|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Vappühevärviline3 | EELNÕU |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| TALLINNA LINNAVOLIKOGU | | |
|  | | |
| **OTSUS** | | |
|  | | |
|  | | |
| Tallinn | |  |
|  | | |
|  | | |
|  | | |
|  | | |
| Veerenni tn 20 / 20a / Tatari tn 47 / Veerenni 22 / Herne tn 1 kinnistute detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine Kesklinnas |  | |
|  | | |
|  | | |
| [**Planeerimisseaduse**](https://www.riigiteataja.ee/akt/130122024014?leiaKehtiv)**§ 93 lg 2, § 124 lg-te 6 ja 10, § 128 lg-te 1, 5 ja 6, § 142 lg 1 p 1, lg-te 2 ja 6,**[**kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse**](https://www.riigiteataja.ee/akt/130062023028?leiaKehtiv)**§ 22 lg 1 p 31,**[**keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse**](https://www.riigiteataja.ee/akt/110102024009?leiaKehtiv)**§ 33 lg 2 p 3, 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**](https://www.riigiteataja.ee/akt/404022023021?leiaKehtiv)**“ § 22 lg-te 2 ja 3 alusel ja tulenevalt Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 21. oktoobri 2024 algatamisettepanekust ning asjaolust, et Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud**[**Tallinna üldplaneeringuga**](https://www.riigiteataja.ee/akt/412092013004)**määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine ei oma olulist keskkonnamõju ja arvestades Terviseameti … kirjas nr … ja Keskkonnaameti … kirjas nr … esitatud seisukohtadega** | | |
|  | | |
|  | | |

1. Algatada Kesklinnas Veerenni tn 20 / 20a / Tatari tn 47 / Veerenni 22 / Herne tn 1 kinnistute detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*). Planeeritava maa-ala suurus on 1,85 ha. Detailplaneeringu ala ja kontaktvööndi piiri skeem on esitatud otsuse lisas. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on moodustada olemasolevatest äri-, transpordi- ja üldkasutatava maa kinnistutest üldkasutatava maa, äri- ja elamumaa ja/või ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarvetega krundid ja määrata ehitusõigus kuni 2 maa-aluse ja kuni 6 maapealse korrusega äri-, elu- ja/või ühiskondliku hoone ehitamiseks. Lisaks kavandatakse avalik ruum ja park. Lisaks antakse detailplaneeringus heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.
2. Detailplaneeringus tehakse ettepanek muuta Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud [Tallinna üldplaneeringu](https://www.riigiteataja.ee/akt/412092013004) kohane liiklusala juhtotstarve kesklinna segahoonestusala juhtotstarbeks käsitletava planeeringuala ulatuses.
3. Detailplaneering koostada vastavalt riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määrusele nr 50 „[Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded](https://www.riigiteataja.ee/akt/121102022002?leiaKehtiv)“. Detailplaneeringu vormistamise juhised on toodud Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 18. novembri 2021 käskkirjas nr T-11-1/21/26 „[Detailplaneeringu algatamisettepaneku ja detailplaneeringu vormistamise juhend](https://teele.tallinn.ee/documents/112935/view#preview)“.
4. Detailplaneeringu koostamisel arvestada järgnevaid lähteseisukohti ja lisatingimusi:
   1. kavandada esimesele korrusele tänavaga külgnevas osas eraldi sissepääsudega (ca 5-15 m vahega) ja vitriinakendega teenindus ja äripinnad, mis on kavandatud teistest korrustest kõrgemana;
   2. maa-aluste parklate pandused kavanda hoone mahtu;
   3. kavandada ajutiseks peatumiseks võimalused kvartalit ääristavatele tänavatele (st kaupade laadimiseks, sõidujagamisteenuste kasutamiseks jne), mis võivad olla hooajaliselt paindlikult kasutatavad (väliterrass, parkimik, rattaparkla jne);
   4. planeerida juurdepääsud maa-alusesse parklasse nii, et need ei lõikaks oluliselt jalakäijate ruumi ega sulgeks planeeritavate hoonete tänavaäärseid fassaade jalakäijatele;
   5. kavandada jalakäijatele mugavalt kasutatavad juurdepääsud olemasolevatelt, projekteeritavatelt ja planeeritavatelt kõnni - ja kergliiklusteedelt hoonete sissepääsudeni koos hajumisaladega, võimalusel 1. korruse tänava ääres tagasiaste;
   6. arvestada Tatari tn 51 kinnistu detailplaneeringuga (DP031170) kavandatud vaatekoridoriga. Kanda Herne tn suunal Lutheri Vineeri- ja Mööblivabriku veetorni vaatekoridor põhijoonisele ja täiendada kontaktala kitsendust seletuskirjas (kultuurimälestise reg nr 8582);
   7. koostada kruntide moodustamise skeem, millel on välja toodud võrdse pindalaga ajutised krundid linna ja eraomandis olevate kinnisasjade piiride muutmiseks lihtsa maakorraldustoiminguna ning toimingu järgsed krundid maakorraldustoimingute läbiviimiseks pärast detailplaneeringu kehtestamist;
   8. avalikuks kasutamiseks määratud alade (haljasala, kõnniteed vms) linnale tasuta võõrandamiseks sõlmitakse võlaõiguslik kokkuleppe pärast detailplaneeringu vastuvõtmist ning enne detailplaneeringu kehtestamist;
   9. avalikuks kasutamiseks määratud alade linnale tasuta võõrandamiseks sõlmitakse asjaõiguslik kokkulepe pärast TT-lepinguga kokkulepitud rajatiste valmisehitamist ja linnale üleandmist;
   10. kui detailplaneeringus määratakse osa eraomandis olevast maast avalikuks kasutamiseks (haljasala, kõnniteed vms rajamiseks), siis tuleb avalikuks kasutamiseks määratud alast planeerida eraldiseisvad transpordimaa krundid või näha ette, et avalikuks kasutamiseks vajalik maa liidetakse linna üldkasutatava maaga. Kõnealune eraomandis olev maa tuleb avaliku kasutamise tagamiseks võõrandada tasuta linnale. Vastavasisulise kinnituse peavad kinnistute omanikud linnale esitama hiljemalt enne detailplaneeringu vastuvõtmiseks esitamist;
   11. kavandada Veerenni tn 20 kinnistule munitsipaallasteaed;
   12. kavandada jalgrataste parkimis- ja hoiukohtade vastavalt „Tallinna rattastrateegiale 2018-2027“ (1 koht 50 m2 hoone brutopindala kohta) ja „Rattaparkimiskohtade rajamise juhend ühistutele“, tuua välja parkimiskohtade kontrollarvutus ja lisada vastavad nõuded projekteerimiseks;
   13. bussi liikumistee koridoris ei tohi buss sattuda pöördel ega tee kõveral vastassuuna sõidurajale, arvestada pika bussiga;
   14. Veerenni tänaval arvestada bussipeatuse kavandamisel 36 meetriga (2 bussi pikkus). Enne fooriristmikku bussipeatuse lubatav kaugus 30- 50 m. Kaherajalistel tänavatel peab vastassuunaliste peatuste puhasvahe olema vähemalt 20 m;
   15. käsitleda jäätmete liigiti kogumise vajadust Tallinna jäätmehoolduseeskirja (JHE, Tallinna Linnavolikogu 9.03.2023 määrus nr 3) nõudeid arvestades. Jäätmemaja/jäätmemahutite asukoha kavandamisel (märkida asendiplaanile) lähtuda Tallinna Jäätmehoolduseeskirja § 21 sätestatud nõuetest juurdepääsu- ja teisaldusteele;
   16. teostada planeeringualal Tallinna Linnavalitsuse 10.06.2020 määruse nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord“ kohane haljastuse inventeerimine, mis on kohustuslik läbi viia enne kavandatavat ehitustegevust maa-alal, millel kasvavad puit- ja rohttaimed. Tagada I ja II väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine ning võimalusel III väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine;
   17. tuua välja liigiliselt, arvuliselt ja väärtusklasside kaupa likvideeritav haljastus ning põhjendus selle likvideerimiseks. Esitada asendusistutuse arvutus vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11.02.2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“. Asendusistutus kavandada maksimaalselt planeeringualale;
   18. kavandada Veerenni tänava äärde tänavahaljastus;
   19. säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale hoonestusala, teid, parklat, tehnovõrke ega teisi kaevetöid nõudvaid lahendusi mitte kavandada;
   20. esitada väliruumi põhimõtteline lahendus, arvestada erinevas vanuses kasutajatega, näidata mänguväljaku ja/või puhkekoha võimalik asukoht;
   21. esitada väliruumi põhimõtteline lahendus, arvestada erinevas vanuses kasutajatega, näidata mänguväljaku ja/või puhke koha võimalik asukoht;
   22. läbi viia liiklusest (hinnata ka lennuliikluse poolt põhjustatud müratasemeid) tuleneva müra modeleerimine kuna ala jääb Tallinna strateegilise mürakaardi kohaselt kõrge müratasemega piirkonda juhindudes seejuures keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määrusest nr 71 "[Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid](https://www.riigiteataja.ee/akt/121122016027?leiaKehtiv)" lisas 1 sätestatud III kategooria müra sihtväärtustest;
   23. tagamaks piisav insolatsioon nii olemasolevates planeeringuala ümbritsevates hoonetes kui ka kavandatava hoone eluruumides (arvestades hoone kuju) tuleb detailplaneeringu koostamise käigus läbi viia insolatsioonianalüüs vastavalt EVS 894:2008/A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“;
   24. teha planeeritava ala keskkonnaseisundi ülevaatus. Keskkonnaseisundi hinnangus kirjeldada ka planeeritaval alal varem toimunud tegevusi, prognoosida jääkreostuse esinemise võimalikkust pinnases ja anda juhised edasisteks tegevusteks;
   25. planeeringu ala asub Tallinna kaugkütte piirkonnas. Küttevarustuse osa lahenduse planeerimisel lähtuda Tallinna Linnavolikogu 18.mai 2017 määrusest nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus“;
   26. sademevee süsteemi planeerimisel lähtuda Tallinna Linnavolikogu 19.06.2012 otsusega nr 18 kinnitatud „Tallinna sademevee strateegia aastani 2030“ seisukohtadest. Piirata sademevee juhtimist otse kanalisatsioonivõrku. Võimalikult suur osa sademeveest immutada pinnasesse planeeringuala piires vältides sademevee valgumist naaberkinnistutele ja tänavamaale. Sademevee kogumiseks ning võimalikult suures osas kohapeal immutamiseks rajada vajadusel immutusalad (nt imbpeenrad, murualade alla kavandada immutusplokkidega alad, mis toimivad vahemahutina ning samas lasevad veel maapinda imbuda);
   27. kui on ette nähtud kaks või enam maa-alust korrust, anda hüdrogeoloogiline eksperthinnang vundamendikaevistest väljapumbatava vee koguste ja pumpamisest tingitud põhjaveekihi alanduslehtri sügavuse ja ulatuse kohta, samuti kaevisest väljapumbatava vee ärajuhtimisvõimaluste kohta. Kirjeldada põhjavee alandusest tingitud võimalikke mõjusid naaberhoonetele ning meetmeid hoonete püsivuse ja kõrghaljastuse kasvutingimuste tagamiseks;
5. Määrata ehitusprojekti koostamiseks järgmised nõuded:
   1. arvastades, et tegu on arheoloogiamälestise Asulakoht (reg-nr 2596) kaitsevööndiga, siis enne ehitusega seotud kaevetöid (soovitavalt projekteerimise etapis) teostada arheoloogilised eeluuringud ja edasised tingimused täpsustada vastavalt nende tulemusele;
   2. keskkonnaministri 30.07.2018 määruse nr 28 „Tööruumide õhu radoonisisalduse viitetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadel“ lisa kohaselt liigitub Tallinn kõrgendatud radooniriskiga maa-alaks. Projekteerimisel hinnata vajalikke radoonikaitse meetmeid juhindudes Eesti standardist EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“. Radoonikaitse meetmete mitterakendamisel viia läbi radooniohutust tõestavad mõõtmised;
   3. kui hoone suletud brutopind ületab 1200m2 tuleb hoonesse kavandada varjend arvestades ehitusprojekti koostamise ajal varjenditele esitatavate nõuetega.
6. Detailplaneeringu koostamisse kaasata Tallinna Kesklinna Valitsus, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet, Tallinna Transpordiamet, Tallinna Linnavaraamet, Tallinna Strateegiakeskuse Linna ettevõtlusteenistuse ringmajanduse osakond, Tallinna Strateegiakeskuse Linna strateegilise planeerimise teenistuse ruumiloome kompetentsikeskus, Päästeameti Põhja päästekeskus, Terviseamet, Kaitseministeerium ning teised Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr 36 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](https://www.riigiteataja.ee/akt/406112021001)“ § 25 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikud ning isikud, kelle õigusi või kohustusi võib planeeringulahendus puudutada.
7. Kesklinna Linnaosa Valitsusel korraldada detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse tutvustamiseks avalik väljapanek (30 päeva) ja arutelu.
8. Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 15.12.2022 määrusele nr 24 „Avalikult kasutatava ehitise ehitamise ja selle rahastamise kord“:
   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 valmisehitamise ja/või olemasolevate rajatiste ümberehitamise ja/või nimetatud rajatiste ehitamise või ümberehitamisega seotud kulude täieliku või osalise kandmise;
   2. Tallinna Linnaplaneermise Ametil hinnata koostöös teiste ametiasutustega arendusalal või väljaspool arendusala Tallinna linnale õigusaktidest tulenevate ülesannete täitmiseks vajaliku punktis 9.1 nimetamata olemasoleva avaliku ehitise rekonstrueerimise ja/või laiendamise või uue avaliku ehitise ehitamise vajadust;
   3. Tallinna Linnavolikogu 15.12.2022 määruse nr 24 § 6 lõikes 2 või 3 nimetatud asutusel korraldada vajadusel punktis 9.2 nimetatud ehitise ehitamise ja/või selle (kaas)rahastamise lepingu sõlmimiseks vajaliku õigusakti koostamine ja lepingu sõlmimine.
9. Detailplaneeringu koostamisel lähtuda Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 18.11.2021 käskkirjast nr T-11-1/21/26 „Detailplaneeringu algatamisettepaneku ja detailplaneeringu vormistamise juhend“.
10. Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Tallinna Linnaplaneerimise Amet (aadress Vabaduse väljak 7, 15198 Tallinn), koostaja on Tallinna Linnaplaneerimise Amet (aadress Vabaduse väljak 7, 15198 Tallinn) ning detailplaneeringu kehtestab Tallinna Linnavolikogu (aadress Vana-Viru tn 12, 15080 Tallinn).
11. Mitte algatada Vana-Lõuna tn 9, Veerenni tn 20a, Veerenni tn 20b, Herne tn 1 ja Herne tn 3 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist. Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu põhjal ei ole detailplaneeringu koostamisel keskkonnamõju strateegiline hindamine vajalik järgmistel põhjustel ning juhul kui detailplaneeringu koostamisel täidetakse järgmisi tingimusi:
    1. detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi või looduslike alade kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke või mürataseme suurenemist;
    2. lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta hoonestamata alale äri- ja eluhoone ehitamine ning sihtotstarbeline kasutamine olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on kestuselt lühiaegsed (eelkõige ehitusaegsed häiringud), nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariiolukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu ja ehitusprojektide tingimusi ning õigusaktide nõudeid;
    3. planeeringus kavandatav tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist, sest planeeringualal ja piirkonnas on kujunenud juba inimtegevuse poolt oluliselt mõjutatud ja hoonestatud linnakeskkond ning planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist mõju looduskeskkonnale;
    4. Kesklinna linnaosas Veerenni tänava ääres asuval planeeringualal ega lähialal ei paikne kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt ja ökoloogiliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada;
    5. planeeringuala kontaktvööndisse ulatub Veerenni miljööväärtuslik hoonestusala ja AS A.M.Luther Vineeri- ja Mööblivabriku arhitektuurimälestisena kaitstavad hooned. Samuti jääb planeeringuala osaliselt arheoloogiamälestise Asulakoht II a- tuh. e. Kr. – 16.saj (reg-nr 2596) kaitsevööndisse. Planeeringus kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, kui arvestatakse kehtivate piirangutega (ehitismälestise nr 8582 vaatekoridor jne) ning enne ehitusega seotud kaevetöid, soovitavalt projekteerimise etapis, teostatakse arheoloogilised eeluuringud;
    6. detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist mõju kõrghaljastusele, kui säilitatakse väärtuslik ja võimalusel oluline kõrghaljastus ning tagatakse säilitatavate puude kasvutingimused. Likvideeritav haljastus kompenseeritakse asendusistutustega vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määruse nr 2 „[Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord](https://www.riigiteataja.ee/akt/423022021005)“ tingimustele. Alale nähakse ette uut kõrghaljastust;
    7. ehitustegevusest võib kaudsemat mõju naaberhoonetele ja haljastusele kaasneda ka põhjaveekihi alandusest vundamendikaevisest vee väljapumpamise tõttu, kui hoonetele rajatakse maa-aluseid parkimiskorruseid. Selle vältimiseks tuleks detailplaneeringu koostamise käigus teha hüdrogeoloogiline eksperthinnang, et selgitada vundamendikaevistest väljapumbatavad vee kogused ning pumpamisest tingitud põhjaveekihi alanduslehtri sügavus ja ulatus, samuti kaevisest väljapumbatava vee ärajuhtimise võimalused. Kui ehitustegevuse käigus tekib vajadus põhjavee ümber või tagasi juhtimiseks, siis on selleks tegevuseks kohustuslik taotleda veeluba vastavalt [veeseadusele](https://www.riigiteataja.ee/akt/122022019001?leiaKehtiv#para187);
    8. detailplaneeringus kavandatav tegevus ei kahjusta inimeste tervist, heaolu ega vara ning ei põhjusta eeldatavasti olulist mõju elanikkonnale. Uute hoonete rajamine suurendab piirkonna liikluskoormust ning sellega kaasnevat müra ja õhusaastet, kuid eeldatavasti ei ole mõju oluline. Kuna ala jääb Tallinna strateegilise mürakaardi kohaselt kõrge müratasemega piirkonda, hinnatakse ala müraolukorda, juhindudes keskkonnaministri 03. oktoobri 2016 määrusest nr 32 „[Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded](https://www.riigiteataja.ee/akt/105102016004)“. Kuna planeeritava ala läheduses paikneb lennukoridor tuleks mürauuringu raames hinnata ka lennuliikluse poolt põhjustatud müratasemeid. Siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „[Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid](https://www.riigiteataja.ee/akt/163756?leiaKehtiv)” kehtestatud normtasemeid. Vajadusel rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“;
    9. piirkonna pinnases võib esineda kõrge radooni sisaldus, mistõttu detailplaneeringu koostamise käigus viia läbi radooniuuring ning ehitusprojektis arvestatakse vajadusel radooniohutu hoone projekteerimisnõuetega;
    10. planeeringuala pinnases ei ole tuvastatud jääkreostust ning põhjaveereostust. Kui ehitustööde käigus selgub, et pinnas on reostunud, tuleb teostada reostusuuring määrates pinnase reostusanalüüsidega reostuse maht ja ulatus. Reostuse tuvastamisel tuleb lähtuda keskkonnaministri 28.06.2019 määrusest nr 26 „[Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases](https://www.riigiteataja.ee/akt/104072019006)”;
    11. kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket, valgusreostust tekib valgustusest, vibratsiooni võib esineda hoonete ehitamisel. Tavapärasest suuremas koguses jäätmeteke on seotud peamiselt ehitustöödega, mille käigus jäätmed käideldakse vastavalt nõuetele. Detailplaneeringus esitatakse ülevaade tekkivatest jäätmetest ja antakse jäätmete käitlemise lahendus;
    12. kahe maa-aluse korruse rajamisel tekib märkimisväärses koguses pinnast, mis läheb võõrandamisele. Seega ehitamisel maapõues tehtavate tööde käigus tekkinud kaevist võib väljaspool kinnisasja kasutada ainult Keskkonnaameti loal. Kaevise võõrandamiseks või väljaspool kinnisasja kasutamiseks tuleb esitada taotlus keskkonnaotsuste infosüsteemis KOTKAS kaks nädalat enne kavandatavat tegevust vastavalt [maapõueseaduse](https://www.riigiteataja.ee/akt/MaaPS#para97)le;
    13. planeeritavate töödega ei kaasne märkimisväärset energiakulu. Energiakasutus viiakse mii-nimumini, kasutades töödeks sobivaimat tehnikat. Kuna kavandatav tegevus toimub kaugküttepiirkonnas siis soojusvarustus planeerida vastavalt Tallinna Linnavolikogu 18.05.2017 määruse nr 9 „[Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus](https://www.riigiteataja.ee/akt/424052017005)“ nõuetele.
12. Tallinna Kesklinna Valitsusel korraldada detailplaneeringu eelnõu avalik väljapanek ja avalik arutelu.
13. Tallinna Linnaplaneerimise Ametil avaldada otsus ajalehes, milles Tallinna linn avaldab ametlikke teateid, ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded ja Tallinna veebilehel.
14. 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.
15. Detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusega saab tutvuda Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametis, Harju tn 13 ning Tallinna õigusaktide registris aadressil <https://oigusaktid.tallinn.ee/>.

|  |
| --- |
|  |
|  |
|  |
|  |
| Tallinna Linnavolikogu esimees |
|  |

Eelnõu esitaja: Tallinna Linnavalitsus

Eelnõu koostajad: Tallinna Linnaplaneerimise Amet

|  |  |
| --- | --- |
| **Seletuskiri** | |
| Tallinna Linnavolikogu otsuse eelnõu | |
| „Veerenni tn 20 / 20a / Tatari tn 47 / Veerenni 22 / Herne tn 1 kinnistute detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine Kesklinnas“ juurde |  |
|  | |
|  | |

**Tallinna Linnavolikogu otsusega algatatakse Veerenni tn 20 / 20a / Tatari tn 47 / Veerenni 22 / Herne tn 1 kinnistute detailplaneering. Kesklinnas asuva planeeritava maa-ala suurus on 1,85 ha. Maa-ala kirjeldus on esitatud otsuse lisas. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on muuta kinnistute piire ja sihtotstarvet ning määrata hoonestatavale krundile ehitusõigus kuni 6 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega äri-, elu- ja/või ühiskondliku hoone ehitamiseks ning määrata kruntide kasutamise tingimused.**

**Algatatavas detailplaneeringus tehakse ettepanek muuta Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud Tallinna üldplaneeringu kohane liiklusala maakasutuse juhtotstarve planeeritava ala ulatuses** **kesklinna segahoonestusala juhtotstarbeks.**

**Otsusega jäetakse algatamata Veerenni tn 20 / 20a / Tatari tn 47 / Veerenni 22 / Herne tn 1 kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine, sest detailplaneeringu elluviimisega kaasnev tegevus nagu äri-, elu- ja/või ühiskondliku hoone ehitamine ning sihtotstarbeline kasutamine ei oma olulist keskkonnamõju.**

**DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALGATAMISE PÕHJENDUSED**

**1. Olemasolev olukord**

Planeeritav maa-ala asub Kesklinnas Veerenni asumis Veerenni, Tatari, Vana-Lõuna ja Herne tänavate vahelises kvartalis.

Planeeritavale maa-alale jäävad järgmised kinnistud:

Ärimaa sihtotstarbega Vana-Lõuna tn 9 kinnistu, mis kinnistusraamatu andmeil kuulub Org.events OÜ-le. Kinnistu osa on koormatud isikliku kasutusõigusega Elektrilevi OÜ (eelneva ärinimega osaühing Jaotusvõrk) kasuks. Ehitisregistri andmeil paikneb kinnistul 1‑korruseline autode selvepesula ehitisealuse pinnaga 182,5 m2. Kinnistu on suures ulatuses kaetud asfaltplatsiga. Vana-Lõuna tänava ja Herne tänava poolsetel kinnistuosadel kasvab kõrghaljastus.

Planeeritavale maa-alale jääb transpordimaa sihtotstarbega Veerenni tn 20 kinnistu, mis kuulub Aktsiaseltsile Tallinna Tööstuspargid. Ehitisregistri andmeil paikneb kinnistul 2-korruseline dispetšeri punkt ehitusaluse pinnaga 189 m2. Kinnistu on suures ulatuses kaetud asfaltplatsiga. Vana-Lõuna tänava poolsel kinnistuosal kasvab kõrghaljastus.

Transpordimaa sihtotstarbega Veerenni tn 20a kinnistu, mis kinnistusraamatu andmeil kuulub Osaühingule TALMON. Kinnistu osa on koormatud isikliku kasutusõigusega aktsiaseltsi Tallinna Soojus kasuks. Ehitisregistri andmeil on kinnistu hoonestamata. Kinnistu on suures ulatuses asfalteeritud. Kinnistu loodeosas on haljastus ja kinnistul kasvab üksikuid puid. Kinnistut kasutatakse sõidukite parklana.

Ärimaa sihtotstarbega Veerenni tn 20b kinnistu, mis kinnistusraamatu andmeil kuulub Osaühingule TALMON. Kinnistu osa on koormatud isikliku kasutusõigusega aktsiaseltsi Tallinna Soojus kasuks. Ehitisregistri andmeil on kinnistu hoonestamata. Enamus kinnistust on kaetud asfaltplatsiga ja kasutusel sõidukite parklana. Kinnistul kasvavad mõned puud.

Üldkasutatava maa sihtotstarbega Tatari tn 47, mis kinnistusraamatu andmeil kuulub Osaühingule Basic Solutions. Ehitisregistri andmeil on kinnistu hoonestamata. Kinnistu on suures ulatuses asfalteeritud. Kinnistu põhja ja idapiiril kasvavad puud. Kinnistut kasutatakse sõidukite parklana.

Transpordimaa sihtotstarbega Herne tn 3 kinnistu, mis kinnistusraamatu andmeil kuulub Tallinna linnale. Ehitisregistri andmeil on kinnistu hoonestamata. Enamus kinnistust on kaetud asfaltplatsiga. Kinnistu põhjaküljel on haljastust, kus kasvab ka puid. Enamus kinnistust on kasutusel sõidukite parklana.

Transpordimaa sihtotstarbega Herne tn 1 kinnistu, mis kinnistusraamatu andmeil kuulub Tallinna linnale. Ehitisregistri andmeil on kinnistu hoonestamata. Kinnistu on osaliselt kaetud asfaltplatsiga. Kinnistu põhja- ja läänekülg on haljastatud, kus kasvab ka kõrghaljastust. Osa kinnistust on kasutusel sõidukite parklana.

Lisaks jääb planeeritavale maa-alale transpordimaa sihtotstarbega Vana-Lõuna tänav T1 kinnistu osa, transpordimaa sihtotstarbega Herne tänav T1 kinnistu osa, transpordimaa sihtotstarbega Veereni tänav T2 kinnistu osa ja transpordimaa sihtotstarbega Veerenni tänav T1 kinnistu osa, mis kõik kuuluvad Tallinna linnale.

Planeeritav maa-ala külgneb idast Tallinna Linnavolikogu 16. aprilli 2009 otsusega nr 78 kehtestatud teemaplaneeringu „[Tallinna Kesklinna miljööväärtuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutustingimuste määramine](https://oigusaktid.tallinn.ee/?id=3001&aktid=114139)“ kohase Veerenni miljööväärtusliku alaga.

Planeeritavast maa-alast läänepoole, üle Vana-Lõuna tänava, ulatub kultuuriministri 18. augusti 1997 määruse nr 10 „[Kultuurimälestiseks tunnistamine](https://www.riigiteataja.ee/akt/25420)“ punktiga 2 arhitektuurimälestiseks tunnistatud A/s A.M.Luther Vineeri- ja Mööblivabriku tööstushoone (I korrus) kaitsevöönd.

Planeeritav maa-ala jääb osaliselt kultuuriministri 30. augusti 1996 määruse nr 10 „[Kultuurimälestiseks tunnistamine](https://www.riigiteataja.ee/akt/25162)“ punktiga 8 arheoloogiamälestiseks tunnistatud II at eKr-16. sajandist pärit asulakoha (reg-nr 2596) kaitsevööndisse.

Planeeritav maa-ala jääb Tallinna linnapea 3. jaanuari 2017 käskkirjaga nr LSB-28/2 kinnitatud „[Tallinna riskianalüüs 2016](https://www.tallinn.ee/est/Tallinna-riskianaluus)“ kohasesse Järvevana tee 3 kinnistul asuva AKTSIASELTSI TALLINNA VESI veepuhastusjaama kloorilao ohualale. [Kemikaaliseaduse](https://www.riigiteataja.ee/akt/106052020011?leiaKehtiv) § 32 lõike 4 punkti 3 kohaselt tuleb Päästeametile kooskõlastamiseks esitada detailplaneering ja ehitusprojekt ohtliku ettevõtte ja suurõnnetuse ohuga ettevõtte ohualale jääva maa-ala planeerimisel või sinna ehitise kavandamisel.

Juurdepääs planeeritavale maa-alale on Tatari, Vana-Lõuna tänavalt ja Herne tänavalt.

**2. Tallinna üldplaneering ja Tallinna üldplaneeringu muutmise põhjendused**

Planeeritav maa-ala jääb Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud „[Tallinna üldplaneering](https://www.riigiteataja.ee/akt/412092013004)u“ kohasele liiklusalale, mis on raudtee ja lennuvälja ehitiste ala, samuti suuremate parklate ala, mis on ümbritsetud ettevõtluse segahoonestusalaga, kus võib paikneda igasugune ettevõtlus, va ulatuslikku sanitaartsooni vajav tootmine.

Algatatav detailplaneering sisaldab ettepanekut muuta Tallinna üldplaneeringu kohane liiklusala maakasutuse juhtotstarve planeeringuala ulatuses kesklinna segahoonestusala juhtotstarbeks.

Ülplaneeringu koostamisel lähtuti kinnistute selleaegsest otstarbest. Veerenni tn, Herne tn, Vana‑Lõuna tn ja Tatari tn vahelise kvartali detailplaneeringuga Tallinna üldplaneeringu kohast juhtotstarvet ei muudetud.

Linnaruumilisi arenguid silmas pidades on mõistlik ala tihendada, muuta esteetilisemaks ja jalakäijale sõbralikumaks. Eesmärk on kujundada Herne, Veerenni ja Tatari tänavate äärde nüüdisaegne aktiivse avaliku ruumiga suhestuv hoonestus ja hoonete vaheline ruum ja näha ette tänavahaljastus ning kvartali keskele terviklik haljasala. Jalakäijate ja kergliiklejate liikumise võimalusi parandatakse. Detailplaneeringus kavandatava elluviimise järel kujuneb mitmeotstarbeline nüüdisaegne kvartal, kus on meeldiv ja mugav töötada ning hea elada.

Planeeritava maa-ala üldplaneeringus määratud juhtotstarbe muutmine kesklinna segahoonestusalaks võimaldab seatud eesmärki täita.

Tulenevalt eeltoodust tehakse ettepanek muuta Tallinna üldplaneeringu kohane liiklusala maakasutuse juhtotstarve planeeringualal kesklinna segahoonestusala juhtotstarbeks.

**3. Kehtiv detailplaneering**

Suurema osa kohta planeeritavast alast kehtib Tallinna Linnavolikogu 28. novembri 2002 otsusega nr 462 kehtestatud [Veerenni tn, Herne tn, Vana-Lõuna tn ja Tatari tn vahelise kvartali detailplaneering](https://oigusaktid.tallinn.ee/?id=3001&aktid=90636). Planeeringus on ette nähtud muuta praeguse Vana-Lõuna tn 9, Veerenni tn 20a, Veerenni tn 20b, Herne tn 1 ja Herne tn 3 kinnistu piire ja kavandatud planeeritavale maa-alale 2 krunti. Ühele neist on määratud ehitusõigus kuni 2-korruselise bensiinijaama ehitamiseks ja teisele kuni 4-korruselise ärihoone ehitamiseks. Planeeringus kavandatu on ellu viimata.

Väiksema osa kohta planeeritavast alast kehtib Tallinna Linnavolikogu 10.03.2011 otsusega nr 32 kehtestatud [Tatari tn 51 kinnistu detailplaneering](https://oigusaktid.tallinn.ee/?id=3001&aktid=119837&fd=1&q_sort=elex_akt.akt_vkp). Planeeringus on kavandatud algatatavas detailplaneeringus planeeritava maa-ala osale tänavarajatised ja vaatekoridor Tatari tn 51a kinnistul asuvale veetornile. Veetorn on ehitismälestis.

[Planeerimisseaduse](https://www.riigiteataja.ee/akt/126022015003?leiaKehtiv) § 140 lõige 8 sätestab, et uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

Veerenni tn 20 / 20a / Tatari tn 47 / Veerenni 22 / Herne tn 1 kinnistute detailplaneeringu kehtestamisel muutuvad Tallinna Linnavolikogu 28. novembri 2002 otsusega nr 462 kehtestatud Veerenni tn, Herne tn, Vana-Lõuna tn ja Tatari tn vahelise kvartali detailplaneering ja Tallinna Linnavolikogu 10.03.2011 otsusega nr 32 kehtestatud Tatari tn 51 kinnistu detailplaneering käesolevas detailplaneeringus planeeritava maa-alale jääva osa ulatuses kehtetuks.

**DETAILPLANEERINGU MENETLUS**

Org.events OÜ ja Osaühing TALMON esitasid 23. jaanuaril 2020 detailplaneeringu koostamise algatamise taotluse eesmärgil välja selgitada võimalused moodustada eraomandis olevast Veerenni tn 20a katastriüksusest, Veerenni tn 20b katastriüksusest ja Vana-Lõuna tn 9 katastriüksusest ning munitsipaalomandis olevast Herne tn 1 katastriüksusest ja Herne tn 3 katastriüksustest ümberkruntimise teel kaks krunti. Ühele krundile sooviti üldkasutatava maa sihtotstarbe ja teisele krundileärimaa sihtotstarbe määramist, et kavandada kuni 6 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega ärihoone.

Aktsiaselts Tallinna Tööstuspargid esitas 17. jaanuaril 2020 detailplaneeringu koostamise algatamise taotluse eesmärgil muuta transpordimaa sihtotstarbega Veerenni tn 20 kinnistule kehtivas detailplaneeringus määratud ehitusõigust, et kavandada kuni 7 maapealse ja kuni 2 maa-aluse korrusega äri- ja eluhooned.

Tallinna Linnaplaneerimise Amet esitas 21. oktoober 2024 Veerenni tn 20 / 20a / Tatari tn 47 / Veerenni 22 / Herne tn 1 kinnistute detailplaneeringu algatamisettepaneku ettepanekuga moodustada kinnistutest (sh Veerenni tn 20, Veerenni tn 20a, Veerenni tn 20b, Vana-Lõuna tn 9, Herne tn 1, Herne tn 3, Tatari 47, Vana-Lõuna tn T1 ja Herne tn T1) 2 äri- ja elamumaa sihtotstarvetega kinnistut, 1 üldkasutatava maa sihtotstarbega kinnistu ning üks ühiskondlike ehitiste ja/või äri - ja elamumaa sihtotstarvetega kinnistud, millele nähakse ette ehitusõigus ühe kuni 6 korruseliste hoonete ehitamiseks.

Veerenni tn 20 / 20a / Tatari tn 47 / Veerenni 22 / Herne tn 1 kinnistute detailplaneeringu algatamisega lõpetatakse Veerenni 20 (DP044810) ja Vana-Lõuna tn 9, Veerenni tn 20a, Veerenni tn 20b, Herne tn 1 ja Herne tn 3 kinnistu (DP044860) algatamisettepaneku menetlemine.

Vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr 36 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](https://www.riigiteataja.ee/akt/406112021001)“ §le 20 esitas Tallinna Linnaplaneerimise Amet (edaspidi *amet*) planeeringu algatamisettepaneku arvamuse saamiseks Tallinna Kesklinna Valitsusele, Tallinna Linnavaraametile, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametile, Tallinna Transpordiametile, Kaitseministeeriumile, Tallinna Strateegiakeskuse ringmajanduse osakonnale ja linna ettevõtlusteenistusele, Tallinna Linnaplaneerimise Ameti ruumiloome -ja muinsuskaitse osakond ja Tallinna Haridusamet.

Kaitseministeerium lisatingimusi detailplaneeringu algatamisettepanekule ei esitanud.

Arvamused esitasid Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet, Tallinna Transpordiamet, Kaitseministeerium, Tallinna Strateegiakeskuse ringmajanduse osakond, Kesklinna Linnaosa Valitsus, Tallinna Linnaplaneerimise Ameti ruumiloome -ja muinsuskaitse osakond ja Tallinna Haridusamet Tallinna Linnavaraamet.

Esitatud tingimused on lisatud otsusesse, välja arvatud tingimused, mis tulenevad õigusaktidest või standarditest ning on tavapärased planeerimisel ja projekteerimisel. Lisaks on algatamise otsuses määratud nõue kaasata puudutatud isikud ja asjaomased asutused detailplaneeringu koostamisse.

Kuivõrd detailplaneeringuga soovitakse muuta Tallinna üldplaneeringut, tuleb juhinduda planeerimisseaduse § 130 lõike 2 punktist 2. Nimetatud sätte kohaselt ei kohaldata sama §-i lõiget 1, mille alusel võiks planeerimisalase tegevuse korraldaja detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga sõlmida halduslepingu planeeringu koostamise või planeeringu koostamise tellimise üleandmiseks. Tallinna Linnaplaneerimise Amet kinnitab, et antud juhul on planeerimisseaduse § 130 lõike 2 punkti 2 täitmine tagatud.

Detailplaneeringu lahendusettepanek on illustratiivne. Detailplaneeringu lahendus selgub detailplaneeringu koostamise käigus arvestades otsuse punktis 4 märgitud lähteseisukohti ja lisatingimusi.

Detailplaneeringu taotluse juurde lisatud lahendusettepaneku on koostanud Tallinna Linnaplaneerimise Amet.

[Planeerimisseaduse](https://www.riigiteataja.ee/akt/119032019104?leiaKehtiv) § 142 lõike 2 kohaselt kohaldatakse üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisele üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust. Koostööle ja kaasamisele kohaldatakse detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõudeid. Sama seaduse § 77 lõike 1 kohaselt algatab üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise kohaliku omavalitsuse volikogu otsusega. Seega on käesoleva detailplaneeringu algataja Tallinna Linnavolikogu.

[Planeerimisseaduse](https://www.riigiteataja.ee/akt/129062018038?leiaKehtiv) § 128 lõike 8 kohaselt tuleb kohalikul omavalitsusel 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 koostamise algatamisest Vana‑Lõuna tn 9, Veerenni tn 20, Veerenni tn 20a, Veerenni tn 20b, Veerenni tn 15, Veerenni tn 15e, Veerenni tn 19, Herne tn 5 // Veerenni tn 17, Herne tn 2 // Veerenni tn 24, Uus‑Tatari tn 25, Uus-Tatari tn 18a, Tatari tn 47 // Vana-Lõuna tn 2, Tatari tn 54, Tatari tn 56a, Tatari tn 56b, Tatari tn 56, Tatari tn 51 ja Tatari tn 52 kinnistu omanikke ning Herne tn 1 ja Herne tn 3 asuva linnavara valitsejat (Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet).

**KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE ALGATAMATA JÄTMINE**

Vastavalt [Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse](https://www.riigiteataja.ee/akt/116112010013?leiaKehtiv#para33) (edaspidi KeHJS) § 33 lõike 2 punktide 3 ja 4 järgi tuleb detailplaneeringu puhul kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) algatamise vajalikkust ja anda selle kohta eelhinnang, kui koostatakse detailplaneering planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punktides 1 - 3 sätestatud juhul või koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja § 6 lõike 4 alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005 määruses nr 224 „[Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu](https://www.riigiteataja.ee/akt/108052012012?leiaKehtiv#para13)” nimetatud tegevust.

Antud juhul on KSH vajaduse kaalumise aluseks KeHJS § 33 lõike 2 punkt 3, mis viitab planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punktile 1 - üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine.

Detailplaneeringu algatamisettepaneku menetlemise käigus jõuti järeldusele, et detailplaneeringus on vaja taotleda Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud „[Tallinna üldplaneeringu](https://www.riigiteataja.ee/akt/412092013004)“ muutmist, sest detailplaneeringut käsitletakse üldplaneeringut muutvana, kuna planeeringus taotletakse Tallinna üldplaneeringu kohase liiklusala maakasutuse juhtotstarve muutmist kesklinna segahoonestusala juhtotstarbeks.

Detailplaneeringus kavandatavat tegevust, sh planeeritava tegevuse asukohta ja iseloomu, on kirjeldatud otsuse seletuskirja punktis 1. Detailplaneeringu seotust teiste planeerimisdokumentidega on kirjeldatud seletuskirja punktis 2.

Detailplaneeringu ala (18 507 m2) asub Kesklinnas Veerenni, Tatari, Vana-Lõuna ja Herne tänavate vahelises kvartalis. Detailplaneeringu uusehituse kontseptsiooniga kavandatakse detailplaneeringuga hõlmatavale alale kaasaegse aktiivse avaliku ruumiga suhestuva hoonestuse (6 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega äri-, elu- ja/või ühiskondlik hoone) ja hoonete vahelise ruumi (avalikult kasutatav haljasala) loomist.

Planeeritav maa-ala on suures ulatuses asfalteeritud ning vähese kõrghaljastusega. Detailplaneeringu keskseks ideeks on rajada planeeringuala läbiv põhja-lõuna suunal kulgev pargiala, mis on läbitav ka ida-lääne suunaliselt. Park on kavandatud avaliku kasutusega, mida saab lasteaia tarbeks ka osaliselt aiaga piirata. Pargiala tagab asumi elanikele ligipääsu elukohalähedasele haljasalale, samal ajal pikendab Pille tänava kergliiklusteed loogilise läbikäiguna. Samuti on park planeeringuga loodavate eluasemete elanike hooviala pikendus ning koht, kus aega veeta. Olemasolev tänavaäärne haljastus on ette nähtud säilitada ja korrastada. Pargi ala lahendatakse eraldi maastikuarhitektuurse projektiga.

Detailplaneeringu elluviimine toob kaasa suureneva liikluskoormuse, mis omakorda põhjustab piirkonnas ka mürataseme ja õhusaaste tasemete suurenemist. Kuna planeeringuala asub Tallinna strateegilise mürakaardi kohaselt kõrge müratasemega piirkonnas ja hoonetesse on kavandatud ka müratundlikke hooneid, siis on detailplaneeringu koostamise tingimustes nõue esitada liiklusmõju hinnang ning selle järeldustest tulenevalt kavandada äri- ja eluruumide paiknemine ning määrata meetmed kõrge mürataseme leevendamiseks rajatavates hoonetes. Liiklusmõju hinnangus tuleb käsitleda ka lennuliikluse poolt põhjustatud müratasemeid sest planeeritava ala läheduses paikneb lennukoridor.

Lähimad elamud paiknevad planeeringualast ida suunas, seegas eeldatavasti ei mõjuta ehitustööde käigus tekkivad müra- ja vibratsiooni tasemed piirkonna müraolukorda oluliselt. Selleks, et mitte halvendada piirkonna elanike elukeskkonda, tuleb ehitustustöid teostada päevasel ajal. Ehitustegevusega kaasnevad müratasemed ei tohi planeeritava ala lähedusse jäävatel elamualadel kella 21:00 – 07:00 vahel ületada keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määruse nr 71 „[Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid](https://www.riigiteataja.ee/akt/121122016027?leiaKehtiv)“ (edaspidi *KeM määrus nr 71*) lisas 1 kehtestatud tööstusmüra normtaset. Vibratsiooni tasemed peavad vastama sotsiaalministri 17. mai 2002 määruses nr 78 „[Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid](https://www.riigiteataja.ee/akt/110061)“ § 3 kehtestatud piirväärtustele.

Kuna detailplaneeringuga muudetakse Tallinna üldplaneeringu juhtotstarvet, kehtivad alale KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud III kategooria müra sihtväärtused ning planeeritava ala välisõhus levivad liiklusmüra tasemed ei tohi ületada sama määruse liiklusmüra normtasemeid.

Kui tegevuse juures arvestatakse kultuuriväärtusega leidude ja kultuurkihi ilmsikstuleku võimalusega ning enne ehitusega seotud kaevetöid, soovitavalt projekteerimise etapis, teostatakse arheoloogilised eeluuringud, mille alusel saab täpsustakse edasised arheoloogilised tingimused siis planeeringus kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuripärandit.

Planeeringulahenduses on kavandatud rajada kaks maa-alust parkimiskorrust. Ehitustegevusest võib kaudsemat mõju naaberhoonetele ja haljastusele kaasneda ka põhjaveekihi alandusest vundamendikaevisest vee väljapumpamise tõttu, kui hoonetele rajatakse maa-aluseid parkimiskorruseid. Selle vältimiseks tuleks detailplaneeringu koostamise käigus teha hüdrogeoloogiline eksperthinnang, et selgitada vundamendikaevistest väljapumbatavad vee kogused ning pumpamisest tingitud põhjaveekihi alanduslehtri sügavus ja ulatus, samuti kaevisest väljapumbatava vee ärajuhtimise võimalused. Kirjeldatakse ka milliseid kaitseabinõusid on vaja kohaldada naaberhoonete püsivuse ja kõrghaljastuse kasvutingimuste tagamiseks.

Detailplaneeringu kohaselt võib tekkida vajadus, maa-aluse parkla rajamisel, põhjavee välja pumpamiseks. Käesoleval hetkel ei ole teada väljapumbatava vee kogused. Juhul, kui ehitustegevuse käigus (maa-aluse parkla rajamisel) juhitakse põhjavett ümber, siis on selleks tegevuseks kohustuslik taotleda veeluba vastavalt [veeseaduse](https://www.riigiteataja.ee/akt/122022019001?leiaKehtiv#para187) § 187 p 12.

Planeeringuala veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse planeeringu koostamise käigus.

Sademevee käitlemisel tuleb lähtuda Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 otsusega nr 18 kinnitatud "[Tallinna sademevee strateegia aastani 2030](https://www.riigiteataja.ee/akt/409032013041)" seisukohtadest. Haljasalale valguv sademevesi immutatakse loomulikul viisil. Hoone mahus paiknevate parklate põrandavesi näha ette kinnistusiseselt juhtida reoveekanalisatsiooni. Eesvoolu juhitava sademevee saastenäitajad peavad vastama keskkonnaministri 08. novembri 2019. a määrusele nr 61 „[Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused1](https://www.riigiteataja.ee/akt/112112019006)“ (edaspidi *määrus nr 61*) § 5 ja 7 nõuetele.

Teadaolevalt ei esine planeeringuala pinnases jääkreostust. Kuna tegemist on autopesula ja pikaaegsa autoparkla maa-alaga siis tuleb enne ehitustööde alustamist selgeks teha jääkreostuse esinemise võimalus. Kui võimalik reostus likvideeritakse alalt enne ehitustööde algust, et ei kaasneks planeeringu elluviimisel negatiivset keskkonnamõju pinnasele, veekeskkonnale ega inimese tervisele.

Tehnoseadmete paigutamisel tuleb jälgida, et need asuksid elamualadest võimalikult kaugel. Tehnoseadmete müratasemed ei tohi elamualadel ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtust.

Detailplaneeringu puhul ei ole olulisi seoseid keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse. Detailplaneering ei ole seotud ka Euroopa Liidu keskkonnaalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisega. Detailplaneeringuga ei kaasne piiriülest (st riigipiiriülest) mõju.

Keskkonnamõju kaalutlused on nimetatud korralduse punktis 9.

Vastavalt KeHJS § 33 lõikele 6 küsib Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet Veerenni tn 20 / 20a / Tatari tn 47 / Veerenni 22 / Herne tn 1 kinnistute detailplaneeringu elluviimisega kaasneva KSH algatamise vajalikkuse üle otsustamisel seisukohta Keskkonnaametilt ja Terviseametilt, esitades neile detailplaneeringu algatamise taotluse materjalid koos detailplaneeringu algatamise otsuse eelnõuga.

Keskkonnaamet vastas …

Terviseamet vastas …

Eelhinnangu ja laekunud seisukohtade ning otsuse eelnõu punkt 9 kohaselt ei ole Veerenni tn 20 / 20a / Tatari tn 47 / Veerenni 22 / Herne tn 1 kinnistute detailplaneeringu koostamisel vajalik läbi viia KSH-d.

KeHJS § 34 lõike 2 kohaselt KSH algatab või jätab algatamata strateegilise planeerimisdokumendi koostamise algataja. Kuna kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 31 kohaselt on üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamine ja kehtestamine Tallinna Linnavolikogu ainupädevuses, siis tuleb ka üldplaneeringut muutva detailplaneeringu KSH algatamise või mittealgatamise otsus teha Tallinna Linnavolikogul.

KSH algatamata jätmise otsusest teatatakse 14 päeva jooksul pärast otsuse tegemist 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.