

**KORRALDUS**

[kuupäev] nr [number]

**Valge tn 4d ja 4e kinnistute ning lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise Lasnamäe linnaosas**

[Planeerimisseaduse](#) § 124 lg 10 ja § 128 lg-te 1 ja 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 Aktsiaseltsi 23. mail 2022 esitatud algatamisettepanekust](#)** ning asjaolust, et detailplaneeringu elluviimisega kaasnev tegevus ei oma olulist keskkonnamõju ning arvestades Keskkonnaameti ... ja Terviseameti ... esitatud seisukohti**

1. Algatada Valge tn 4d ja 4e kinnistute ning lähiala detailplaneering, edaspidi *detailplaneering*. Lasnamäe linnaosas asuva planeeritava maa-ala suurus on 4,70 ha. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on moodustada 50% äri- ja 50% sotsiaalmaa sihtotstarbega Valge tn 4d kinnistust ja elamumaa sihtotstarbega Valge tn 4e kinnistust kokku kaks äri- ja/või elamu- ja/või ühiskondlike ehitiste maa, üks äri- ja elamumaa, üks üldkasutatava maa ja kolm transpordimaa sihtotstarbega krunti ning määrata ehitusõigus kuni 4 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega hoonete ehitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringus heakorralduse, 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 hoonestustihedus kuni 0,96 arvestades esialgsete kinnistute pindaladega;

3.2 näha ette igale korterile terrass, rõdu või eluruumide laiendusena klaasitud rõdu. Eelistatud on aastaringsest kasutatavast klaasitud rõdud. Hoonestustihedusse arvestatakse klaasitud rõdud (täies ulatuses klaasidega suletud), avatud rõdusid hoone suletud brutopinda ei arvestata;

3.3 kavandada läbipääsud hoovialadele;

3.4 lahendada äripindadele jalakäijate ning teenindava transpordi juurdepääs;

3.5 eraldada nõlvale kavandatav jalg- ja rattatee sõiduteest haljastusega, kavandada jalg- ja rattateele tänavavalgustus;

3.6 esitada Valge tn T5 kinnistu lahendus, mh kavandada jätkuv ja takistusteta kõnnitee kuni Valge tänavani ning jalakäijate ja sõidukite juurdepääs Valge tn 4b ja 4c kinnistutele. Arvestada Valge tänava eskiisprojektiga <https://www.tallinn.ee/et/valge>;

3.7 määrata sõidukite parkimiskohtade arv vastavalt Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2020 otsusele nr 84 „[Tallinna parkimiskohtade arvu normid](#)“. Parkimiskohad, pandus jne muud liiklusrajatised kavandada vastavalt EVS 843: 2016 „[Linnatänavad](#)“ nõuetele;

3.8 määrata jalgrataste parkimise korralduse põhimõtted ja asukohad, arvestada jalgratturile lihtsa juurdepääsuga. Vajadusel näha hoovialale keskkonda sobivad rattavarjualused. Äripindade rataste parkimiskohad võivad olla väliruumis, soovitatavalt äripindade sissepääsude lähedal. Jalgrataste parkimiskohad ja hoiukohad projekteerida vastavalt [Tallinna rattastrateegiale 2018–2028](#);

3.9 lähtuda sademevee käitlemisel Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 otsusega nr 18 kinnitatud „[Tallinna sademevee strateegia aastani 2030](#)“ seisukohtadest. 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;

3.10 teha Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määruse nr 15 „[Haljastuse inventeerimise kord](#)“ kohane haljastuse inventeerimine. Kaitstavate taimeliikide inventuuri välitööd teha ajal, kui neile iseloomulikud määramistunnused on nähtaval. Inventuuri peab tegema kaitstavaid taimeliike tundev ekspert. Tähelepanu pöörata alvaritele iseloomulike taimeliikide esinemisele (alpi nurmikas, aasnelk jt). Kanda joonistele inventeerimise tulemused koos puude võrade ulatusega;

3.11 tagada I ja II väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine ning võimalusel III väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine, kõrghaljastus säilitada suuremate gruppidega. Säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale hoonestusala, teid, parklat, tehnovõrke ega teisi kaevetöid nõudvaid lahendusi mitte planeerida;

3.12 puude likvideerimisel 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 hooldusloikusloa andmise kord](#)“. Asendusistutus kavandada maksimaalselt planeeringualale;

3.13 teha müra modelleerimine päevasel ja öisel ajavahemikul. Müra hindamisel lähtuda sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määrusest nr 42 „[Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid](#)“. Uuringu tulemusel peavad selguma konkreetset tulemustel põhinevad müraleevendusmeetmed, millest hoone projekteerimisel juhinduda. Vajadusel esitada müraleevendusmeetmed. Lähtuda standardist EVS 842:2003 „[Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest](#)“. Tuua välja olemasolev olukord ja milliseks võib kujuneda müraolukorda tulevikus;

3.14 teha elamumaal radooniuuringud, sest Eesti Geoloogiakeskuse radoonikaardi järgi jääb planeeritav ala kõrge radoonisisaldusega piirkonda. Vajadusel lähtuda Eesti standardist EVS 840:2017 „[Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes](#)“;

3.15 teha keskkonnaseisundi hinnang (ülevaatus), kus kirjeldada planeeritaval alal varem toimunud tegevusi, prognoosida jääkreostuse esinemise võimalikkust pinnases ja anda juhised edasisteks tegevusteks. Keskkonnaseisundi ülevaatus võib teha selleks vajalikku kogemust ja tegevuslube omav ettevõtte. Jääkreostusega objektid tähistada tugiplaanil ning näha ette reostuse likvideerimine enne ehitustööde algust.

4. Määrata tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

4.1 liigendada hooned kõrguslikult madalamate mahtudega;

4.2 vältida ala hoonestamisel monotoonsust;

4.3 kavandada hoonete sissepääsude juurde hajumisalad;

4.4 näha ette hoonete esimesel korrusel mugavalt ligipääsetav eraldiseisev ruum elanike jalgrataste ja lapsevankrite hoiustamiseks;

4.5 arvestada munitsipaalelamute kavandamisel mitmelapseliste perede vajadustega ja võimalusega kavandada hoonesse toetatud elamise kortereid või kogukonnas elamise kortereid. Kavandada eri suurustega kortereid, mis on 1- kuni 6-toalised (paindlik lahendus, et erineva suurusega korterite osakaalu saaks vastavalt vajadusele muuta). Ruumiprogramm peab olema piisav, et tagada hea elukvaliteet;

4.6 tagada maastikuarhitektuursetes lahendustes looduslik mitmekesisus ja kõrge maastikuarhitektuurne kvaliteet. Haljastusprojektiga vältida elustikuneutraalseid ja madala elustikuväärtusega taimeliike. Lahendada ala hoonetest nõlvani eraldi maastikuarhitektuurse lahendusega;

4.7 sademevee lahendamisel soodustada looduspõhiseid lahendusi;

4.8 kavandada tänavatel liikluse rahustamise meetmed (teekitsendus, suunamuute takistus, ülekäiguradadel künnised), näha ette parkimise keeld tänavamaale, kus ei ole kavandatud parkimiskohti;

4.9 koguda liigiti võimalikult palju jäätmeid. Jäätmemahutite asukoha planeerimisel arvestada, et lähitulevikus lisandub segaolmejäätmete mahutile ka teisi mahuteid (nt plast-metallpakend, klaaspakend vms). Eelistada süvakogumismahuteid. Jäätmemahutite asukohad peavad vastama Tallinna jäätmehoolduseeskirjale.

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), Tallinna Sotsiaal- ja Tervishoiuamet, Tallinna Haridusamet, Valge tn 4b, Valge tn 4c, Valge tn 6a, Raudsüdame tn 4 // 6 korteriühistus ning Uuslinna tn 10a kinnistu riigivara valitseja Haridus- ja Teadusministeerium ja volitatud asutus Tallinna Lasnamäe Mehaanikakool. Planeerimisalase tegevuse korraldaja teeb koostööd ja kooskõlastab planeeringu Vabariigi Valitsuse 17. detsembri 2015 määruse nr 133 „[Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused](#)“ §-s 3 nimetatud valitsusasutuste, sh Päästeameti Põhja päästkeskuse, Terviseameti ja Transpordiametiga.

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. Tunnistada kehtetuks Tallinna Linnavalitsuse 18. veebruari 2004 korraldus nr 326-k „[Valge tn 4d kinnistu ja lähiümbruse detailplaneeringu koostamise algatamine](#)“, kuna planeerimist reguleerivad õigusaktid on muutunud, soovitakse planeerida teistsuguseid hooneid võrreldes 2004. aastal algatatud planeeringulahendusega, muutunud on linnaehituslik olukord ning otstarbekas on algatada uus detailplaneering.

8. 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).

9. Mitte algatada Valge tn 4d ja 4e kinnistute ning lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist. Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole eelhindangu põhjal vajalik järgmistel põhjustel ning juhul, kui detailplaneeringu koostamisel täidetakse järgmisi tingimusi:

9.1 lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta vähese kõrghaljastuega ja hoonestamata alale elu-, äri- ja/või ühiskondlike ehitiste 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;

9.2 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;

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

9.4 detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta pärandkultuuriobjekte ega kultuurimälestisi, inimese tervist, heaolu ega vara ning ei põhjusta eeldatavasti olulist mõju elanikkonnale. Kuna detailplaneeringu lahendus on kooskõlas Tallinna Linnavolikogu 21. oktoobri 2010 otsusega number 238 kehtestatud [Lasnamäe elamualade üldplaneeringuga](#) ning arvestab [Tallinna arengustrateegias „Tallinn 2035“](#) toodud strateegiliste sihtidega ning ruumilise arengu põhimõtetega;

9.5 detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist mõju kõrghaljastusele, kui teha Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määruse nr 15 „[Haljastuse inventeerimise kord](#)“ kohane haljastuse inventeerimine, 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 tuleb kompenseerida asendusistutustega vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määruse nr 2 „[Raie- ja hooldusloikusloa andmise kord](#)“ tingimustele;

9.6 kuna Tallinna strateegilise mürakaardi kohaselt piirneb ala kõrge müratasemega Laagna teega siis on vajalik liiklusest tuleneva müra modelleerimine päevase ja öise ajavahemiku kohta koos mürakaartidega nii hetkel kui ka prognoositavas liiklussageduse põhjal. Töö koostamisel lähtuda keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määrusest nr 71 "[Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid](#)". Müra modelleerimisega selgitatakse autoliiklusest tulenev müratase, mille põhjal selgitatakse elupindadele võimalikkus ja sobivad asukohad ning kavandatakse konkreetset müraleevendusmeetmed lähtuvalt standardist EVS 842:2003 "[Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest](#)". 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;

9.7 Tallinna radooniriski kaardi kohaselt jääb ala kõrge radooniriskiga piirkonda, mistõttu tuleb kasutada hoonete ehitamisel radoonikaitse meetmeid, juhindudes Eesti standardist EVS

840:2017 „[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;

9.8 planeeringuala jääb kaitsmata põhjaveega alale ehk põhjavee looduslik kaitstus maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes praktiliselt puudub. Kui ehitamise käigus järgitakse tavapäraseid töökorralduslikke meetmeid, head ehitustava ja õigusaktides toodud nõudeid, ei ole põhjust eeldada, et kavandatava tegevusega kaasneks olulist negatiivset mõju pinna- ja põhjavee kvaliteedile;

9.9 kuna kavandatav tegevus toimub kaugküttepiirkonnas ning arvestades energiaturul valitsevat olukorda lahendada soojusvarustus paindliku ja efektiivse kaugkütte baasil vastavalt Tallinna Linnavolikogu 18. mai 2017 määruse nr 9 „[Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus](#)“ nõuetele;

9.10 planeeringualal ei ole tuvastatud jääkreostuse objekte ega olulist pinnase või vee reostust, mis seaks piiranguid kavandatavale tegevusele, kuid teha alal keskkonnaseisundi hinnang (ülevaatus);

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

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

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

12. 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.

13. 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](#).