



Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet
kommunaal@tallinnlv.ee

Teie 05.02.2025 nr nr. 10-11/326-1

Meie 06.03.2025 nr 9.3-4/25/973-2

**Paldiski mnt 108 kinnistu ja lähiala
detailplaneeringu keskkonnamõju
strateegilise hindamise programmi
seisukoht**

Edastasite Terviseametile (edaspidi amet) planeerimisseaduse § 81 lõigetest 1 ja 2 tulenevalt ettepanekute esitamiseks Paldiski mnt 108 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) programmi. Tallinna Linnavolikogu algatas oma 30.05.2024 otsusega nr 91 Paldiski mnt 108 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu ning keskkonnamõju strateegilise hindamise.

Planeeritav maa-ala asub Haabersti linnaosas, Paldiski maantee ja Rannamõisa tee vahelisel alal. Planeeritavale maa-alale jääb ärimaa sihtotstarbega Paldiski mnt 108 kinnistu (78406:606:0005) ning kinnistul paikneb kahekorruseline ärihoone, mille rentnik tegeleb sõiduautode müügi- ja teenindusega. Planeeritava maa-ala suurus on 2,03 ha. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Paldiski mnt 108 ärimaa sihtotstarbega kinnistu sihtotstarbe muutmine äri- ja elamumaaks ning ehitusõiguse määramine 1-22 korruseliste äriruumidega korterelamute ehitamiseks ning määrata üldised maakasutustingimused, heakorrastuse, haljastuse, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus. Paldiski mnt 108 detailplaneeringu KSH algatati tulenevalt asjaolust, et kavandatud planeeringu elluviimisega kaasnev tegevus, kuni 22-korruselise kõrghoone ehitamine omab eeldatavalt olulist keskkonnamõju. Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud, et naaberkruntidele, nii Paldiski mnt 108b kui ka Rannamõisa tee 1 kavandatakse rajada kuni 22-korruselised hooned.

Haabersti linnaosa üldplaneeringu kohaselt on maa-ala juhtotstarbeks määratud segahoonestusala (alal võivad paikneda elamud, kaubandus- ja teenindusasutused, äri- ja büroohooned, keskkonda mittehäiriv väiketootmine, kultuuri- ja spordiasutused jm hooned, millel on linnalikku elukeskkonda teenindav funktsioon). Eeltoodus tulenevalt on detailplaneeringu lahendus kooskõlas Haabersti linnaosa üldplaneeringuga.

KSH programmis on välja toodud järgnev:

- Detailplaneeringus kavandatava kõrghoone rajamise tulemusena suureneb niigi tiheda liiklusega Haabersti liiklussõlme piirkonnas liikluskorrumus veelgi, mis võib hakata mõjutama oluliselt piirkondlikku turvalisust ja liikluskorraldust. Kohaliku liikluse kasvuga kaasneb suurenev müratase ja õhusaaste, mis avaldavad negatiivset mõju nii planeeringualale, kontaktvööndile kui kogu linnakeskkonnale.
- Koosmõjus kontaktvööndis olevate ja kavandatavate arendustega võib detailplaneeringu elluviimisel kaasneda oluline kumulatiivne mõju.
- Selgitamaks planeeringuala ja selle lähiümbruskonna liiklusrumade ja õhusaaste olukorda tellitakse detailplaneeringu ja KSH koostamise protsessis kinnistu Paldiski mnt 108

piirkonna liiklusrüü ja õhusaaste uuringud, mille koostavad Akukon OÜ akustika spetsialist I. Leemet ja välisõhu spetsialist M. Kaasik.

- 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" (edaspidi SoM määrus nr 42). Uuringu tulemusel peavad selguma konkreetset tulemustel põhinevad müraleevendusmeetmed, millest hoone projekteerimisel juhinduda.

Terviseameti hinnangul ei piisa ainult liiklusrüü uuringu teostamisest arvestades, et piirkonda lisandub ka äriefunktsiooniga tegevusi. Vastavalt planeeritud äri- või kaubandustegevusele tuleks hinnata ja võimalusel modelleerida ka rajatavate hoonete tehnoseadmete poolt põhjustatud võimalikku müra, asjakohasel juhul ka laadimistegevusest tulenevat või muud planeeritavale äritegevusele iseloomulikku ja normeeritud müra.

Liiklusrüü uuringu puhul tuleks arvestada, et müranormid kehtivad maa-alale ning erand on tehtud müratundliku hoone teepoolsele küljele. Seega tuleks olukorra parimaks võimalikuks hindamiseks müra modelleeringutel ja uuringutes näidata ära nii hoone fassaadidele levivad kui ka maa-alal levivad müratasemed. Liiklusrüü puhul tuleks mõõtmistel uurida ka maksimaalseid tasemeid, et oleks võimalik paremini valida eluhoonete heliisolatsiooni, arvestades, et SoM määrukes nr 42 on magamisruumides ööseks sätestatud liiklusrüü normtase uutes hoonetes tingimusel, et öö jooksul leiab aset vähemalt 5 liiklusjuhtumit, kus müra maksimaalne tase LpAmax on ületatud.

Tähelepanu tuleks pöörata ka võimalikule kumulatiivsele mürale, uurides olemasolevat olukorda ning võrreldes seda tulevase olukorraga, kus on kajastatud planeeringu elluviimisel lisanduv müra. Kui kumulatiivne müra planeeringu elluviimisel suureneb, on asjakohane leida kohe leevendavaid meetmeid, et planeeringu negatiivne mõju olemasolevale elukeskkonnale oleks võimalikult väike.

Lisaks eelnevale juhib amet tähelepanu:

- Mürahinnangu koostamisel saab lähtuda keskkonnaministri 03.10.2016 määrukes nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamisele esitatavad nõuded“ sätestatust.
- KSH programmis on kirjutatud korduvalt „Terviseameti Põhja talitus“. Amet täpsustab, et alates 23.11.2018 nimetati talitused ümber regionaalosakondadeks.
- KSH algatamise otsuse punktis 3.4 on kirjutatud „kavandada vähemalt 50% äriefunktsiooni, st äri- või teeninduspinnad piirkonna elanike teenindamiseks.“ Detailplaneeringu lahendusskeemi kohaselt on märgitud äriefunktsiooniks vähemalt 40% ja elamumaa vähem kui 60%. Amet juhib tähelepanu, et eelnimetatud informatsioon on vastuolus.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Karmen Põld
vaneminspektor
Põhja regionaalosakond

54840193
karmen.pold@terviseamet.ee