EELNÕU

Tallinna Linnaplaneerimise Amet

KÄSKKIRI

[kuupäev] nr [number]

Linnamäe tee 7, 13, 15, 21a kinnistute ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine Lasnamäe linnaosas

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 2 p 10, § 33 lg 2 p 4 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 delegeerimine 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 2 p 2 ja § 22 lg 1 alusel ning arvestades Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 30. juuni 2026 käskkirja number T-11-1/26/37 „Linnamäe tee 7, 13, 15, 21a kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamine Lasnamäe linnaosas", Keskkonnaameti … 2026 kirjas nr … ja Terviseameti … 2026 kirjas … esitatud seisukohti

1. Mitte algatada Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 30. juuni 2026 käskkirja number T-11-1/26/37 algatatud Linnamäe tee 7, 13, 15, 21a kinnistute ja lähiala detailplaneeringu (Tallinna planeeringute registris nr DP048640, edaspidi *detailplaneering*) keskkonnamõju strateegilist hindamist (edaspidi *KSH*).

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on määrata alale ehitusõigus kuni 6-korruseliste äri-, sotsiaal- ja eluhoonete ehitamiseks, võimaldades aktsentmahtude rajamist kuni 8-korruselisena. Samuti määratakse üldised maakasutustingimused ning heakorrastuse, haljastuse, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 2,66 ha.

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

3. Tulenevalt KeHJS § 33 lõike 2 punktist 4 tuleb detailplaneeringu koostamisel kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) algatamise vajalikkust ning anda selle kohta KSH eelhinnang 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 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, 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.

4. Planeeritava maa-ala kohta koostati KSH eelhinnang, mille koostamisel lähtuti KeHJS § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning keskkonnaministri 16. augusti 2017 määrusest nr 31 „Eelhinnangu sisu täpsustatud nõuded". KSH eelhinnangu tulemusena jõuti järeldusele, et KSH läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik järgmistel põhjustel ning juhul, kui detailplaneeringu koostamisel ja elluviimisel arvestatakse järgmiste tingimustega:

4.1. Detailplaneeringuga kavandatakse seni osaliselt hoonestamata ala kujundada mitmekesiste äri-, sotsiaal- ja elufunktsioonidega keskusalaks. Kavandatav maakasutus on kooskõlas strateegia „Tallinn 2035“, Harju maakonnaplaneeringu 2030+ ja Lasnamäe linnaosa üldplaneeringu põhimõtetega ning toetab piirkonna arengut, võimaldades rajada vajalikke teenuseid ja elamispindu. Elamute, teenuste ja avaliku ruumi paiknemine üksteise läheduses aitab kujundada kompaktset ja inimmõõtmelist linnaruumi ning toetab 15 minuti linna põhimõtet. Planeeringu koostamisel tuleb arvestada Lasnamäe linnaosa üldplaneeringus määratud haljastuse ja rohekoridori tingimustega. Arvestades kavandatava tegevuse iseloomu, mahtu ja asukohta, ei ole põhjust eeldada olulise ebasoodsa keskkonnamõju avaldumist.

4.2. Planeeringualal ei paikne Eesti looduse infosüsteemi andmetel looduskaitseseaduse alusel kaitstavaid loodusobjekte. Lähim kaitseala, Pirita jõeoru maastikukaitseala (KLO1000216), mis kuulub ka Natura 2000 võrgustikku (Pirita loodusala; RAH0000039), asub planeeringualast ligikaudu 1 km kaugusel. Lähim kaitsealuse liigi leiukoht, II kaitsekategooria aasnelgi (*Dianthus superbus*) leiukoht, paikneb planeeringualast ligikaudu 300 m kaugusel ning kavandatav tegevus ei hõlma selle liigi peamisi ohutegureid. Arvestades planeeringu lokaalset mõju ja kaitstavate loodusobjektide paiknemist, ei ole alust eeldada olulist ebasoodsat mõju kaitsealadele ega Natura 2000 võrgustiku ala kaitse-eesmärkidele.

4.3. Planeeringualal on koostatud dendroloogilised hinnangud ja rohttaimestiku inventuurid, mille käigus on tuvastatud nii väärtuslikke puittaimi kui ka III kaitsekategooria kaitsealuse taimeliigi laialehise neiuvaiba (*Epipactis helleborine*) kasvukoht. Detailplaneeringu koostamisel tuleb lähtuda inventuurides ja hinnangutes esitatud soovitustest. Eelistada tuleb II väärtusklassi puude ning võimaluse korral ka III väärtusklassi puude säilitamist. Vältimatu kõrghaljastuse kao kompenseerimiseks tuleb kavandada uute puude istutamine ning tagada neile sobivad kasvutingimused ja piisav kasvuruum. Laialehise neiuvaiba kasvukoha säilitamine tuleb võimaluse korral tagada. Kui kavandatav tegevus võib kasvukohta kahjustada või taimede kasvutingimusi oluliselt muuta, tuleb taime ümberasustamine korraldada Keskkonnaameti nõusolekul ja juhiste kohaselt. Nimetatud tingimuste arvestamisel on võimalik kaitsealuse taimeliigi ja väärtusliku kõrghaljastusega seotud mõju vältida või vähendada.

4.4 Planeeringuala läbib Lasnamäe linnaosa üldplaneeringu kohane rohekoridor. Üldplaneeringu järgi on ülelinnalise tähtsusega rohekoridoride soovituslikuks miinimumlaiuseks vabadel hoonestamata aladel 50 m. Väljakujunenud hoonestusaladel tuleb võimaluse korral tagada sama laius, kuid olemasolevast linnaehituslikust olukorrast tulenevalt võib rohekoridori lahenduse määrata üksikjuhtumi põhiselt, arvestades vajadust säilitada rohekoridori toimivus ning lahendada see vähemalt haljastatud puiestee ja kergliiklusteena. Detailplaneeringu koostamisel tuleb rohekoridori paiknemise ja ruumilise lahendusega arvestada ning tagada selle sidusus ja toimivus. Rohekoridori kavandamisel tuleb säilitada võimalikult suures ulatuses olemasolev kõrghaljastus, kavandada piisava mahuga ja sidus haljastus ning vältida lahendusi, mis takistavad rohelise ühenduse toimimist. Nimetatud põhimõtete järgimisel on võimalik vähendada planeeringu elluviimisega kaasneda võivat ebasoodsat mõju piirkonna rohevõrgustikule ja elustikule.

4.5. Planeeringuala haljastuse rajamisel ja ehitustööde käigus tuleb vältida invasiivsete võõrliikide levikut ning vajaduse korral rakendada meetmeid ida-kitseherne (*Galega orientalis*) ja Kanada kuldvitsa (*Solidago canadensis*) tõrjumiseks. Dendroloogilises hinnangus on toodud nimetatud liikide kasvukohad, kus kasvavad taimed tuleb võimaluse korral eemaldada esimesel võimalusel, kasutades meetodeid, mis välistavad taimeosade ja seemnete leviku mujale. Samuti tuleb ehitustööde korraldamisel vältida invasiivsete võõrliikide levikut pinnase

ja taimse materjali teisaldamisel. Eeltoodud meetmete rakendamisel ei ole alust eeldada, et ehitustegevus suurendaks oluliselt invasiivsete võõrliikide levikut.

4.6. Planeeringuala paikneb õhukese pinnakattega alal, mille aluspõhja moodustab lubjakivi. Põhjavesi on valdavalt maapinnalt lähtuva reostuse suhtes kaitsmata ning planeeringualal ei ole registreeritud jääkreostusobjekte. Planeeringualal ei paikne registreeritud veekogusid ega puurkaeve. Lähim veekogu, Varsaallikad, asub ligikaudu 400 m ja lähim puurkaev ligikaudu 370 m kaugusel. Planeeringuala paikneb Tallinna ja ümbruse reoveekogumisalal ning veevarustus ja reovee ärajuhtimine on kavandatud lahendada ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaudu. Sademevee lahenduse koostamisel tuleb arvestada ala pinnase- ja põhjaveetingimustega ning näha ette sademevee kogumiseks, viivitamiseks ja vajaduse korral puhastamiseks vajalikud lahendused. Võimaluse korral tuleb sademeveelahendused siduda haljastusega, kasutades näiteks vihmapeenraid, taimestatud viibealasid ja haljaskatuseid. Sademevee immutamise sobivust tuleb hinnata kohalike pinnase-, aluspõhja- ja põhjaveetingimuste alusel. Samuti tuleb arvestada lahkvoolse kanalisatsioonisüsteemi rajamise nõudega. Nimetatud tingimuste järgimisel on võimalik vältida olulist ebasoodsat mõju pinna- ja põhjaveele.

4.7. Maa-aluste korruste kavandamisel tuleb hiljemalt projekteerimisetapis hinnata ehitusaegse põhjaveetaseme alandamise vajadust. Maa-aluste korruste rajamine ei tohi põhjustada väljaspool planeeringuala pikaajalist põhjaveetaseme muutust, pinnase vajumist, naaberhoonete või tehnovõrkude kahjustamist ega põhjaveekihtide kaitstuse vähenemist. Projekteerimis- ja ehitustööde käigus tuleb rakendada asjakohaseid veekaitsemeetmeid. Ehitusmasinate parkimine, tankimine ja hooldus peavad toimuma selleks ette nähtud kõvakattega pindadel ning ehitustegevus tuleb korraldada nii, et oleks välistatud saasteainete sattumine pinna- ja põhjavette, sealhulgas tugevatel sajuperioodidel. Nende tingimuste täitmisel ei ole alust eeldada olulist ebasoodsat mõju põhjaveele ega pinnasele.

4.8. Piirkonna peamisteks liiklusmüra allikateks on Mustakivi tee ja Linnamäe tee. Maa- ja Ruumiameti strateegiliste mürakaartide kohaselt ulatub planeeringualal ööpäevane liiklusmüra hinnatud tase maksimaalselt 60–64 dB-ni. Planeeringuala lähiümbruses ei ole teada märkimisväärseid tööstusliku müra allikaid. Eelhinnangu kohaselt ei ole kavandatava tegevuse elluviimisel alust eeldada olulist mürataseme, vibratsiooni või välisõhu kvaliteedi muutust. Uute hoonete kavandamisel tuleb tagada hoonete siseruumides head tingimused vastavalt ruumide kasutusotstarbele ning rakendada asjakohaseid heliisolatsioonimeetmeid. Hoonete tehnoseadmete valikul ja paigutamisel tuleb arvestada naaberhoonete paiknemisega ning tagada müra normtasemete järgimine.

4.9. Keskkonnaministri 30. juuli 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-alade loetellu. Tagamaks hoone ruumiõhu radoonisisalduse vastavus ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 28. veebruari 2019 määruse nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ nõuetele, tuleb hoonete projekteerimisel kasutada radoonikaitse meetmeid juhindudes Eesti standardist EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule. Radoonikaitse meetmete mitterakendamisel viia läbi radooniohutust tõendavad mõõtmised. Nõuetekohaste meetmete rakendamisel ei ole alust eeldada radoonist tulenevat olulist negatiivset mõju inimese tervisele.

4.10. Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne eeldatavalt olulist jäätmetekke suurenemist ega jäätmekäitlusest tulenevat olulist negatiivset keskkonnamõju. Suurem jäätmeteke on seotud ehitusperioodiga. Ehitustegevuse käigus tuleb jäätmekäitlus korraldada vastavalt

jäätmekäitlust reguleerivatele õigusaktidele ja Tallinna jäätmehoolduseeskirjale, eelistades võimaluse korral materjalide korduskasutust ja ringlussevõttu. Nõuetekohase jäätmekäitluse korraldamisel ei ole alust eeldada olulist negatiivset keskkonnamõju.

4.11. Planeeringualal ega selle vahetus läheduses ei paikne kultuurimälestisi ega pärandkultuuriobjekte. Lähim kultuurimälestis asub planeeringualast ligikaudu 700 m ja lähim pärandkultuuriobjekt ligikaudu 380 m kaugusel. Arvestades kavandatava tegevuse iseloomu ja kultuuriväärtuste paiknemist, ei ole alust eeldada olulist ebasoodsat mõju kultuuripärandile.

4.12. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevat võimalikku kliimamõju ja kliimamuutuste mõju tuleb leevendada energiatõhusate hoonete, haljastuse ja sademevee looduslähedase käitlemise kaudu. Soojussaare efekti vähendamiseks tuleb võimalikult suures ulatuses säilitada ja laiendada haljastust, piirata vett mitteläbilaskvate ja soojust akumuleerivate pindade osakaalu ning tagada puudele piisavad kasvutingimused. Hoonete ja sademeveelahenduste projekteerimisel tuleb arvestada äärmuslike ilmastikunähtuste, sealhulgas intensiivsete sademete ja kuumalainete sagenemisega. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda kehtivatest energiatõhususe nõuetest ning arvestada Tallinna kliimaneutraalsuse ja kliimamuutustega kohanemise põhimõtetega. Eelhinnangu kohaselt ei ole planeeringu elluviimisel tänapäevaseid ehitusvõtteid ja energiatõhususe nõudeid arvestades alust eeldada olulist kliimamõju.

4.13. Kavandatava tegevuse elluviimisega kaasnevad võimalikud häiringud on eeldatavalt ajutised ning piirnevad peamiselt ehitusperioodiga. Ehitusaegsete müra- ja vibratsioonihäiringute vähendamiseks tuleb müra- ja vibratsioonirikkaid töid teha eelistatult päevasel ajal ja tööpäevadel ning kasutada tehniliselt korras masinaid ja seadmeid. Masinate ja seadmete tankimis- ja ladustamisplatsid tuleb võimaluse korral paigutada elamutest eemale. Ehitusaegse tolmu ja heitgaaside leviku piiramiseks tuleb valida sobivad töömeetodid ja tööaeg ning vajaduse korral niisutada tolmavaid materjale. Eelhinnangu kohaselt ei too kavandatav tegevus kaasa olulist mürataseme ega õhukvaliteedi muutust piirkonnas ning seetõttu ei ole alust eeldada olulist ebasoodsat mõju inimese tervisele ja heaolule.

4.14. Planeeringuala asub väljakujunenud linnalise hoonestuse ja taristuga piirkonnas, kus tuleb arvestada ka lähiümbruses kehtestatud ja kavandatavate detailplaneeringute elluviimisega kaasneva võimaliku kumulatiivse mõjuga. Piirkonna arendamisel võib hoonestustiheduse, liikluskoormuse ja kõvakattega pindade osakaalu suurenemine koosmõjus teiste arendustega suurendada müra- ja õhusaastekoormust, vähendada rohealade sidusust ning võimendada suvist kuumasaare efekti. Võimalikku ebasoodsat koosmõju aitavad vähendada väärtusliku kõrghaljastuse säilitamine, mitmerindelise ja sidusa haljastuse kavandamine, vett läbilaskvate pinnakatete kasutamine, sademevee kohapealne viivitamine ning jalg- ja jalgrattateede sidususe tagamine. Eelhinnangu kohaselt ei ole nimetatud meetmete rakendamisel alust eeldada olulise ebasoodsa kumulatiivse keskkonnamõju avaldumist..

4.15. Lähtudes eelnevast ning KeHJS § 33 lõikes 5 nimetatud kriteeriumidest, sealhulgas mõju võimalikkusest, kestusest, sagedusest ja pöörduvusest, mõju suurusest ja ruumilisest ulatusest, ala väärtusest ja tundlikkusest ning mõjust kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 võrgustiku alale, ei ole alust eeldada, et detailplaneeringuga kavandatava tegevuse elluviimisega kaasneks oluline ebasoodne keskkonnamõju, mis tingiks KSH algatamise vajaduse. Samuti ei ole eelhinnangu põhjal ette näha olulist kumulatiivset ega piiriülest keskkonnamõju.

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

5.1 Keskkonnaamet esitas … kirjaga nr …

5.2 Terviseamet esitas … kirjaga nr …

6. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusega saab tutvuda Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametis, Harju tn 13, esmaspäeviti kell 14-18 ja neljapäeviti kell 9-12 ning Tallinna õigusaktide registris aadressil teele.tallinn.ee.

7. Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametil teavitada keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusest 14 päeva jooksul pärast otsuse tegemist ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded ja ajalehes, milles Tallinna linn avaldab ametlikke teadaandeid ning asutusi, kellelt küsiti seisukohti keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse üle otsustamisel.

8. Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametil teha korraldus teatavaks detailplaneeringust huvitatud isikule Liven Kodu 23 OÜ ja detailplaneeringu koostajale K-Projekt AS.

(allkirjastatud digitaalselt)
Martin Karro
Ameti juhataja