt krundil pos 1 magistraalorustike kaitsevööndist väljapool, st vähendada maa-alust hoonestusala võimaldamaks täiendava kõrghaljastuse kavandamist hoonestusala ja trassi kaitsevööndi vahelisel alal. Järveotsa teed ja Paldiski maanteed ühendava promenaadi projekti kohta on andnud selgituse Olari Kärmas Strateegiakeskusest, teave on planeeringu koostajale edastatud e-kirjaga. Amet nõustus ettepanekuga kavandada parkimiskorrus vähesel määral maa peale ulatavana. Maa-aluse korruse katend võib ulatuda kuni 80 cm olemasolevast maapinnast kõrgemale. Kirjas selgitati, et eskiisil on maa-alusele korrusele viiv pandus kavandatud hoone küljes olevana, st kui pandus on kaetud ja arhitektuurselt kujundatud hoone osana, siis ongi tegemist hoone mahus oleva pandusega. Parima linnaehitusliku lahenduse saamiseks on amet andnud soovitusena hoonestuse osas läbi viia arhitektuurikonkurss. Lisaks edastas amet täiendatud lisatingimused. Pärast 8. mail 2023 toimunud kohtumist edastas amet 9. mail 2023 e-kirja planeeringu koostajale, huvitatud isikule ja hoonestuse idee arhitektile algatamise korralduse kahe lisatingimuse osas, millega osapooled nõustusid.

4.7 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 Haabersti Linnaosa Valitsusele, Tallinna Transpordiametile, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametile, Tallinna Strateegiakeskusele, Kaitseministeeriumile ja Transpordiametile.

4.8 Haabersti Linnaosa Valitsus, Tallinna Transpordiamet, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet ja 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.

4.9 Kaitseministeerium andis teada, et tal puuduvad ettepanekud ja märkused algatamisettepanekule.

4.10 Haabersti Linnaosa Valitsus märkis oma 7. oktoobri 2020 algatamisettepaneku arvamuses, et ei pea õigeks sellise tihedusega ja sellise kõrgusega hoonete püstitamist Paldiski maantee äärde. Samuti ei ole tagatud kinnistul 40% haljastust, kuna katuse haljastus ei lähe selle alla. Vajalik on haljastus, mis on maa peal, et oleks võimalik puude-põõsaste istutamine, katusel on vaid muru. 9. märtsil 2022 esitatud arvamuses algatamisettepaneku variantide 1 ja 2 kohta on Haabersti Linnaosa Valitsus asunud seisukohale, et ei nõustu esitatud transpordi lahendusega ning eelistatud variant võiks olla variant 1. Haabersti Linnaosa Valitsuse arvamusega on arvestatud. Algatamise korralduse lisatingimused sätestavad, et kavandada maapinnaga ühendatud haljastust vähemalt 40% ulatuses kompaktsena ja planeerimisel arvestada erinevas vanuses elanike vajadustega, lisaks mänguväljakule näha ette puhke- ja/või virgestusala. Seega vastav haljastuse osakaal tuleb igal juhul tagada planeeringulahenduse väljatöötamisel. Liiklusskeem algatamise eskiisi juurde on koostatud koostöös Tallinna Transpordiametiga ja võimalik on ka lahendus, mida eelistab linnaosavalitsus. Täpne lahendus selgub planeeringu koostamise käigus.

4.11 Planeerimisseaduse § 130 kohaselt on Tallinna Linnaplaneerimise Amet, OÜ F&A Kinnisvara ja K-Projekt Aktsiaselts sõlminud 15. mail 2023 halduslepingu nr 3-6/32.

4.12 [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 algatamise otsustuspädevus Tallinna Linnavalitsusel.

4.13 [Planeerimisseaduse](#) § 128 lõike 8 kohaselt tuleb kohaliku omavalitsuse üksusel 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 Järveotsa tee 1f, Järveotsa tee 15a, Õismäe tee 105, Õismäe tee 105a, Õismäe tee 107, Õismäe tee 107a, Paldiski mnt 221a kinnistute omanikke ning Tallinn, Paldiski mnt 221a korteriühistut, Tallinn, Õismäe tee 105 korteriühistut, Tallinn, Õismäe tee 95 korteriühistut, Tallinn, Õismäe tee 97 korteriühistut, Tallinn, Õismäe tee 99 korteriühistut ning Tallinn, Õismäe tee 101 korteriühistut.

5. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

5.1 Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks [Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse](#) (edaspidi KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu. Küll aga KeHJS § 33 lõike 2 punkti 1 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang kui KeHJS § 33 lõikes 1 nimetatud strateegilises planeerimisdokumendis tehakse muudatusi. Strateegiline planeerimisdokument KeHJS tähenduses on üleriigiline, maakonna-, üld- või detailplaneering või riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneering planeerimisseaduse tähenduses (KeHJS § 31). Kavandatav tegevus muudab kehtivat Õismäe tee 105, 105a, 107 ja 107a, Paldiski mnt 221 kinnistute ja lähiala detailplaneeringut.

5.2 Samuti tuleb detailplaneeringu puhul kaaluda KSH algatamise vajalikkust ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruses nimetatud tegevust. Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005 määruse nr 224 „[Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu](#)” § 13 punktis 2 on infrastruktuuri ehitamise valdkonda kuuluvate tegevustena nimetatud ka elurajooni arendamist.

5.3 KSH vajalikkus otsustatakse lähtudes KeHJS § 33 lõigetes 4 ja 5 nimetatud kriteeriumitest (detailplaneeringuga kavandatava tegevuse iseloomust ja sisust ning planeeringu elluviimisega kaasnevast keskkonnamõjust ja eeldatavalt mõjutatavast alast) ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

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

6. Kaasnev keskkonnamõju ja eeldatav mõjutatav ala

6.1 Planeeringualale uute hoonete rajamisega kaasnevad üldiselt tavapärased ehitamisega seonduvad mõjud, mille mõjuala ei ole eeldatavalt suur. Ehitusperioodil võivad mõjutatud olla planeeringu ala ümbruses asuvad lähimad elamualad, kuna ehitustegevuse käigus esineb häiringutena müra, vibratsiooni ja õhusaastet nii ehitustöödest kui ehitusmasinate liikumisest. Samas ei jää planeeringuala vahetult elamualade kõrvale omades seetõttu puhvrit ehitusmüra levikuks. Samas tuleb arvestada, et ehitusaegsed müra- ja vibratsioonitasemed peavad vastama kehtivatele normidele (sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määrus nr 42 „[Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid](#)“ ning sotsiaalministri 17. mai 2002 määrus nr 78 „[Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid](#)“).

6.2 Planeeringualal ei paikne kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustiku alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada. Samuti ei asu planeeringualal pärandkultuuriobjekte ega kultuurimälestisi.

6.3 AS K-Projekt poolt koostatud puittaimestiku haljastusliku hinnangu kohaselt jääb alale II ja III väärtusklassi kuuluvaid puittaimi kokku 53. Eelnimetatud hinnangu soovitude kohaselt tuleks II väärtusklassi kuuluvad puittaimed säilitada ja võimalusel tagada III väärtusklassi kuuluvate puude seisund ja kasvukohatingimused. Detailplaneeringulahenduse kohaselt säilitatakse vaid kaks III klassi kuuluvat puud. See tähendab, et hinnangus esitatud soovitudega ei ole arvestatud. Küll aga on detailplaneeringulahenduses ette nähtud uue kõrghaljastuse rajamine. Planeeringu koostamisel tuleb pöörata tähelepanu, et oleks tagatud üldplaneeringu kohane

haljastuse protsent ning ehitusprojekti koosseisus tuleb alale koostada maastikuarhitektuurne, sh haljastuse projekt ning projekteerimisse kaasata maastikuarhitekt.

6.4 Likvideeritav haljastus kompenseeritakse asendusistutustega vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määruse nr 2 „[Raie- ja hooldusloikusloa andmise kord](#)“ tingimustele.

6.5 Keskkonnaministri 30. juuli 2018 määruse nr 28 „[Tööruumide õhu radoonisisalduse viitetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadel](#)“ lisa kohaselt liigitub Tallinn kõrgendatud radooniriskiga maa-alade loetellu, mistõttu tuleb hoonete projekteerimisel lähtuda ning hoonete ehitamisel 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 infotehnoloogiaministri 28. veebruari 2019 määruse nr 19 „[Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase](#)“ nõuetele.

6.6 Tallinna strateegilise mürakaardi kohaselt jääb planeeringuala kõrge müratasemega Paldiski maantee vahetusse lähedusse. Paldiski mnt 223 kinnistu teeäärses piirkonnas on mõõdetud müratasemeks L_{den} 60-64 db, mis väheneb L_{den} 55-59 db-ni Paldiski mnt 223a ja 223b kinnistutel. Kuna detailplaneeringuga kavandatu vastab Haabersti linnaosa üldplaneeringus määratud maakasutuse juhtotstarbele (korterelamute juhtotstarbega ala ehk Ek), siis kehtivad alal II kategooria müra piir- ja sihtväärtused. Vastavalt keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määruses nr 71 „[Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid](#)“ (KeM määruse nr 71) välja toodud müra normtasemetele on II kategooria aladel liikluse müra päevane (L_d) piirväärtus 60/65 dB (müratundliku hoone teepoolse küljel) ja sihtväärtus 55 dB ning öine (L_n) piirväärtus 55/60 dB ja sihtväärtus 50 dB. See tähendab, et detailplaneeringuala teeäärses küljes on päevased sihtväärtused ületatud. Eelnevast tulenevalt on vajalik läbi viia müra modelleerimine, mis näitab, kas müranormid on tagatud ja kas ning milliste leevendusmeetmete rakendamine on vajalik. Juhul kui modelleerimise käigus leitakse, et kehtivaid müranorme ületatakse, siis on vajalik võimalike oluliste negatiivsete mõjude vältimiseks rakendada leevendusmeetmeid.

6.7 Hoone projekteerimisel arvestada sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määrusega nr 224 „[Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid](#)“.

6.8 Planeeringuala jääb suhteliselt kaitstud põhjaveega alale. Seega kavandatav tegevus ei avalda olulist mõju pinna- ega põhjaveele, kui sademevee käitlemisel lähtutakse Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 otsusega nr 18 kinnitatud „[Tallinna sademevee strateegia aastani 2030](#)“ tingimustest. Haljasalale valguv puhas sademevesi immutada loomulikul viisil. Puhastelt kõvakattega pindadelt kogutud sademevesi juhtida sademeveekanaliseerimisele. Eesvoolu juhitava sademevee saastenahtajad peavad vastama keskkonnaministri 8. novembri 2019 määruse nr 61 „[Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused](#)“ §-de 5 ja 7 nõuetele. Ühiskanalisatsiooni juhitava sademevesi tuleb puhastada eelnevalt liiva-õlipüüduris ning ühiskanalisatsiooni juhitava sademevee reostusnäitajate piirväärtused peavad vastama Tallinna Linnavolikogu 16. juuni 2006 määrusele nr 37 „[Tallinna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kasutamise eeskiri](#)“.

6.9 Ehitustegevusega kaasneb ehitusjätmete teke, kuid antud tegevuse puhul pole oodata jätmeteket mahus, mis võiks ületada piirkonna keskkonnataluvust. Samuti kaasneb jätmete teke hoonete kasutusperioodil, kuid ei ole oodata jätmeteket mahus, mis võiks põhjustada olulist keskkonnamõju. Jätmete käitlemise (sh kogumise) korraldamisel lähtutakse [jäätmeseadusest](#) ja Tallinna Linnavolikogu 9. märtsi 2023 määruse nr 3 „[Tallinna jäätmehoolduseeskiri](#)“ nõuetest.

6.10 Eelnevat arvestades ei kaasne detailplaneeringu elluviimisel eeldatavasti olulisi keskkonnaprobleeme ega ohtu inimese tervisele ja keskkonnale. Detailplaneeringuga kavandatu elluviimise mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole suur. Planeeringu elluviimisel

kaasnev mõju piirneb peamiselt planeeringualaga ning mõjude iseloom on valdavalt ajutine, kui esinevad ehitusaegsed häiringud. Avariolukordade esinemise tõenäosus on väike, kui peetakse kinni tööohutus- ja ettevaatusabinõudest ning kasutatakse töökorras seadmeid.

6.11 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 7.

6.12 Vastavalt KeHJS § 33 lõikele 6 küsis Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet Paldiski mnt 223 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu elluviimisega kaasneva KSH algatamise vajalikkuse üle otsustamisel seisukohta Keskkonnaametilt ja Terviseametilt, esitades neile detailplaneeringu algatamise korralduse eelnõu ja eelhinnangu.

6.13 Terviseamet vastas 18. septembri 2023 kirjaga nr 9.3-4/23/5432-2, et amet on tutvunud esitatud materjalidega, ei esita KSH algatamata jätmise osas vastuväiteid, kuid märgib järgmist:

6.13.1 Mürauringu koostamisel arvestada keskkonnaministri 3. oktoobri 2016 määrusega nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“ ning mürauringu valmimisel palume selle edastada ametile hinnangu andmiseks.

6.13.2 Tehnoseadmete paigutamisel jälgida, et need oleksid suunatud müratundlike hoonetega aladest võimalikult kaugemale. Tehnoseadmete müratasemed ei tohi müratundlike hoonetega aladel ületada KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtust.

6.13.3 Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud normtasest. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasest. Impulssmüra põhjustavat tööd teha tööpäevadel kella 07.00-19.00.

6.13.4 Liiklusmüra maksimaalne helirõhutase müratundlike hoonetega aladel ei tohi ületada päeval 85 dB ja öösel 75 dB (KeM määrus nr 71 § 6 lg 3).

6.13.5 Valgustuse paigutusel arvestada läheduses paiknevate elamualadega ning vältida nende ülemäärast valgustamist. Vajadusel kavandada leevendavaid meetmeid.

6.13.6 Arvestada EVS-EN 17037:2019+A1:2021 Päevavalgus hoonetes“ nõuetega.

6.13.7 Radoon ei ole pinnases ühtlaselt jaotunud, siis selliste ruumide rajamisel, kus inimesed viibivad pikemat aega, on vajalik teostada radoonitaseme mõõtmised.

6.14 Keskkonnaamet vastas 19. septembri 2023 kirjaga nr 6-5/23/17192-2, 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.

6.14.1 Siiski palub Keskkonnaamet täiendada KSH eelhinnangut ja korralduse eelnõud järgmiste teemades osas: põhjavee kaitstus, maa-aluse korruse rajamisest lähtuvad mõjud põhjavee tasemetele ja hüdrogeoloogilise ekperthinnangu koostamine. Eelpool toodud ettepanekute alusel on täpsustatud nii korralduse eelnõud kui ka KSH eelhinnangut.

6.15 Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu, laekunud seisukohtade ja korralduse punkti 7 kohaselt ei ole Paldiski mnt 223 kinnistu ning lähiala detailplaneeringu koostamisel vajalik läbi viia keskkonnamõju strateegilist hindamist.

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