



KÄSKKIRI

nr

Seebi tn 22 kinnistu detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine Kristiine linnaosas

[Planeerimisseaduse](#) § 124 lg 10 ja § 128 lg-te 1, 5 ja 6, [keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse](#) § 33 lg 2 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, Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr 36 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ § 2 lg 1 p 11 ja § 22 lg-te 2 ja 3 alusel, kooskõlas Tallinna Linnavolikogu 3. novembri 2016 otsusega nr 172 kehtestatud [Kristiine linnaosa üldplaneeringuga](#), tulenevalt Limouli OÜ 25. juuli 2025 algatamisettepanekust ja asjaolust, et detailplaneeringu elluviimisega kaasnev tegevus ei oma olulist keskkonnamõju ning arvestades Terviseameti ____ 2026 kirjas nr ____ ja Keskkonnaameti ____ kirjas nr ____ esitatud seisukohti

1. Algatamine

1.1 Algatada Seebi tn 22 kinnistu detailplaneering (Tallinna planeeringute registris nr DP047640, edaspidi detailplaneering või planeering) Krsitiine linnaosas 0,86 ha suuruse maa-ala osas, mis on tähistatud lisaks 2 oleval skeemil punase joonega.

1.2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk on määrata:

1.2.1 Seebi tn 22 kinnistule ehitusõigus viie kuni 4-korruselise äriruumidega korterelamu ehitamiseks;

1.2.2 üldised maakasutustingimused, heakorrastuse, haljastuse, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

2. Üldplaneering

2.1 Detailplaneeringu ala jääb Tallinna Linnavolikogu 3. novembri 2016 otsusega nr 172 kehtestatud [Kristiine linnaosa üldplaneeringu](#) (edaspidi *üldplaneering*) kohaselt segahoonestusala juhtotstarbega alale, kuhu võib kavandada elamuid, nende naabrusse sobivaid äri- ja ühiskondlikke hooneid jm linnalikkude elukeskkonda teenindavaid funktsioone. Alale ei tohi rajada tööstusettevõtteid.

2.2 Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas üldplaneeringuga.

3. Kehtiv detailplaneering

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

4. Lähteseisukohad

4.1 Detailplaneering koostada vastavalt järgmistele ja lisas 1 toodud lähteseisukohtadele ja tingimustele.

4.1.1 Tingimused linnaruumile(sh avalikule ruumile):

4.1.1.1 alale planeeritavate sihtotstarvete osakaalud EK 95–90% ja Ä 5–10%;

4.1.1.2 hoonestus kavandada kuni 4-korruseline Ravi tänava poolses osa ja 3-korruseline Oksa tänava poolses osas;

4.1.1.3 Seebi tänava äärde tuleb kavandada sujuv kõrguslik üleminek Seebi tn 20 asuvalt 2-korruselisel väärtuslikult üksikhoonelt kavandatavatele uutele hoonemahtudele;

4.1.1.4 parklakorruse maapealne osa siduda osana maastikukujundusest ning selle kõrgus maapinnast mitte kavandada üle 80 cm.

4.1.2 Tingimused linnaliikuvusele (sh erinevate liikujate ligipääs, tingimused tavaliiiklusele, ühistranspordile, rattaliiiklusele ja parkimisele):

4.1.2.1 Seebi tänava ääres planeerida kergliiklustee laius minimaalselt 3 meetrit, millele lisandub tänavahaljastus.

4.1.2.2 planeerides kinnistule juurdepääsu Seebi tänavalt tuleb see kavandada ohutusse kaugusse Rivi tänava ristmiku suhtes;

4.1.2.3 Seebi tänava äärde parkimiskohti mitte kavandada;

4.1.2.4 Rivi tänaval arvestada kahesuunaline tänava ruumivajadusega – sõidutee osa laius minimaalselt 5,5 meetrit;

4.1.2.5 Rivi tänav T2 kinnistule tuleb kavandada eelkõige jalgteed Seebi tänavast Tondi tänavast suunas;

4.1.2.6 Rivi tänava äärde saab kavandada üksikud haljastusega liigendatud lühiajalised parkimiskohad tagades nõuetele vastavalt kaugused juurdepääsudest, ülekäiguradadest ja nähtavuse;

4.1.2.7 juurdepääs (pandus) maapinnast madalamale (maa-alusele) või kõrgemale rajatavale parklale tuleb planeerida hoone mahtu;

4.1.3 Tingimused linnamaastikule ja keskkonnale

4.1.3.1 planeeringualal tuleb tagada haljastatud, loodusliku maapinnaga ühendatud pinna osakaal vähemalt 35%;

4.1.3.2 Seebi tänav on tänavahaljastuse vajadusega, näha ette/jätta ruum tänavahaljastusele;

4.1.3.3 arvestades jätkusuutlikku arengu ja kliimamuutustega kohanemise vajadust on antud lahenduse puhul põhjendatud suurendada kõrghaljastuse osakaalu jätkates kõnnitee ja elamu vahelist puude rida terve Rivi tn ulatuses (mõlemal pool kõnniteed). Varjupuud leevendavad suvisel ajal kõvakattega maapinna kuumenemisest tulenevat negatiivset mõju ja mitmekesistavad loodavat tänavaruumi. Elanike rekreatsiooniala kavandamisel tuleb samuti arvestada varjupuude kavandamise vajadusega, et tagada võimalus veeta rekreatsioonialal aega kuumal ajal vilus.

4.1.4 Asjaõigusi puudutavad tingimused

4.1.4.1 tänavamaa laiendamiseks vajalik ruum (sõidutee, jalgratta- ja jalgteed, parkimiskohad ja tänavahaljastus) kavandada eraldi tänavamaa krundina ja näha ette avalik kasutus.

5. Uuringud

5.1 Viia läbi järgmised uuringud:

5.1.1 teostada planeeringualal Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määruse nr 15 „[Haljastuse inventeerimise kord](#)“ kohane haljastuse inventeerimine, mis on kohustuslik läbi viia enne kavandatavat ehitustegevust maa-alal, millel kasvavad puit- ja rohttaimed. Kanda joonistele inventeerimise tulemused koos puude võrade ulatusega. Tagada I ja II väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine ning võimalusel III väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine;

5.1.2 keskkonnaseisundi ülevaatus ning vajadusel reostusuuring. Keskkonnaseisundi hinnangus kirjeldada ka 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;

5.1.3 planeeringuala asub suure liiklusringiga piirkonnas, vahetusse lähedusse jääb ka raudtee. Planeeringualal teostada mürauuring. Hinnata rongiliiklusest ning läheduses olevate äri- ja tootmisaladelt tulenevaid müratasemeid planeeringualal.

5.2 Detailplaneeringu koostamisel võivad tekkida täiendavad uuringute vajadused.

6. Kaasamine

6.1 Detailplaneeringu koostamisse kaasata:

6.1.1 Vabariigi Valitsuse 17. detsembri 2015 määruse nr 133 „[Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused](#)“ §-s 3 nimetatud valitsusasutused, sh Terviseamet ja Päästeamet;

6.1.2 [planeerimisseaduse](#) § 127 lõigetes 1-3 nimetatud isikud, kelle õigusi või kohustusi võib planeeringulahendus puudutada;

6.1.3 Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr 36 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ §-s 2 nimetatud linna asutused - Kristiine Linnaosa Valitsus, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet, Tallinna Transpordiamet, Tallinna Linnavaaramet, Tallinna Strateegiakeskuse ringmajanduse osakond ning vajadusel teised linna asutused.

6.2 Arvestades, et detailplaneeringu koostamise eesmärgist tulenevalt võib detailplaneeringu realiseerimine tuua kaasa olemasoleva avalikult kasutatava ehitise rekonstrueerimise ja/või laiendamise või uue avalikult kasutatava ehitise ehitamise vajaduse, tuleb vastavalt Tallinna Linnavolikogu 15. detsembri 2022 määrusele nr 24 „[Avalikult kasutatava ehitise ehitamise ja selle rahastamise kord](#)“:

6.2.1 Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametil vajadusel 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 kavandata 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;

6.2.2 Tallinna Linnaplaneerimise Ametil hinnata koostöös teiste ametiasutustega arendusalal või väljaspool arendusala Tallinna linnale õigusaktidest tulenevate ülesannete täitmiseks vajaliku punktis 6.2.1 nimetatud olemasoleva avaliku ehitise rekonstrueerimise ja/või laiendamise või uue avaliku ehitise ehitamise vajadust;

6.2.3 Tallinna Linnavolikogu 15. detsembri 2022 määruse nr 24 „Avalikult kasutatava ehitise ehitamise ja selle rahastamise kord“ § 6 lõikes 2 või 3 nimetatud asutusel korraldada vajadusel punktis 6.2.1 nimetatud ehitise ehitamise ja/või selle (kaas)rahastamise lepingu sõlmimiseks vajaliku õigusakti koostamine ja lepingu sõlmimine;

6.2.4 Tallinna Linnavaarametil hinnata punktis 6.2.1 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. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

7.1 Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks [keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse](#) (edaspidi KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu.

7.2 Tulenevalt KeHJS § 33 lõike 2 punktist 4, tuleb detailplaneeringu koostamisel kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) algatamise vajalikkust ning anda selle kohta KSH eelhindang juhul, kui detailplaneeringuga kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 2 punktis 10 nimetatud valdkonda kuuluvat ja KeHJS § 6 lõike 4 alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005 määruse nr 224 „[Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju](#)

[hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu](#)“ (edaspidi *määrus nr 224*) nimetatud tegevust. Määruse nr 224 § 13 punktis 2 on infrastruktuuri ehitamise valdkonda kuuluvate tegevustena nimetatud muu hulgas elurajooni arendamist.

7.3 Planeeritava maa-ala kohta koostati KSH eelhindang, lähtudes KeHJS § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest. Eelhindangu tulemustest ning § 33 lõike 6 kohaselt asjaomastelt asutustelt saadud seisukohtadest lähtudes jõuti järeldusele, et KSH läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik, järgmistel põhjustel ning tingimusel, et detailplaneeringu koostamisel ja projekteerimisel täidetakse alljärgnevaid tingimusi:

7.3.1 Detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi, millel eeldatavalt võiks olla oluline keskkonnamõju, sealhulgas keskkonnaseisundi pöördumatu kahjustamine, looduslike alade hävimine, vee, pinnase või õhu saastamine, olulise jäätmetekke põhjustamine või mürataseme märkimisväärne suurenemine. Kavandatav tegevus seisneb olemasoleva hoonestatud ja valdavalt kõvakattega ärimaa arendamises segafunktsiooniga elamu- ja äripiirkonnaks, mis vastab piirkonna planeeringulistele arengusuundadele.

7.3.2 Detailplaneering on kooskõlas [Harju maakonnaplaneeringu 2030+](#) ja [Kristiine linnaosa üldplaneeringuga](#) ning toetab Tallinna arengustrateegia „[Tallinn 2035](#)“ eesmärgi. Üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeritav ala segahoonestusalal, kus on ette nähtud elamute ning nende naabrusesse sobivate äri- ja ühiskondlike hoonete rajamine. Kavandatav hoonestus on oma mahult, kõrguselt ja iseloomult piirkonda sobiv ning jääb üldplaneeringus sätestatud hoonestustingimuste piiresse.

7.3.3 Planeeringualal ega selle lähiümbruses ei paikne kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustiku alasid. [Eesti Looduse Infosüsteemi](#) (EELIS) andmetel ei esine planeeringualal ega selle lähiümbruses kaitsealuste liikide leiukohti ega vääriselupaiku. Lähim Natura 2000 ala on Rahumäe loodusala (EE0010143), mis asub ligikaudu 2 km kaugusel planeeringualast ning kavandatav tegevus sellele eeldatavalt mõju ei avalda.

7.3.4 Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne eeldatavalt olulist negatiivset mõju haljastusele ega rohevõrgustikule. Planeeringuala paikneb väljakujunenud linnalises keskkonnas ning on suures osas kaetud hoonete ja kõvakattega. Detailplaneeringu koostamisel viiakse läbi haljastuse inventeerimine ning kavandatakse uus kõrghaljastus ja haljastatud alad. Haljastuse kavandamisel lähtutakse Tallinna rohefaktori põhimõtetest ning vajaduse korral nähakse ette asendusistutus vastavalt kehtivale korrale.

7.3.5 Planeeringuala asub väljakujunenud linnalises keskkonnas, kus on olemas vajalik tehniline infrastruktuur, sealhulgas vee- ja kanalisatsioonivõrk, kaugkütteühendus ning transpordiühendused. Kavandatav arendus kasutab olemasolevat linnaruumi efektiivsemalt ning ei põhjusta olulist täiendavat koormust keskkonnale ega infrastruktuurile.

7.3.6 Detailplaneeringuga kavandatakse parkimise lahendamist osaliselt maa-alusel korrusel, mis võimaldab vähendada maapealse parkimise osakaalu ning suurendada haljastatud pindade osakaalu planeeringualal. Arvestades ala varasemat kasutust teostatakse kinnistu keskkonnaseisundi ülevaatus või reostusuuring ning reostuse esinemisel nähakse ette selle likvideerimine enne ehitustegevuseks.

7.3.7 Kavandatav tegevus ei põhjusta olulist mõju inimese tervisele ja heaolule. Võimalikud ajutised häiringud võivad tekkida ehitustööde ajal (nt müra ja tolm), kuid need on ajutised ning neid on võimalik leevendada kehtivate normide ja töökorralduslike meetmete abil. Detailplaneeringu koostamisel nähakse ette mürauringu läbiviimine ning vajadusel meetmed müra mõju vähendamiseks.

7.3.8 Hoonete projekteerimisel tagatakse nõuetele vastavad insulatsiooni- ja sisekliimatingimused ning järgitakse energiatõhususe põhimõtteid, sealhulgas hoonete arhitektuurne ja tehniline lahendus ning tehnosüsteemide valik kavandatakse energiasäästlikult. Siseruumides radooniohutuse tagamiseks teostatakse ehitusprojekti koostamise staadiumis radoonitaseme mõõtmised ning vajaduse korral rakendada sobivaid leevendusmeetmeid vastavalt Eesti standardile EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

7.3.9 Planeeringualal ega selle lähiümbruses ei paikne riiklikke kultuurimälestisi ega pärandkultuuri objekte. Lähim ehitismälestis on Tondi sõjaväelinnaku kasarm aadressil Tondi tn 51 (1915–1916), mis paikneb ligikaudu 110 m kaugusel planeeringualast ning mille kaitsevöönd planeeringualale ei ulatu. Planeeringuala vahetus läheduses paikneb Kristiine linnaosa üldplaneeringus määratletud väärtuslik üksikhoone aadressil Seebi tn 20 (arhitekt Erich Habermann, 1934). Detailplaneeringu koostamisel arvestatakse nimetatud hoone säilimise ja selle lähiümbrusega sobiva ruumilise lahenduse tagamisega, mistõttu kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt negatiivset mõju kultuurimälestistele ega kultuuripärandile.

7.3.10 Kavandatav tegevus ei põhjusta piiriülest keskkonnamõju ega suurõnnetuse või katastroofi riski suurenemist. Samuti ei ole planeeringuga seotud tegevused oma olemuselt sellised, mis võiksid kaasa tuua olulisi keskkonnariske.

7.4 KeHJS § 33 lõike 6 kohaselt küsiti KSH algatamata jätmise otsuse eelnõu kohta seisukohta Keskkonnaametilt ja Terviseametilt.

7.4.1 Keskkonnaamet asus oma ... kirjaga nr ... seisukohale, et ...

7.4.2 Terviseamet asus oma ... kirjaga nr ... seisukohale, et ...

8. Menetlus

8.1 Detailplaneeringu algatamist taotles Limouli OÜ eesmärgiga määrata Seebi tn 22 kinnistule ehitusõigus viie kuni 4-korruselise äriruumidega korterelamu ehitamiseks.

8.2 Planeerimisseaduse § 130 kohaselt sõlmisid Tallinna linn, RUUM JA MAASTIK OÜ ja Limouli OÜ 29. jaanuaril 2026 halduslepingu nr 3-6/8 detailplaneeringu koostamiseks.

8.3 Planeerimisseaduse § 128 lõike 1 kohaselt algatab detailplaneeringu kohaliku omavalitsuse üksus. Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr 36 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ § 2 lõike 1 punkti 1¹ kohaselt algatab Tallinna Linnaplaneerimise Amet ameti juhataja käskkirjaga detailplaneeringuid, välja arvatud detailplaneeringud, mille algatamine on seaduse kohaselt linnavolikogu pädevuses. Käesoleva detailplaneeringu algatamine ei ole seaduse kohaselt linnavolikogu pädevuses. Seega on detailplaneeringu algatamise otsustuspädevus Tallinna Linnaplaneerimise Ametil.

9. Teatavaks tegemine

9.1 Tallinna Linnaplaneerimise Ametil:

9.1.1 avaldada käskkiri ajalehes, milles Tallinna linn avaldab ametlikke teateid, Ametlikes Teadaannetes ja Tallinna veebilehel.

9.1.2 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: Oksa tn 10, Seebi tn 20, Seebi tn 22, ja Rivi tn 8 // Sammu tn 7 // Seebi tn 22a // 22b // Talli tn 1 kinnistute omanikke, Tallinn, Oksa tn 12 korteriühistut, Tallinn, Oksa tn 14 korteriühistut, Tallinn, Rivi tn 4 korteriühistut, Tallinn, Rivi tn 6 // Sammu tn 5 // Sõjakooli tn 14 // 16 // Talli tn 2 // 4 korteriühistut ja Tallinn, Seebi tn 15 korteriühistut.

9.2 Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametil teavitada KSH algatamata jätmisest 14 päeva jooksul pärast otsuse tegemist Ametlikes Teadaannetes ja vähemalt ühes üleriigilise või kohaliku levikuga ajalehes ning elektrooniliselt, liht- või tähtkirjaga keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõikes 6 nimetatud asutusi.

9.3 Detailplaneeringu algatamise ja KSH 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>.