



## OTSUS

30.05.2024 nr 91

### **Paldiski mnt 108 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine Haabersti linnaosas**

[Planeerimisseaduse](#) § 124 lg-te 7 ja 10, § 128 lg-te 1 ja 5, [kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse](#) § 22 lg 1 p 33, [keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse](#) § 6 lg 1 p 34, § 33 lg 1 p 3 ja lg-te 3-6, § 34 lg 2, § 35 lg-te 3, 5 ja 6, Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr 36 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ § 22 lg-te 2 ja 3 alusel ja kooskõlas Tallinna Linnavolikogu 16. aprilli 2009 otsusega nr 77 kehtestatud teemaplaneeringuga „[Kõrghoonete paiknemine Tallinnas](#)“, Tallinna Linnavolikogu 20. aprilli 2017 otsusega nr 40 kehtestatud [Haabersti linnaosa üldplaneeringuga](#), tulenevalt Aktsiaseltsi Belmot Estonia 11. mail 2022 esitatud algatamisettepanekust ning asjaolust, et detailplaneeringu elluviimisega kaasnev tegevus nagu kõrghoonete ehitamine omab olulist keskkonnamõju

1. Algatada Paldiski mnt 108 kinnistu ja lähiala detailplaneering, edaspidi *detailplaneering*. Haabersti linnaosas asuva planeeritava maa-ala suurus on 2,03 ha. Maa-ala kirjeldus on esitatud korralduse lisas. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Paldiski mnt 108 ärimaa sihtotstarbega kinnistu sihtotstarbe muutmine äri- ja elumumaaks ning ehitusõiguse määramine 1-22 korruseliste äriruumidega korterelamute ehitamiseks ning määrata üldised maakasutustingimused, heakorrastuse, haljastuse, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

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 Rannamõisa tee äärne ehitusjoon arvestades Rannamõisa tee 7 ehitusprojektiga ja Rannamõisa tee 3 olemasoleva hoonega;

3.2 planeerida Paldiski maantee ja Rannamõisa tee äärde eraldatud jalg- ja jalgrattateed koos tänavahaljastusega mõlemal pool teed. Bussipeatuse ja kergliiklusteede rajamiseks tuleb vajadusel näha ette maaeraldus tänavamaa laiendamiseks;

3.3 Paldiski maantee ja Rannamõisa tee ristmiku eritasandiliseks ületamiseks näha ette ruumivajadus kergliiklustunnelite/-sildade rajamiseks;

3.4 kavandada vähemalt 50% ärifunktsiooni, st äri- või teeninduspinnad piirkonna elanike teenindamiseks. Mitte kavandada külaliskortereid;

3.5 kavandada kõrghaljastusega puhver Rannamõisa tee 1 kinnistu poole;

3.6 pandused kavandada hoone mahus. Maa-alune korrus kavandada täielikult maa-alusena. Mitte kavandada hoone I korrusele tänavatasapinnalt ja hoovialt vaadeldavat parkimist;

3.7 avaliku pargiala planeerimisel arvestada erinevas vanuses elanike vajadustega, lisaks mänguväljakule näha ette puhke- ja/või virgestusala;

3.8 kavandada Haabersti linnaosa üldplaneeringu kohane ühistranspordi peatus Paldiski maantee äärde. Peatuse asukoht siduda viadukti all oleva ülekäigurajaga, vajadusel muuta

- kinnistule sissesõidu asukohta. Peatuse tasku sirge osa pikkuseks kavandada 41 m. Näha ette peatuse taristu, ootepaviljon 2,2 m sõidutee servast, kergliiklustee (jalg- ja jalgrattatee) viia ootepaviljoni tagant läbi;
- 3.9 kavandatavad teed (sõidu- ja kergliiklusteed) siduda piirnevate arendustega. Kaaluda naaberkinnistutega ühiste juurdepääsudega ristmike kavandamise võimalust;
- 3.10 kinnistusesed kergliiklusteed kavandada loogilistele liikumissuundadele;
- 3.11 parkimiskohad kavandada omal krundil vastavalt detailplaneeringu koostamise ajal kehtivale normile. Parkimiskohti üle normatiivse mitte kavandada;
- 3.12 planeerida jalgrataste parkimiskohad vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokoll nr 41 päevakorrapunktiga 26 kinnitatud [Tallinna rattastrateegias 2018-2028](#) toodud põhimõtetele;
- 3.13 sademevee käitlemisel lähtuda 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;
- 3.14 näha ette hoone mahus paikneva parkla põrandavee juhtimine reoveekanalisatsiooni;
- 3.15 teostada ehitussüvendite rajamiseks ja veealanduseks detailplaneeringu staadiumis geotehnilised ja hüdrogeoloogilised uuringud maa-ala hüdrogeoloogiliste tingimuste ning pinnaseomaduste täpsustamiseks ja põhjavee alanemisest tingitud negatiivse mõju leevendamiseks;
- 3.16 esitada pädeva ettevõtte poolt teostatud autoliiklusest tuleneva müra modelleerimine päevase ja öise ajavahemiku kohta. Uuringu koostamisel 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;
- 3.17 teostada planeeringualal ja selle piirist 10 m ulatuses 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 ning võimalusel III väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine. Asendusistutus kavandada maksimaalselt planeeringualale;
- 3.18 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](#)“;
- 3.19 säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale hoonetusala, teid, parklat, tehnovõrke ega teisi kaevetöid nõudvaid lahendusi mitte kavandada;
- 3.20 käsitleda ehitamisel ja lammutamisel tekkivate jäätmete liigiti kogumise vajadust Tallinna jäätmehoolduseeskirja (JHE, vastu võetud 9. märtsil 2023 määrus nr 3) nõudeid arvestades (st liigiti tuleb koguda ja jäätmekäitlejale üle anda jäätmeliike võimalikult suures ulatuses);
- 3.21 planeeritava hoone jäätmemahutite suuruse ja arvu saab JHE lisast;
- 3.22 segaolmejäätmete mahutite arvelt arvestada plast+metallpakendi ning klaaspakendi mahutid. Jäätmemahutid kavandada jäätmemajja ning planeerida vaba ala (vähemalt 3m3) suurjäätmete vaheladustamiseks. Jäätmemahutid võib kavandada ka süvakogumismahutitena. Mahutite paigutamisel järgida JHE §-s 21 esitatavad nõuded;
- 3.23 planeeritavasse hoonesse kavandada varjend arvestades detailplaneeringu koostamise ajal varjenditele esitatavate nõuetega.

#### 4. Ehitusprojekti nõuetesse lisada:

4.1 enne ehitusprojekti koostamist korraldada koostöös Tallinna Linnaplaneerimise Ametiga arhitektuurivõistlus;

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

4.3 ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada terviklik väliruumi, sh uushaljastuse ja mänguväljaku lahendus. Kaasata vastavat pädevust omav maastikuarhitekt;

4.4 kavandada hoone I korrusele väljapääsude juurde ruumid jalgrataste, lapsevankrite jms hoiustamiseks;

4.5 suuremahulised tehnoseadmed kavandada hoone mahus;

4.6 tuua välja tekkivate jäätmete hinnangulised kogused ja liigitus kehtiva jäätmenimistu järgi koos nende edasise käitlemise ettepanekutega (tuua välja jäätmete võimalikud käitluskohad). Betooni, asfalt ning muud ehitus- ja lammutusjäätmed, sh pakend tuleb üle anda liigiti materjalide taaskasutamiseks vastavat keskkonnakaitseluba omavale ettevõttele. Väljakaevatud pinnase kasutamine väljaspool ehitusobjekti kooskõlastada riigi Keskkonnaametiga (<https://keskkonnaamet.ee/keskkonnakasutus-keskkonnatasu/maapou/kaevise-voi-katendi-kasutamine#karjrist-katendi-v>) või üle anda Vao ja Harku karjääride heakorrastamiseks vastavat keskkonnakaitseluba omavale käitlejale. Kasvupinnas koorida eraldi ja kasutada samal ehitusel haljastamiseks. Välistada tuleb kasvupinnase reostamine ja ülemäärane tihendamine;

4.7 liigiti kogutavate jäätmete mahutite arv/suurused/asukoht lisada ehitusprojekti seletuskirja;

4.8 ehitusprojekti koostamisel arvestada varjenditele esitatavate tehniliste nõuetega.

5. Detailplaneeringu koostamisse kaasata [planeerimiseseaduse](#) § 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, Päästamet, Haabersti Linnaosa Valitsus, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet, Tallinna Transpordiamet, Tallinna Linnavaaramet, Tallinna Strateegiakeskus 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 planeerimiseseaduse § 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. Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Tallinna Linnaplaneerimise Amet (aadress Vabaduse väljak 7, 15198 Tallinn), detailplaneeringu koostaja on K-Projekt Aktsiaselts (aadress Ahtri tn 6a, 10151 Tallinn) ja detailplaneeringu kehtestab Tallinna Linnavolikogu (aadress Vana-Viru 12, 10148 Tallinn).

8. Algatada Paldiski mnt 108 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine. Keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi *KSH*) läbiviimine detailplaneeringu koostamisel on vajalik järgmistel põhjustel:

8.1 Tallinna Linnavolikogu 16. aprilli 2009 otsusega nr 77 kehtestatud teemaplaneeringu „[Kõrghoonete paiknemine Tallinnas](#)“ ja selle KSH kohaselt on kõrghooned linnakeskkonnas olulise keskkonnamõjuga objektid ning nende mõju ulatuse täpsemaks määramiseks on vajalik läbi viia KSH igale kõrghoone ehitamiseks koostatavale detailplaneeringule, mis pärast teemaplaneeringu kehtestamist menetlusse võetakse. Detailplaneeringuga kavandatakse kuni 22-korruselise kõrghoone rajamist;

8.2 detailplaneeringus kavandatava kõrghoone rajamise tulemusena suureneb niigi tiheda liiklusega Haabersti liiklussõlme piirkonnas liikluskoormus veelgi, mis mõjutab oluliselt turvalisust ja liikluskorraldust. Liikluse kasvuga kaasneb suurenev müratase ja õhusaaste, mis avaldavad negatiivset mõju nii planeeringualale, kontaktvööndile kui kogu linnakeskkonnale;

8.3 kavandatava hoonestuse kahe või enama maa-aluse korruse rajamisel võib avalduda negatiivne mõju põhjavee alanduslehtri tekkimisel, mis võib mõjutada kõrvalhoonete püsivust ja kõrghaljastuse kasvutingimusi;

8.4 koosmõjus kontaktvööndis olevate ja kavandatavate arendustega võib detailplaneeringu elluviimisel kaasneda oluline kumulatiivne mõju.

9. Keskkonnamõju strateegiline hindamine peab:

9.1 käsitlema erinevaid planeeringulahenduse alternatiive, selgitama planeeringuala hoonestamise võimaliku mahu ning keskkonnatingimustega ja keskkonnasäästlike meetmetega arvestava kõige sobilikuma planeeringulahenduse;

9.2 rohevõrgustiku paremaks toimimiseks leidma võimalusi luua mikrorohevõrgustik, mis kompenseeriks rohestruktuuride ebapiisavust. Lisaks kõvakattega maale tuleb piirkonnas leida ruumi haljasaladele ning siduda see ümbritsevate rohestruktuuride ja kergliiklusvõrgustikuga;

9.3 detailplaneeringu ala paiknemise tõttu tiheda liikluskoormusega piirkonnas hindama välisõhu seisundit (müra ja õhusaaste) ning uue hoonestuse rajamisega kaasnevat müra ja õhusaaste olukorra muutumist ning selgitama leevendavate meetmete vajaduse;

9.4 arvestama teiste piirkonnas kavandatavate arendustegevustega (sh olemasolevad ja kavandatavad kõrghooned) ning käsitlema detailplaneeringu elluviimisel kaasnevat kumulatiivset mõju.

10. Keskkonnamõju strateegilise hindamise korraldaja on Tallinna Keskkonnaamet (aadress Harju tn 13, 10130 Tallinn), kes korraldab keskkonnamõju strateegilise hindamise programmi ja aruande menetluse ning koostöös linnaosa valitsusega keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande avaliku väljapaneku ja arutelu.

11. Haabersti Linnaosa Valitsusel ja Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametil korraldada detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu tutvustamiseks avalik väljapanek.

12. Tallinna Linnaplaneerimise Ametil avaldada otsus ajalehes, milles Tallinna linn avaldab ametlikke teadaandeid, Ametlikes Teadaannetes ja Tallinna veebilehel.

13. Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametil teavitada keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamisest 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.

14. Detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise otsusega saab tutvuda Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametis, Harju tn 13, esmaspäeviti kella 14–18 ja neljapäeviti kella 9–12 ning Tallinna õigusaktide registris aadressil <https://teele.tallinn.ee>.

15. Otsuse peale võib 30 päeva jooksul arvates selle teatavakstegemisest esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule ([talhk.menetlus@kohus.ee](mailto:talhk.menetlus@kohus.ee)).

(allkirjastatud digitaalselt)

Maris Sild

Esimees