

Seletuskiri

Tallinna Linnavalitsus

Korralduse eelnõu

„Suur-Sõjamäe tn 4 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine Lasnamäe linnaosas ja Kesklinnas” juurde

Tallinna Linnavalitsuse korraldusega algatatakse Suur-Sõjamäe tn 4 kinnistu ja lähiala detailplaneering, edaspidi *detailplaneering*. Lasnamäe linnaosas ja Kesklinnas asuva planeeritava maa-ala suurus on 13,12 ha. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on ärimaa sihtotstarbega Suur-Sõjamäe tn 4 kinnistule olemasoleva kaubanduskeskuse ümberehitamiseks ja laiendamiseks ning Tartu maantee ja Suur-Sõjamäe tänava ristmiku vahetusse lähedusse uue hoonestuse kavandamiseks ehitusõiguse määramine kokku kuni viie kuni 12 maapealse ja 3 maa-aluse korrusega ärihoone ehitamiseks. Samuti on detailplaneeringuga ette nähtud planeeritava ala idapoolsele osale multifunktsionaalse pargiala (Euroopa pargi) kavandamine. Detailplaneeringus antakse lisaks heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus. Detailplaneeringu ala ja kontaktvööndi piiri skeem on korralduse lisas.

1. Olemasolev olukord

1.1 Planeeritav maa-ala asub Lasnamäe linnaosas, Tartu maantee, Suur-Sõjamäe tänava ning Lennujaama tee vahelisel maa-alal. Tartu maantee ääres jääb planeeritava ala osaliselt ka Kesklinna.

1.2 Planeeritaval alal asuvad järgmised kinnistud:

1.2.1 ärimaa sihtotstarbega Suur-Sõjamäe tn 4 kinnistu, mille omanik on Ülemise Center OÜ. Kinnistul asub ehitisregistri andmetel 3 ehitist – 5-korruseline Ülemiste kaubanduskeskus (ehitisealune pind 51 555,3 m²), 2-korruseline Jazz kiirkäipesula (ehitisealune pind 694 m²) ning 1-korruseline Neste automaattankla (ehitisealune pind 6 m²);

1.2.2 tootmismaa sihtotstarbega Lennujaama tee 1 kinnistu, mille omanik on AKTSIASELTS TALLINNA VESI. Kinnistu on ehitisregistri andmetel hoonestamata.

1.2.3 tootmismaa sihtotstarbega Lennujaama tee 1a kinnistu, mille omanik on Elektrilevi OÜ. Kinnistul asub ehitisregistri andmetel 1-korruseline alajaam nr 156 ehitisealuse pinnaga 59,5 m².

1.2.4 tootmismaa sihtotstarbega Lennujaama tee 1b kinnistu, mille omanik on AKTSIASELTS TALLINNA VESI. Kinnistu on ehitisregistri andmetel hoonestamata.

1.2.5 ärimaa sihtotstarbega Suur-Sõjamäe tn 6b kinnistu, mille omanik on Eesti Vabariik. Kinnistu on ehitisregistri andmetel hoonestamata;

1.2.6 transpordimaa sihtotstarbega Suur-Sõjamäe tänav T22 kinnistu, mille omanik on Eesti Vabariik;

1.2.7 transpordimaa sihtotstarbega Suur-Sõjamäe tn 2c kinnistu, mille omanik on Tallinna linn.

1.3 Lisaks hõlmab planeeringuala osa linnale kuuluvatest transpordimaa sihtotstarbega Suur-Sõjamäe tänav T1, Tartu maantee T1 ja Tartu maantee T2 kinnistutest.

1.4 Juurdepääs planeeritavale alale on Tartu maanteelt, Suur-Sõjamäe tänavalt ning Lennujaama teelt.

2. Lasnamäe tööstusalade üldplaneering

2.1 Tallinna Linnavalikogu 1. oktoobri 2015 otsusega nr 153 on kehtestatud [Lasnamäe tööstusalade üldplaneering](#) (edaspidi *üldplaneering*), mille kohaselt on enamik planeeritavast alast ettevõtlusala maakasutusega alal, piirnevate tänavate osas jääb ala ka liiklusalale ja osaliselt Euroopa pargi alal ettevõtlusalale, millel on korterelamu-, tootmis- ja laondusettevõtlusala kõrvalotstarve. Üldplaneeringus on Tartu mnt, Suur-Sõjamäe tänava ja

Lennujaama tee äärde ette nähtud tänavahaljastuse rajamine ning ala haljastusprotsendiks on määratud 15.

2.2 Algatatav detailplaneering on kooskõlas Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringuga.

3. Kehtiv detailplaneering

3.1 Planeeritava maa-ala kohta kehtib Tallinna Linnavolikogu 16. mai 2002 otsusega nr 219 kehtestatud [Tartu mnt ja Suur-Sõjamäe tn vahelise nurga detailplaneering](#), millega kavandati liita Suur-Sõjamäe tn 2a ja 4 krundid, et ehitada kahe kuni kuuekorruseline kaubanduskeskus; muuta Suur-Sõjamäe tn 2 riigikaitsemaa kinnistu sihtotstarve transpordimaaks, et rajada parkla; määrata teenindusmaa olemasolevale pumbajaamale ja trafoalajaamale. Kehtiv detailplaneering on ellu viidud.

3.2 Planeeritava maa-ala kohta kehtib Tallinna Linnavalitsuse 1. detsembri 2010 korraldusega nr 1837-k kehtestatud [Suur-Sõjamäe tn 2 ja 4 kinnistute detailplaneering](#), millega kavandati Lasnamäe linnaosas 12,3 ha suurusel planeeritaval maa-alal asuva Suur-Sõjamäe tn 2 kinnistu sihtotstarbe muutmine riigikaitsemaast ärimaaks, kinnistute liitmine üheks ärimaa krundiks ning moodustatavale krundile täiendava ehitusõiguse määramine juurdeehituste tegemiseks - lisaks olevale 2-korruselisele kaubanduskeskusele kuni 3-korruselise hoonemahu koos ühe maa-aluse parkimiskorrusega ning kuni 5-korruselise parkimismaja rajamiseks. Kehtiv detailplaneering on ellu viidud.

3.3 Planeeritava maa-ala kohta kehtib osaliselt Tallinna Linnavalitsuse 21. detsembri 2022 korraldusega nr 1132 kehtestatud [Ülemiste ühisterminali detailplaneering](#), millega kavandati moodustada 19 krunti: kolm ärimaa krunti, kaheksa transpordimaa krunti ja neli äri- ja/või transpordimaa krunti ning neli ajutist krunti, mis nähakse ette liitmiseks kõrvalolevate kinnistutega; määrata ehitusõigus hoonete ehitamiseks (kaks kuni 4 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega raudteefrastruktuuri hoonet; kaks kuni 9 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega ärihoonet; üks kuni 4 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega äri- ja/või transpordihoone; üks kuni 9 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega äri- ja/või transpordihoone; kaks kuni 10 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega äri- ja/või transpordihoonet).

3.4 [Planeerimisseaduse](#) § 140 lõige 8 sätestab, et uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks. Suur-Sõjamäe tn 4 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamisel muutuvad eelpool nimetatud detailplaneeringud käesolevas detailplaneeringus planeeritava maa-ala osas kehtetuks.

4. Menetlus

4.1 Detailplaneeringu koostamise algatamist taotles 4. veebruaril 2021 K-Projekt Aktsiaselts eesmärgiga määrata planeeritavale Suur-Sõjamäe tn 4 kinnistule ehitusõiguse kuni viie kuni 12 maapealse ja 3 maa-aluse korrusega ärihoone ehitamiseks. Planeeritavad hoonemahud on kavandatud nii Ülemiste keskuse olemasoleva hoonestuse ümberehitamiseks ja laiendamiseks kinnistu idapoolsele alale kui ka Tartu mnt ja Suur-Sõjamäe tänava ristmiku äärsele alale eraldiseisva ärihoonena.

4.2 Detailplaneeringu taotlusele lisatud planeeringulahenduse ettepaneku illustreeriva materjali koostas Osaühing Esplan.

4.3 Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 6. septembri 2012 määruse nr 21 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ §-le 12 esitas Tallinna Linnaplaneerimise Amet detailplaneeringu algatamisettepaneku arvamuste saamiseks Lasnamäe Linnaosa Valitsusele, Tallinna Transpordiametile, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametile, Tallinna Strateegiakeskusele, Tallinna Linnavaarametile ja Kaitseministeeriumile.

4.4 Lasnamäe Linnaosa Valitsus, Tallinna Transpordiamet, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet, Tallinna Strateegiakeskus ning Tallinna Linnavaaramet esitasid detailplaneeringu algatamisettepanekule lähteseisukohad ja lisatingimused. Esitatud tingimused on lisatud korraldusse, välja arvatud tingimused, mis tulenevad õigusaktidest või standarditest ning on tavapärased planeerimisel ja projekteerimisel. Lisaks on algatamise

korralduses määratud nõue kaasata puudutatud isikud ja asjaomased asutused detailplaneeringu koostamisse.

4.5 Kaitseministeerium lisatingimusi detailplaneeringu koostamiseks ei esitanud.

4.6 [Planeerimisseaduse](#) § 130 alusel sõlmisid Tallinna Linnaplaneerimise Amet, Osaühing Esplan ja Ülemiste Center OÜ 27. novembril 2023 halduslepingu nr 3-6/62 detailplaneeringu koostamiseks.

4.7 Planeerimisseaduse § 128 lõike 1 kohaselt algatab detailplaneeringu kohaliku omavalitsuse üksus. Tallinna Linnavolikogu 23. septembri 2021 määruse nr 22 „[Planeerimisseadusest tulenevate ülesannete delegeerimine ning projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonna määruse kehtetuks tunnistamine](#)“ §-ga 1 on planeerimisseaduses nimetatud kohaliku omavalitsuse üksuse ülesannete täitjate määramine delegeeritud Tallinna Linnavalitsusele. Seega on detailplaneeringu algatamine Tallinna Linnavalitsuse pädevuses.

4.8 [Planeerimisseaduse](#) § 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 algatamisest Lennujaama tee 1, Lennujaama tee 1a, Lennujaama tee 1b, Lennujaama tee 5, Keevise tn 4a, Keevise tänav T5, Keevise tn 6, Keevise tänav T6, Suur-Sõjamäe tn 6, Suur-Sõjamäe tn 6b, Suur-Sõjamäe tn 8c, Suur-Sõjamäe tn 8b, Suur-Sõjamäe tänav T22 ja Lennujaama tee 4 // 6 // 10 // Sepise tn 2 // 2a // 4 // Tartu mnt 101 // 103 // Valukoja tn 32 // Väike-Sõjamäe tn 1a // 2 // 12 // 12a // 18a // 22b kinnistute omanikke ning osaühingut Rail Baltic Estonia.

5. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

5.1 [Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse](#) (edaspidi KeHJS) § 6 lõikes 1 on nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevused mille korral tuleb algatada keskkonnamõju strateegiline hindamine (edaspidi KSH) selle vajadust põhjendamata.

5.2 Antud juhul ei kavandata detailplaneeringuga tegevust, mis kuuluks KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu. Küll aga KeHJS § 33 lõike 2 punkti 4 kohaselt tuleb detailplaneeringu puhul kaaluda KSH algatamise vajalikkust ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruses nimetatud tegevust. Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005 määruse nr 224 „[Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu](#)“ § 13 punktis 2 on infrastruktuuri ehitamise valdkonda kuuluvate tegevustena nimetatud ka kaubanduskeskuse arendamist.

5.3 [Planeerimisseaduse](#) § 95 lõike 2 alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse 1. oktoobri 2015 määruse nr 102 „[Olulise ruumilise mõjuga ehitise nimekirj](#)“ kohaselt on kaubanduskeskuse arendus olulise ruumilise mõjuga ehitis (eeldatav lisanduv brutopind > 20000 m²). Selliste arendusprojektide puhul on üldjuhul nõutav eriplaneeringu ja KSH koostamine. Arvestades asjaolu, et tegemist on olemasoleva ning üldplaneeringuga kooskõlas oleva kaubanduskeskuse laiendamisega, ei ole eriplaneeringu koostamise algatamine vajalik. KSH vajaduse kaalumise on aga kohustuslik ning KSH kaalumise aluseks on eelpool nimetatule ka KeHJS § 6 lõige 2 punkti 22 ehk muu tegevus, mis võib kaasa tuua olulise keskkonnamõju.

5.4 KSH vajalikkus otsustatakse lähtudes KeHJS § 33 lõigetes 4 ja 5 nimetatud kriteeriumitest (detailplaneeringuga kavandatava tegevuse iseloomust ja sisust ning planeeringu elluviimisega kaasnevast keskkonnamõjust ja eeldatavalt mõjutatavast alast) ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

5.5 Detailplaneeringu ala olemasolevat olukorda ning üldplaneeringu kohast maakasutuse juhtotstarvet on kirjeldatud korralduse seletuskirja punktides 1 ja 2. Planeeringualal kehtivat detailplaneeringut on kirjeldatud seletuskirja punktis 3.

5.6 Detailplaneeringu eesmärk ja sisu

5.6.1 Kavandatav tegevus leiab aset Tallinnas, Lasnamäe linnaosas, Tartu maantee, Suur-Sõjamäe tänava ning Lennujaama tee vahelisel maa-alal. Planeeringuala hõlmab kolme kinnistut: Suur-Sõjamäe tn 4, Suur-Sõjamäe tänav T22 ja Suur-Sõjamäe tn 6b. Planeeritava maa-ala suurus 13,12 ha.

5.6.2 Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on määrata Suur-Sõjamäe tn 4 krundil Ülemiste keskuse laiendamiseks ning avamiseks perspektiivse Euroopa väljaku poole ehitusõigus kuni viie maksimaalselt 12 maapealse ja 3 maa-aluse korrusega ärihoone ehitamiseks. Planeeritavad hoonemahud on kavandatud nii Ülemiste keskuse olemasoleva hoonestuse ümberehitamiseks ja laiendamiseks kinnistu idapoolsele alale kui ka Tartu mnt ja Suur-Sõjamäe tänava ristmiku äärsele alale eraldiseisva ärihoonena. Ühtlasi määratakse ka üldised maakasutustingimused, heakorrastuse, haljastuse, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

5.6.3 [Tallinna arengustrateegia 2035](#) kohaselt jääb detailplaneeringuala Ülemiste arendusalasse, mida on kirjeldatud kui kiiresti arenevat rahvusvahelist väravat ja innovaatilist äri- ja elukeskkonda. Lisaks on esile toodud, et ala kujuneb läbi inimhõõtmeliste tänavate, haljasalade ja väljakute, ühistranspordi ja jalg- ning rattateede tervikuks. Kaalutud objektide hulgas on Euroopa väljak ja promenaad, mis ühendab ruumiliseks tervikuks kaks riikliku tähtsusega objekti – Rail Balticu rongiterminali ja Tallinna lennujaama.

5.7 Kaasnev keskkonnamõju ja eeldatav mõjutatav ala

5.7.1 Detailplaneeringuga hõlmataval alal ega ka lähialal ei paikne teadaolevalt kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega maastikuliselt ja ökoloogiliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada. Lähim Natura ala on Pirita loodusala, mis jääb planeeringualast ca 5 km kaugusele. Lähim kaitseala on Kadrioru park, mis asub ca 2 km kaugusel planeeringualast. Seega pole põhjust eeldada, et kavandatav tegevus avaldaks mõju looduskaitsealadele ega Natura 2000 võrgustiku aladele.

5.7.2 Planeeringualal ei asu kultuurimälestisi ega pärandkultuuriobjekte. Planeeringualaga piirneval kinnistul Keevise tn 6 asuvad kaks ehitismälestist: Tehase "Dvigatel" valve-eraldusriba rajatised (reg nr [8563](#)) ja Tehase "Dvigatel" neljalööviline mehaanika-montaasitsehhi (reg kood [8564](#)). Eskiislahenduse alusel säilitatakse antud hooned ning seega pole põhjust eeldada, et kavandatavad tegevused omavad olulist mõju kultuuriväärtustele.

5.7.3 Piirkonna müratasest on mõõdetud [Tallinna linna strateegilise mürakaardi](#) koostamisel. Suur-Sõjamäe tn 4 kinnistul on teeäärses piirkonnas mõõdetud müratasemeks Lden 65-69 db, Ülemiste keskuse alal 60-64 db, Suur-Sõjamäe tn T22 ja Suur-Sõjamäe tn 6b 50-54 db. See ületab sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määruses nr 42 „[Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid](#)“ toodud müra normtasemeid büroo- ja haldushoonetele. Seetõttu on põhjendatud liiklusest (lennu-, trammi-, raudtee- kui ka autoliiklusest) tuleneva müra modelleerimise läbiviimine, juhindudes seejuures keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määruses nr 71 „[Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid](#)“ lisas 1 sätestatud liikluse müra sihtväärtustest. Müra modelleerimisega selgitatakse planeeringualal ja vahetus läheduses liiklusest tulenevad müratasemed, millega kavandatakse konkreetsed müraleevendusmeetmed, millest hoonete projekteerimisel juhinduda. Mürauringu valmimisel edastatakse see Terviseametile hinnangu andmiseks.

5.7.4 Hooned tuleb projekteerida selliselt, et oleks tagatud sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määruses nr 42 „[Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid](#)“ sätestatud müra normtasemed.

5.7.5 Maa-aluste korruste rajamiseks tuleb rajada süvend lubjakivisse. Süvendi rajamise võimalikeks tehnoloogilisteks lahendusteks on lõhkamine või piikamine. Mõlema tegevusega kaasneb nii müra kui vibratsiooni teke, kuid see esineb vaid tööde ajal. Ehitusprojekti koostamisel tuleb selgitada, milline on väljatava lubjakivi maht ning kumb lahendusviisidest on selleks sobilikum, arvestades nii tekkiva vibratsiooni, müra kui ka õhuheitmete (tolmu) teket ja levikut. Samuti tuleb selgitada, kus toimub lubjakivi edasine töötlus. Kuna lubjakivi töötlusega kaasneb oluliselt suurem tolmu teke, kui selle väljamisega, siis tuleb väljakaevatud lubjakivi

transportida edasiseks töötlemiseks (purustamiseks) mujale. Maa-aluste korruste rajamisest tingitud müra, vibratsioon ja õhuheitmed kaasnevad vaid ehitusperioodil.

5.7.6 Kahe maa-aluse parkimiskorruse rajamisel võib kaudsemat mõju naaberhoonetele ja haljastusele kaasneda põhjaveekihi alandusest vundamendikaevise vee väljapumpamise tõttu. Selle vältimiseks tuleks detailplaneeringu koostamise käigus teha hüdrogeoloogiline uuring, et selgitada vundamendikaevistest väljapumbatavad vee kogused ning pumpamisest tingitud põhjaveekihi alanduslehtri sügavus ja ulatus, samuti kaevise vee väljapumbatava vee ärajuhtimise võimalused. Kui ehitustegevuse käigus (maa-aluse parkla rajamisel) on plaanis põhjavett täiendada, ümber juhtida või tagasi juhtida, rakendub tegevusele veeloa kohustus tulenevalt [veeseaduse § 187 p-st 12](#).

5.7.7 Keskkonnaministri 30. juuli 2018 määruse nr 28 „[Tööruumide õhu radoonisisalduse viitetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja töödaja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadel](#)“ lisa kohaselt liigitub Tallinn kõrgendatud radooniriskiga maa-alade loetellu, mistõttu tuleb hoonete projekteerimisel lähtuda ning hoonete ehitamisel kasutada radoonikaitse meetmeid, juhindudes Eesti standardist EVS 840:2023 „[Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes](#)“. Kuna radoonisisaldus ei ole pinnases ühtlaselt jaotunud ning määramaks asjakohaseid leevendavaid meetmeid ja tagada hoone ruumiõhu radoonisisalduse vastavus ettevõtlus- ja infotehnoloogia ministri 28. veebruari 2019 määruse nr 19 „[Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase](#)“ nõuetele tuleks ehitusprojekti koostamise käigus läbi viia pinnaseõhu radoonitaseme mõõtmised.

5.7.8 Detailplaneeringu koostamise käigus teostatakse Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määruse nr 15 „[Haljastuse inventeerimise kord](#)“ kohane haljastuse inventeerimine. Likvideeritav haljastus kompenseeritakse asendusistutustega vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määruse nr 2 „[Raie- ja hooldusloikusraja andmise kord](#)“ tingimustele. Detailplaneeringuga tagatakse Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringu kohane haljastuse protsent ning ehitusprojekti koosseisus koostada piirkonda sobiv terviklik väliruumi lahendus, mille koostamisse kaasatakse maastikuarhitekt.

5.7.9 Kavandatavate tegevuste elluviimisel tuleb arvestada kliimamuutustest tingitud mõjudega. Planeeringualal ja selle lähipiirkonnas on probleemiks [soojussaared](#), mis on keskmise mõjuga [kliimariisk Tallinnas](#). Antud detailplaneeringu piirkonnas moodustavad kuumasaarte ahela Ülemiste keskus, Tartu mnt-Peterburi mnt ristmik ja Sikupilli keskus. Kui ei rakendata leevendusmeetmeid, võivad uued ärihoonete kvartalid süvendada veelgi soojussaarte probleemi piirkonnas. Seetõttu tuleb soojussaarte leevendavatest meetmetest rakendada haljastuse (sh kõrghaljastuse), haljaskatuste, vertikaalhaljastuse ja veesilmade rajamist planeeringualale. Parkimisalade ja tänavate planeerimisel tuleb lähtuda vajadusest minimeerida vett mitte-läbilaskvaid pindasid. Kui planeeringu elluviimisel rakendatakse eelpool nimetatud meetmeid, siis pole põhjust eeldada, et mõju oleks oluline.

5.7.10 Teadaolevalt ei esine planeeringuala pinnases jääkreostust, kui ehitustööde käigus selgub, et pinnas on reostunud, tuleb teostada reostusuuring määrares pinnase reostusanalüüsides reostuse maht ja ulatus. Reostuse tuvastamisel tuleb lähtuda keskkonnaministri 28. juuni 2019 määrusest nr 26 „[Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases](#)“. Reostunud pinnas tuleb keskkonnaluba või kompleksluba omaval ettevõtte eemaldada ning anda utiliseerimiseks üle vastavat jäätmeluba või jäätmekäitlusaltsentsi omavale ettevõttele.

5.7.11 Maapõues tehtavate tööde käigus tekkinud kaevist kui ressursi 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](#) §-le 97.

5.7.12 Sademevee käitlemisel lähtuda Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 otsusega nr 18 kinnitatud „[Tallinna sademevee strateegia aastani 2030](#)“ seisukohtadest. Piirata sademevee juhtimist otse kanalisatsioonivõrku. Kinnistu kõvakattega pindadelt ja hoone mahus paikneva parkla põrandalt koguda sademevesi kokku restkaevudesse ning juhtida reoveekanalisatsiooni. Eesvoolu juhitava sademevee saastenaõtjad peavad vastama keskkonnaministri 8. novembri

2019 määruse nr 61 „[Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, kariääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused](#)“ (edaspidi *määrus nr 61*) §-de 5 ja 7 nõuetele (põhisaasteainete piirväärtused sademeveele: heljumisisaldus 40 mg/l, naftasaadused 5 mg/l, biokeemiline hapnikutarve 15 mg/l, riskihinnangu põhjal ka muud näitajad).

5.7.13 Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet juhib tähelepanu, et sademevee immutamisel kinnistul tuleb eelistada lahendusi, millega on võimalik vältida sademevee reostumist ([veeseadus § 129 lg 1](#)). Veeseaduse tähenduses peab sademevee immutussügavus olema aasta ringi hinnanguliselt vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma hinnanguliselt vähemalt 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest ([keskkonnaministri määrus nr 61 § 7 lg 3](#)). Kuna Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametil puuduvad täpsed teadmised põhjavee taseme kohta planeeritavate tööde piirkonnas, siis tuleb läbi viia geoloogiline uuring, mille raames välja selgitada, kas planeeringuala geoloogilised tingimused vastavad seaduses toodud nõuetele.

5.7.14 Ülemiste veepuhastusjaam on määratud [B-kategooria suurõnnetuse ohuga ettevõtteks](#) seoses kloori ladustamise ja kasutamisega. Sellest tulenevalt on ümbruses klooriavarii ohuala, mille piiridesse jääb ka kavandatud planeeringuala. Suurõnnetuse võib põhjustada puhastusjaamas kasutatav kloor juhul, kui kloorihoidlas tekib suur kloorileke. Klooriavarii korral käitumisjuhise leiab [AS Tallinna Vesi kodulehelt](#).

5.7.15 Lähtudes eelnevast ja KeHJS § 33 lõikes 5 nimetatud kriteeriumitest (sh mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus; oht inimese tervisele või keskkonnale; mõju suurus ja ruumiline ulatus, elanikkond; ala väärtus ja tundlikkus ning mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 võrgustiku alale), ei kavandata antud juhul detailplaneeringus tegevusi, mille elluviimisel võib kaasneda oluline keskkonnamõju. Keskkonnamõju kaalutlused on nimetatud korralduse punktis 9.

5.7.16 Vastavalt KeHJS § 33 lõikele 6 küsis Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet Suur-Sõjamäe tn 4 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu elluviimisega kaasneva KSH algatamise vajalikkuse üle otsustamisel seisukohta Keskkonnaametilt ja Terviseametilt, esitades neile detailplaneeringu algatamise korralduse eelnõu ja KSH eelhinnangu.

5.7.17 Keskkonnaamet vastas ...

5.7.18 Terviseamet vastas ...

5.8 Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu, laekunud seisukohtade ja korralduse eelnõu punkti 9 kohaselt ei ole Suur-Sõjamäe tn 4 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamisel vajalik läbi viia keskkonnamõju strateegilist hindamist.

5.9 KSH algatamata jätmise otsusest teatatakse 14 päeva jooksul pärast korralduse vastuvõtmist Ametlikes Teadaannetes ja ajalehes, milles Tallinna linn avaldab ametlikke teadaandeid. Samuti teavitatakse elektrooniliselt, liht- või tähtkirjaga asutusi, kellelt küsiti seisukohti KSH algatamise vajalikkuse üle otsustamisel.