

## **Seletuskiri**

Tallinna Linnavalitsus

Korralduse eelnõu

„Astangu tn 76 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine Haabersti linnaosas” juurde

**Korraldusega algatatakse Astangu tn 76 kinnistu ja lähiala detailplaneering. Haabersti linnaosas asuva planeeritava maa-ala suurus on 1,32 ha. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on määrata Astangu tn 76 sihtotstarbeta krundile äri- ja elamumaa sihtotstarve, krundi kasutamise tingimused ja ehitusõigus kuni 3 maapealse ning 1 maa-aluse korrusega äripindadega korterelamute (sh ridaelamute ehitamiseks). Lisaks määratakse üldised maakasutustingimused, heakorrastuse, haljastuse, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.**

### **1. Olemasolev olukord**

1.1 Astangu tn 76 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu maa-ala asub Tallinnas, Haabersti linnaosas, Astangu asumis, Astangu tänava ja Harkumetsa tee (ülelinnalise tähtsusega kergliiklustee) vahelisel alal.

1.2 Planeeritavale alale jääb sihtotstarbeta maa kinnistu Astangu tn 76, mis kinnistusraamatu andmetel kuulub Avala OÜ-le.

1.3 Ehitisregistri andmetel on Astangu tn 76 kinnistu hoonestamata.

1.4 Planeeritavale alale on juurdepääs kavandatud Astangu tänavalt.

### **2. Haabersti linnaosa üldplaneering**

2.1 Tallinna Linnavolikogu 20. aprilli 2017 otsusega nr 40 kehtestatud [Haabersti linnaosa üldplaneeringu](#) kohaselt on maa-ala juhtotstarbeks määratud segahoonestusala kus võivad paikneda elamud, kaubandus- ja teenindusasutused, äri- ja büroohooned, keskkonda mittehäiriv väiketootmine, kultuuri- ja spordiasutused jm hooned, millel on linnalikku elukeskkonda teenindav funktsioon.

2.2 Lisaks paikneb planeeritav ala üldplaneeringus määratud rohevõrgustiku arengualal. Need piirkonnad on olemasolevad rohealad, mis kavandatakse jätta osaliselt või täies ulatuses rohealadeks ka tulevikus. Ala hoonestamise võimalikkus ja ulatus määratakse kindlaks detailplaneeringu koostamise käigus läbi viidavatest keskkonnanalastest (taimestiku, loomastiku, linnustiku, elupaigatüüpide jms) uuringutest lähtudes. Rohevõrgustiku arengualadel tuleb detailplaneeringute koostamisel tagada toimiv rohevõrgustiku sidusus ümbritsevate rohestruktuuridega. Rohevõrgustiku arengualadel on prioriteediks loodusväärtuste säilitamine.

2.3 50 meetri laiuse rohekoridori vajadusega on arvestatud, kinnistu idapoolsele alale on planeeritud täiendava kõrghaljastuse rajamine. Rohekoridor jätkab põhjapoolsele alale kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud rohekoridori ala. Kavandatud lahenduse puhul on haljastuse protsent on 45%.

2.4 Detailplaneeringu algatamisettepanek on kooskõlas Haabersti linnaosa üldplaneeringuga.

### **3. Kehtiv detailplaneering**

3.1 Planeeritava maa-ala kohta ei ole varem kehtestatud detailplaneeringut.

### **4. Menetlus**

4.1 Detailplaneeringu koostamise algatamist taotles Avala OÜ 21. juunil 2022 registreeritud algatamisettepanekuga. Detailplaneeringu koostamine sooviti algatada eesmärgiga määrata Astangu tn 76 sihtotstarbeta krundile elumumaa sihtotstarve, krundi kasutamise tingimused ja ehitusõigus kolme kuni 3 maapealse ning 1 maa-aluse korrusega korterelamu ehitamiseks. Vastavalt detailplaneeringu algatamisettepaneku tegija ja Tallinna Linnaplaneerimise Ameti vahelisele koostööle on korrigeeritud detailplaneeringu algatamisettepaneku juurde esitatud eskiislahendust ja detailplaneeringu eesmärki. Viimane täiendatud eskiislahendus esitati Tallinna Linnaplaneerimise Ametile 2023. aasta oktoobris.

4.2 Detailplaneeringu algatamisettepanekule lisatud eskiislahenduse ja illustreeriva materjali on koostanud K-Projekt Aktsiaselts.

4.3 Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 6. septembri 2012 määruse nr 21 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ §-le 12 (redaktsioon kehtis kuni 1. novembrini 2021, alates 9. novembrist 2021 kehtib Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määrus nr 36 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“) esitas Tallinna Linnaplaneerimise Amet planeeringu algatamisettepaneku arvamuste saamiseks Kaitseministeeriumile, Haabersti Linnaosa Valitsusele, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametile, Tallinna Transpordiametile, Tallinna Linnavarametile ja Tallinna Ettevõtlusametile (alates 1. jaanuarist 2021 Tallinna Strateegiakeskuse linna strateegilise planeerimise teenistuse ruumiloome osakond ja linna ettevõtlusteenistus).

4.4 Haabersti Linnaosa Valitsus, Tallinna Transpordiamet, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet ja Tallinna Strateegiakeskus esitasid detailplaneeringu algatamisettepanekule lähteseisukohad ja lisatingimused. Esitatud tingimused on lisatud otsusesse, 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 kohaselt on Tallinna Linnaplaneerimise Amet, Avala OÜ ja K-Projekt Aktsiaselts sõlminud 16. novembril 2023 halduslepingu nr 3-6/58 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](#)“ §-iga 1 on planeerimisseaduses nimetatud kohaliku omavalitsuse üksuse ülesannete täitjate määramine delegeeritud Tallinna Linnavalitsusele. Seega on detailplaneeringu algatamise otsustuspädevus Tallinna Linnavalitsusel.

4.8 Planeerimisseaduse § 128 lõike 8 kohaselt tuleb kohaliku omavalitsuse üksusel 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 Astangu tn 74, Astangu tn 78, Astangu tn 80 ja Kadaka tee 88f kinnistute omanikke.

## **5. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine**

5.1 Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks [keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse](#) (edaspidi KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu. Küll aga KeHJS § 33 lõike 2 punkti 4 kohaselt tuleb detailplaneeringu puhul kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi 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 määruks nimetatud tegevust. Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005 määruse nr

224 „[Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu](#)” § 13 punktis 2 on infrastruktuuri ehitamise valdkonda kuuluvate tegevustena nimetatud ka elurajooni arendamist.

5.2 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.

5.3 Detailplaneeringu ala olemasolevat olukorda ning üldplaneeringu kohast maakasutuse juhtotstarvet on kirjeldatud korralduse seletuskirja punktides 1 ja 2. Planeeritava maa-ala kohta ei ole varem kehtestatud detailplaneeringut.

## **6. Kaasnev keskkonnamõju ja eeldatav mõjutatav ala**

6.1 Planeeringualale uute hoonete ehitamisega kaasnevad üldiselt tavapärased ehitamisega seonduvad mõjud, mille mõjuala ei ole eeldatavalt suur. Ehitusperioodil võivad mõjutatud olla planeeringuala ümbruses asuvad lähimad elamualad, kuna ehitustegevuse käigus esineb häiringutena müra, vibratsiooni ja õhusaastet nii ehitustöödest kui ehitusmasinate liikumisest. Seega tuleb arvestada ja jälgida, et ehitusaegsed müra- ja vibratsioonitasemed vastaksid kehtivatele normidele (sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määrus nr 42 „[Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid](#)“ ning sotsiaalministri 17. mai 2002 määrus nr 78 „[Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid](#)“)

6.2 Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) andmebaasi alusel ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustiku alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada. Kuid Astangu tn 76 kinnistul on registreeritud järgnevate kimalaste liikide leiukohad: tume kimalane (*Bombus rudarius*), põldkimalane (*Bombus pascuorum*), sorokimalane (*Bombus soroeensis*), kivikimalane (*Bombus lapidarius*), Schrencki kimalane (*Bombus schrencki*), maakimalane (*Bombus lucorum*), urukimalane (*Bombus subterraneus*), talukimalane (*Bombus hypnorum*) ning karukimalane (*Bombus terrestris*). Kimalaste suvepesadeks sobivad kuni 2 m sügavused urud, mädanenud kännud, kividevahelised praod, vanad lehed, puujuurte vaheline ala, kuiva rohu mättad, puualused, lindude pesakastid jne. Seega tuleb ehitustegevuse käigus jälgida, et alal ei oleks kimalaste pesasid. Samas arvestades kimalastega seotud ohutegureid ja toitumisala ulatust ei ole kavandatava tegevuse elluviimisel mõju liikide soodsale seisundile.

6.3 Planeeringualal viidi Keskkonnabüroo Grün-E OÜ poolt 2022 aastal läbi haljastuse inventeerimine. Vastava töö raames hinnati kõrghaljastuse väärtuslikkust ning siinkohal saab esile tuua, et ei tuvastatud ühtegi II klassi ega I klassi puud, millede puhul on tavapäraseks nende säilitamise kohustus. Protsessis ei tuvastatud ka suurte lindude pesapuid või ohualdiste liikidega asustatud puid. Samas leiti aga III kategooria kaitsealuse liigi kuklase pesa. Kui enne enitustegevuse alustamist taotletakse kuklaste ümberasustamine vähemalt 500 m kaugusele sarnaste kasvukohatingimustega alale vastavalt kehtivale korrale (Vabariigi Valitsuse 15. aprilli 2004 määrus nr 248 „[Kaitsealuse liigi isendi ümberasustamise kord](#)“) siis ei tohiks kaasneda olulist negatiivset mõju kaitsealustele liikidele.

6.4 Detailplaneeringualal ja ümbruskonnas ei ole pärandkultuuri objekte, maardlaid, maaparandussüsteeme ega ka ohtlike käitiseid või nende ohualasid. Kuid planeeringualal on väga invasiivse ja hea levikuvõimega voolja pargitatra (*Reynoutria japonica*) kasvupaik. Seega detailplaneeringu menetluse faasis või hiljemalt arednusfaasis tuleb võõrliigi kogumik hävitada ja veenduda kogumiku hävinemises.

6.5 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, 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](#)“ ning teha vajadusel pinnaseõhu radoonitaseme mõõtmised, et tagada hoone ruumiõhu radoonisisalduse vastavus ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 28. veebruari 2019 määruse nr 19 „[Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase](#)“ nõuetele.

6.6 [Maa-ameti mürakaardi](#) alusel ei jää planeeringuala mürarikkasse piirkonda ning linnaliikluse müratasemed valdaval osal planeeringualast jäävad alla 45 db. Planeeringuala uushoonestamisel lisandub piirkonda ca 150 autot mis võib suurendada piirkonna liikluskootust ning sellega kaasnevat müra ja õhusaastet. Seetõttu tuleb detailplaneeringu koostamise käigus hinnata kavandatava tegevusega kaasnevat liikluse intensiivsuse suurenemist ning alal kujunevat müraolukorda. Mürauringu koostamisel tuleb arvestada keskkonnaministri 3. oktoobri 2016 määrusega nr 32 „[Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded](#)“ ning detailplaneeringu ala välisõhus levivad liikluse müra tasemed ei tohi ületada keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määruse nr 71 „[Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid](#)“ (edaspidi *KeM määrus nr 71*) lisas 1 toodud liikluse müra normtasemeid.

6.7 [Maa-ameti põhjavee kaitstuse kaardi](#) alusel jääb planeeringuala kaitstud alale ehk põhjavesi on looduslikult väga hästi kaitstud maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes. Samuti ei ohustata põhjavett ehituse järgse kasutusperioodi ajal, tulenevalt tiheasustusalal kasutuses olevast infrastruktuurist. Ehitamise käigus tuleb järgida tavapäraseid töökorralduslikke meetmeid ja head ehitustava. Kõrgendatud tähelepanu tuleb pöörata ehitusseadmete ja masinate töökorras olekule ning võimalikule kütuse- ja õlilekete vältimisele.

6.8 Sademevee käitlemisel tuleb lähtuda Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 otsusega nr 18 kinnitatud „[Tallinna sademevee strateegia aastani 2030](#)“ tingimustest. Piirata sademevee juhtimist otse kanalisatsioonivõrku. Puhastelt kõvakattega pindadelt kogutud sademevesi tuleb juhtida sademeveekanalisatsiooni. Eesvoolu juhitava sademevee saastenahtajad 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](#)“ §-de 5 ja 7 nõuetele. Ühiskanalisatsiooni juhitev sademevesi tuleb puhastada eelnevalt liiva-õlipüüduris ning ühiskanalisatsiooni juhitava sademevee reostusnäitajate piirväärtused peavad vastama Tallinna Linnavolikogu 15. juuni 2006 määrusele nr 37 „[Tallinna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kasutamise eeskiri](#)“. Järgides eespool nimetatud meetmeid ei ole põhjust eeldada, et kavandatava tegevusega kaasneks olulist negatiivset mõju pinna- ja põhjavee kvaliteedile.

6.9 Haljasalale valguv sademevesi on soovitatav immutada loomulikul viisil. Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet juhib tähelepanu, et sademevee immutamisel kinnistul tuleb eelistada lahendusi, millega on võimalik vältida sademevee reostumist ([veeseaduse](#) § 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 määruse 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.

6.10 Astangu tn 66a kinnistu keskkonnaseisundi hindamise raames 2007 aastal vaadati naftasaaduste ja raskmetallide sisaldust antud piirkonna pinnases ja põhjavees. Uuritud krundi pinnases ja põhjavees piirarve ületavat reostust ei leitud. Mõnede saasteainete sisaldus jäi sihtarvu ja piirarvu vahele, mis teeb pinnase või põhjavee seisundi rahuldavaks. Seega peab arvestama, et antud piirkonnas võib olla reostust ning seetõttu tuleb detailplaneeringu materjalide hulka lisada planeeritava ala keskkonnaseisundi hinnang, kus on prognoositud jääkreostuse esinemise võimalikkus pinnases ja antud juhised edasisteks tegevusteks.

6.11 Planeeringuala on sobiv vastavasisulise arendustegevuse elluviimiseks ning ökosüsteemi (muld/pinnas) lokaalne häirimine (esmajärjekorras ehitus) ei põhjusta tegevuse ümbruskonnas pöördumatuid muutusi (mh niiskussrežiimis). Siinkohal on arvesse võetud ka asjaolu, et veestiku (veekogud) ökoloogilise mõjutamise oht puudub, lähtudes tegevuspaiga ümbrusest. Samuti ei ohustataks ka põhjavett (mh ehituse järgse kasutusperioodi ajal), tulenevalt juba ka tiheasustusalal kasutuses olevast infrastruktuurist.

6.12 Kuna kavandatav tegevus toimub kaugküttepiirkonnas siis soojusvarustus tuleb planeerida vastavalt Tallinna Linnavolikogu 18. mai 2017 määruse nr 9 „[Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus](#)“ nõuetele.

6.13 Kavandatava tegevusega ei kaasne ohtlikke olukordi (suurõnnetusi/kataastroofe) ning seetõttu ei lisa kavandatav tegevus täiendavaid ohtusid tavapärasesse keskkonda. Samuti ei kaasne planeeritu elluviimisega negatiivset riigipiiriülest mõju.

6.14 Kõikide arendustegevuste puhul tuleb arvestada peaministri 2. märtsi 2017 korraldusega nr 62 „[Kliimamuutustega kohanemise arengukavaga aastani 2030](#)“ ning Tallinna Linnavolikogu 3. märtsi 2021 määrusega nr 14 „Kliimaneutraalne Tallinn. Tallinna säästva energiamajanduse ja kliimamuutustega kohanemise kava 2030“. Mille kohaselt tuleb kliimariskide mõju leevendamiseks vältida suuri parklaid ja kõvakattega (asfalt) alasid, tuleb eelistada maa-aluseid parklaid ja rakendada rohekatuste kontseptsioone. Kui detailplaneeringutes rakendatakse asjakohaseid leevendavaid meetmeid, võib eeldada, et olulist ebasoodsat mõju kavandatava tegevusega kaasnevalt kliimamuutustele oodata ei ole.

6.15 Eelnevat arvestades ei kaasne detailplaneeringu elluviimisel eeldatavasti olulisi keskkonnaprobleeme ega ohtu inimese tervisele ja keskkonnale. Detailplaneeringuga kavandatu elluviimise mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole suur. Planeeringu elluviimisel kaasnev mõju piirneb peamiselt planeeringualaga ning mõjude iseloom on valdavalt ajutine, kui esinevad ehitusaegsed häiringud. Avariolukordade esinemise tõenäosus on väike, kui peetakse kinni tööohutus- ja ettevaatusabinõudest ning kasutatakse töökorras seadmeid.

6.16 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 eelnõu punktis 7.

6.17 Vastavalt KeHJS § 33 lõikele 6 küsis Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet Lammi tn 6 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu elluviimisega kaasneva KSH algamise vajalikkuse üle otsustamisel seisukohta Keskkonnaametilt ja Terviseametilt, esitades neile detailplaneeringu algamise korralduse eelnõu ja eelhinnangu.

6.18 Keskkonnaamet vastas ...

6.19 Terviseamet vastas ...

6.20 Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu, laekunud seisukohtade ja korralduse eelnõu punkti 7 kohaselt ei ole Astangu tn 76 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamisel vajalik läbi viia keskkonnamõju strateegilist hindamist.

6.21 KSH algamata 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 algamise vajalikkuse üle otsustamisel.