

**OTSUS**

[kuupäev] nr [number]

**Erika tn 12 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine Põhja-Tallinnas**

[Planeerimisseaduse](#) § 93 lg 2, § 124 lg-te 6 ja 10, § 128 lg-te 1 ja 5, § 142 lg 1 p 1, lg-te 2 ja 6, [kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse](#) § 22 lg 1 p 31, [keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse](#) § 33 lg 2 p-de 3 ja 4 ja lg-te 3-6, § 35 lg-te 3, 5 ja 6, Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005 määruse nr 224 „[Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu](#)“ § 13 p 2, Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr 36 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ § 24 lg 4 alusel, Tallinna Linnavolikogu 24. jaanuari 2019 otsuse nr 16 „[Tallinna üldplaneeringute ülevaatamise aruande kinnitamine](#)“ alusel ja tulenevalt Liven AS 17. juuni 2020 algatamisettepanekust ning arvestades Keskkonnaameti ... kirjas nr ... ja Terviseameti ... kirjas nr ... esitatud seisukohtadega

1. Algatada Põhja-Tallinnas Erika tn 12 kinnistu ja lähiala detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*). Planeeritava maa-ala suurus on 1,47 ha. Maa-ala piiride kirjeldus on esitatud korralduse lisas. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Erika tn 12 äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krundi sihtotstarbe muutmine elamumaa ja ärimaa sihtotstarbeks ning määrata ehitusõigus kuue kuni 5-korruselise äriruumidega eluhoonete ehitamiseks. Lisaks, et korrastada piirkonna liikluskorraldus on planeeritud alasse määratud Erika tn T3 transpordimaa krunt ning kavandatud üldiste maakasutustingimuste määramine ja heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine.

2. Algatatavas detailplaneeringus tehakse ettepanek muuta Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 otsusega nr 3 kehtestatud [Tallinna üldplaneeringu](#) kohane ettevõtluse segahoonestusala maakasutuse juhtotstarve korruselamute juhtotstarbeks.

3. Detailplaneering koostada vastavalt riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määrusele nr 50 „[Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded](#)“.

4. Detailplaneeringu koostamisel arvestada järgnevaid lähteseisukohti ja lisatingimusi:

4.1 suurimaks tihedusnäitajaks kavandada kuni 1,05;

4.2 hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast on 18,5m;

4.3 detailplaneeringu koostamisel kirjeldada olmejäätmete kogumise lahendust. Määrata olmejäätmete kogumiskohad kinnistu põhiselt arvestades planeeritava hoonestuse kasutusotstarvet ning Tallinna Linnavolikogu 8. septembri 2011 määruse nr 28 „[Tallinna jäätmehoolduseeskirja](#)“ § 16 nõudeid. Asukohad tähistada põhijoonisel. Tagada ligipääs teenindustranspordile (sh peatumiskoht tänaval või kinnistul) ja -personalile, vajadusel määrata servituudi vajadus igakordselt teenindustranspordi ning - personali kasuks;

4.4 detailplaneeringu koostamisel teostada maa-ala keskkonnaseisundi hinnang ning pinnase ja põhjavee reostusuuring selleks pädevust omava isiku poolt arvestades planeeringu eesmärgi, piirkonnas tehtud geoloogilisi ja keskkonnauuringuid. Keskkonnaseisundi hinnangus anda ülevaade maa-alal ja lähialal varem toimunud tegevustes, prognoosida jääkreostuse esinemise võimalikkust pinnases ja anda juhised edaspidisteks tegevusteks. Reostuse tuvastamisel tuleb lähtuda keskkonnaministri 28.06.2019 määrusest nr 26 „[Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases](#)“. Reostusuuringu lähteülesande koostamisel kaasata Tallinna

Strateegiakeskuse spetsialisti (640 4285, jaatmed@tallinnlv.ee). Juhime tähelepanu asjaolule, et tuvastatud keskkonnareostuse likvideerimise võimaluse puudumisel, nt majanduslikel, tehnilisel või muul põhjusel, ei ole võimalik realiseerida detailplaneeringu algatamisettepanekus kirjeldatud;

4.5 Tallinna strateegilise mürakaardi kohaselt jääb ala kõrge müratasemega piirkonda. Hinnata ala müratase juhitud keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määrusest nr 71 "[Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid](#)". Esitada pädeva ettevõtte poolt koostatud liiklusest tuleneva müra modelleerimine päevasel ja öisel ajal koos mürakaartide ning müratasemetega hoonete fassaadidel. Hindamise tulemusena peavad selguma konkreetset juhitud ala planeerimiseks. Tagada hoonetes müra vastavus sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määrusega nr 42 "[Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid](#)" kehtestatud normtasemetele;

4.6 hoone tehnosüsteemide (nt ventilatsioon) tekitatav müra ei tohi kinnistu piiril ületada normtasemeid. Keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määruse nr 71 "[Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid](#)" lisas 1 sätestatu kohaselt rakendatakse tehnoseadmete tekitatava müra piirväärtusena tööstusmüra sihtväärtust. Kinnistu asub II müra kategooria alas, kus kehtib päeval piirväärtus 50 dB ja öösel 40 dB ja naabruses asub I müra kategooria ala, kus kehtib päeval piirväärtus 45 dB ja öösel 35 dB. Samuti tuleb arvestada transpordimaalt tuleneva müraga mis mõjutab antud arendust;

4.7 soovituslik on hoone projekteerimisel lähtuda standardist EVS 840:2017 "Juhitud radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes" või tellida projekteerimise järgus pädevalt ettevõttelt radoonitaseme mõõtmine pinnases, et veenduda pinnase ohutuses (mõõtmiste tellimine on samuti soovituslik). Mõõtmised tuleb läbi viia vastavalt juhendmaterjalile „Radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmine (RAM 2016)“. Mõõtmise protokoll ja aruanne peavad vastama juhendmaterjali lisas 4 toodud nõuetele;

4.8 sademevee käitlemisel lähtuda Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 otsusega nr 18 kinnitatud "[Tallinna sademevee strateegia aastani 2030](#)" seisukohtadest. Piirata sademevee juhtimist otse kanalisatsioonivõrku. Kinnistuseselt näha ette hoone mahus paikneva maa-aluse parkla põrandavee juhtimine reoveekanaliseerimisele;

4.9 teostada Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määruse nr 15 „[Haljastuse inventeerimise kord](#)“ kohane haljastuse inventeerimine. Kaitstavate taimeliikide inventuuri välitööd teostada ajal, kui neile iseloomulikud määramistunnused on nähtaval. Inventuuri peab teostama kaitstavaid taimeliike tundev ekspert;

4.10 tagada planeeringualal ning naaberkiinnistul kasvavate oluliseks hinnatud puude kasvutingimuste säilimine, käsitleda ehitustööde aegseid kõrghaljastuse kaitsemeetmeid (juurestik, tüvi, võra);

4.11 maa-aluse hoonetusala kavandamisel arvestada olemasoleva tänavahaljastusega ja pidada silmas, et maa-aluse parkimiskorruse rajamisel oleks võimalik tagada tänavapuude kasvutingimuste säilimine. Lisada planeeringumaterjalidesse pädeva spetsialisti arvamus puude säilimiseks vajalike meetmete kohta, vajadusel korrigeerida maa-aluse korruse ulatust;

4.12 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](#)“;

4.13 lisada seletuskirja nõue, et ehitusprojekti koosseisus koostatakse terviklik väliruumi sh uushaljastuse lahendus;

5. Detailplaneeringu koostamisse kaasata Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr 36 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ § 25 lõikes 1 ja lõikes 2 nimetatud isikud, Päästeameti Põhja Päästkeskus, Maa-amet, Terviseamet, Keskkonnaamet, Põhja-Tallinna Valitsus, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet, Tallinna Strateegiakeskus (ruumiloome kompetentsikeskus ja linna ettevõtlusteenistus),

Tallinna Transpordiamet ning teised isikud, kelle õigusi või huve võib planeeringulahendus puudutada.

6. Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik tagab oma kulul detailplaneeringus kavandatavate avalikult kasutatavate teede ja tehnovõrkude, üldkasutatava haljastuse ja vajadusel muude avalikult kasutatavate objektide valmishitamise ja/või olemasolevate objektide ümberehitamise. Avalike rajatiste valmis- või ümberehitamiseks sõlmib Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet enne detailplaneeringu vastuvõtmist detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga [planeerimisseaduse](#) § 131 kohase halduslepingu, kus detailplaneeringust huvitatud isik võtab kohustuse objektid rajada ja/või objektide ehitamist (kaas)finantseerida.

7. Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Tallinna Linnaplaneerimise Amet (aadress Vabaduse väljak 7, 15198 Tallinn), detailplaneeringu koostaja K-Projekt Aktsiaselts (aadress Ahtri tn 6a, 10151 Tallinn) ja detailplaneeringu kehtestab Tallinna Linnavalitsus (aadress Vabaduse väljak 7, 15198 Tallinn).

8. Keskkonnamõju strateegilise hindamise korraldaja on Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet, kes korraldab keskkonnamõju strateegilise hindamise programmi ja aruande menetluse ning koostöös Põhja-Tallinna Valitsusega detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande avaliku väljapaneku ja arutelu.

9. Algatada Erika tn 12 kinnistu ning lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine. Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel on eelhinnangu põhjal vajalik järgmistel põhjustel:

9.1 Tallinna strateegilise mürakaardi kohaselt jääb ala kõrge müratasemega piirkonda ning arvestades, et Erika tänava liiklusrumaga seoses on juba varasemalt esitatud korduvalt kaebusi siis võib eeldada, et detailplaneeringus kavandatava hoonestuse rajamise tulemusena suureneb piirkonna liikluskoormus veelgi, sest planeeringualale on eskiisi järgi kavandatud ligikaudu 192 parkimiskohta. Liikluse kasvuga kaasneb kõrge müratase ja õhusaaste, mis avaldavad negatiivset mõju nii planeeringuala kui lähialade elanikkonnale ning mõjutab Erika tn ja Kopli tn müraalast olukorda;

9.2 detailplaneeringuga ei kavandata planeeringualal eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist pikas perspektiivis, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke või mürataseme suurenemist. Kuid ehitustegevuse käigus võib esineda õhu saastatust, mürataseme suurenemist ja vibratsiooni eeskätt lammutustööde käigus. Ka lammutustööd võivad omada olulist mõju elanikkonnale, inimeste tervisele, heaolule ja varale, arvestades, et lähimad kortermajad asuvad kinnistu piirist 13 meetri kaugusel;

9.3 ettevõtluse segahoonestusala maakasutuse juhtotstarbe muutmine korruselamute juhtotstarbeks toob kaasa pendelränded ning Põhja-Tallinna uusasumite elanike töökohtade teema arvestades Põhja-Tallinna poolsaarelist asukohta. Strateegilise dokumendiga muudetakse paiga arengusuunda pöördumatult;

9.4 ehitustegevusest võib kaudsemat mõju naaberhoonetele ja haljastusele kaasneda ka põhjaveekihi alandusest vundamendikaeviseist vee väljapumpamise tõttu, kui hoonetele rajatakse maa-aluseid parkimiskorruseid. Selle vältimiseks tuleks detailplaneeringu koostamise käigus teha hüdrokeoloogiline 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 juhtimiseks, siis on selleks tegevuseks kohustuslik taotleda veeluba vastavalt [veeseadusele](#).

10. Keskkonnamõju strateegiline hindamine peab:

10.1 hindama ala müraolukorda laiemalt, seejuures arvestama ka kumulatiivseid mõjusid ning esitama pädeva ettevõtte poolt koostatud auto-, trammi- ja raudteeliiklusest tuleneva müra modelleerimise päevasel ja öisel ajal koos mürakaartide ning müratasemetega hoonete fassaadidel. Hindamisel kästleda ka kumulatiivse mõju võimalikkust, arvestades teiste

ümbruskonna arendusprojektidega. Lähtudes hindamise tulemustest arvestatada hoone projekteerimisel müra leevendusmeetmetega, selgitatada välja kõige sobivamad asukohad elupindadele ja tagada, et müra tase siseruumides ei ületaks normtasemeid;

10.2 käsitlema erinevaid planeeringulahenduse alternatiive, arvestades maakasutuse juhtostarbe muutust ning 15 minuti linna põhimõtet, selgitama planeeringuala hoonestamise võimaliku mahu ning keskkonnatingimuste ja keskkonnasäästlike meetmetega arvestava kõige sobilikuma planeeringulahenduse;

10.3 arvestama olemasolevate elamute lähedusega ning planeeringuala hoonestamisel tagama piisava insolatsiooni nii olemasolevates planeeringuala ümbritsevates hoonetes kui ka kavandatavate hoonete eluruumides. Selleks tuleb detailplaneeringu koostamise käigus läbi viia insolatsioonianalüüs vastavalt EVS 894:2008/A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja büroorumides“.

11. Tallinna Linnaplaneerimise Ametil avaldada otsus ajalehes, milles Tallinna linn avaldab ametlikke teateid, ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded ja Tallinna veebilehel.

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

13. Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametil teavitada keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamisest 14 päeva jooksul pärast otsuse tegemist ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded ning asutusi, kellelt küsiti seisukohti keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse üle otsustamisel.

14. Detailplaneeringu koostamise algatamise 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 [teele.tallinn.ee](http://teele.tallinn.ee).