

Seletuskiri

Tallinna Linnavalitsus

Korralduse eelnõu

„Salve tn 5, Salve tn 7, Lauliku tn 2c ja Lauliku tn 2b ning Kitsarööpa tee T11 kinnistute detailplaneeringu algamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algamata jätmine Nõmme linnaosas” juurde

Tallinna Linnavalitsuse korraldusega algatatakse Salve tn 5, Salve tn 7, Lauliku tn 2c ja Lauliku tn 2b ning Kitsarööpa tee T11 kinnistute detailplaneering (edaspidi detailplaneering). Nõmme linnaosas asuva planeeritava maa-ala suurus on 3,18 ha. Maa-ala piiride kirjeldus ja detailplaneeringu ala on esitatud korralduse lisas. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Salve tn 5, Salve tn 7, Lauliku tn 2c ja Lauliku tn 2b kinnistute jagamine, kruntide moodustamine, maakasutuse muutmine (tootmismaa elamu- ja ärimaaks) ning ehitusõiguse määramine 1 maa-aluse ja 3-12 maapealse korrusega äri- ja eluhoonete ehitamiseks. Lisaks kavandatakse kogukonnamaja ja avalik ruum. Lisaks määratakse detailplaneeringus üldised maakasutustingimused ja juurdepääsuteede, heakorrastuse, haljastuse, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

1. Olemasolev olukord

1.1 Planeeritav maa-ala asub Nõmme linnaosas Hiiu asumi keskuses. Detailplaneeringuga planeeritav ala asub Hiiu viljaelevaatori tööstuspiirkonnas, Tallinna maleva õppe- ja tagalakeskuse ning elamu- ja tootmismaa sihtotstarbega kinnistute vahel, ulatudes põhja pool Kitsarööpa tee kergliiklusteeni. Planeeritava ala kontaktvööndis asuvad valdavalt tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega kinnistud. Planeeritav ala piirneb Plangu tn 4, Kitsarööpa tee T9, Salve tn 6, Salve tn 6e, Salve tänav, Salve tn 3a, Salve tn 3d, Salve tn 3, Pärnu mnt 390, Lauliku tn 2a, Pärnu maantee T20, Lauliku tn 1, Lauliku tn 1b, Lauliku tn 3, Plangu tn 9 ja Lauliku tn 4b kinnistutega.

1.2 Planeeritavale maa-alale jäävad:

1.2.1 100% tootmismaa sihtotstarbega Lauliku tn 2c kinnistu (pindala 14 613 m²), mille omanik on Nõmmekvartal OÜ. Ehitisregistri andmeil paiknevad kinnistul kokku 5 hoonet: 1-korruseline trafo-alajaam, 2-korruseline elevaator (kõrgus 33,7 m), 1-korruseline raudteevastuvõtupunkt, 1-korruseline ladu nr 4 ja 2-korruseline jõusöödatsehh;

1.2.2 100% transpordimaa sihtotstarbega Kitsarööpa tee T11 kinnistu (pindala 1985 m²), mille omanik on Eesti Vabariik. Ehitisregistri andmeil on kinnistu hoonestamata;

1.2.3 100% tootmismaa sihtotstarbega Salve tn 5 kinnistu (6978 m²), mille omanik on Nõmmekvartal OÜ. Ehitisregistri andmeil paiknevad kinnistul kokku 2 hoonet: 1-korruseline tuletoorjeveehoidla ja 1-korruseline ladu nr 8. Maa-ameti geoportaali rakenduse andmete järgi on tuvastatav siiski, et Salve tn 5 kinnistul ei paikne 1-korruselise tuletoorjeveehoidlat. Lisaks on maa-ameti geoportaali rakenduse ja arhiivi materjalide järgi tuvastatav, et ehitisregistris kajastuv 1-korruseline ladu on ehitatud ehitisregistrisse kandmata 1-korruselise lao nr 5 külge. Ehitisregistrisse kandmata 1-korruseline ladu nr 5 on omakorda ehitatud ehitisregistrisse kandmata rukkijahuveski külge;

1.2.4 100% tootmismaa sihtotstarbega Salve tn 7 kinnistu (2133 m²), mille omanik on Nõmmekvartal OÜ. Ehitisregistri andmeil paikneb kinnistul 1-korruseline keevitustöökoda ning rajatisena katusealune. Samuti on ehitisregistri andmeil kinnistule rajatisena kavandatav Salve tn 7 elektrivarustus.

1.2.5 70% tootmismaa ja 30% ärimaa sihtotstarvetega Lauliku tn 2b kinnistu (2919 m²), mille omanik on Lint Aktsiaselts. Ehitisregistri andmeil paikneb kinnistul 1-korruseline viilhall-ladu ja 1-korruseline teraviljaladu;

1.2.6 osa transpordimaa sihtotstarbega Plangu tänav T1 ja Lauliku tänav T1 kinnistutest, mille omanik on Tallinna linn.

1.3 Planeeritaval alal on kõrghaljastus Kitsarööpa tee T11 kinnistul.

1.4 Juurdepääs planeeritavale alale on Plangu ja Lauliku tänavatelt.

1.5 Planeeritavale alale ulatub [ehitusseadustiku](#) § 73 lõikest 1 tulenevalt raudtee kaitsevöönd, mis on 30 meetrit rööpme teljest, mitmeteelisel raudteedel ja jaamades äärmise rööpme teljest.

1.6 Planeeritav ala jääb [ehitusseadustiku](#) § 120 ja 121 ning kaitseministri 26. juuni 2015 määruse nr 16 „[Riigikaitse ehitise töövõime kriteeriumid, piirangute ruumiline ulatus ja andmed riigikaitse ehitise töövõimet mõjutavate ehitiste kohta](#)“ § 2 ja 3 kohaselt riigikaitse ehitise piiranguvööndisse.

1.7 Planeeritav ala jääb [ruumiandmete seaduse](#) §-de 25 ja 26 ning keskkonnaministri 28. juuni 2013 määruse nr 50 „[Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord](#)“ § 17 kohaselt geodeetilise märgi kaitsevööndisse.

2. Nõmme linnaosa üldplaneering

2.1 Planeeritav ala asub Tallinna Linnavolikogu 23. septembri 2021 otsusega nr 106 kehtestatud [Nõmme linnaosa üldplaneeringu](#) kohaselt Hiiu keskuse segahoonestuse juhtotstarbega alal, kus võivad paikneda elamud, ühiskondlikud ehitised, sh riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutused, kaubandus- ja teenindusettevõtted, äri- ja büroohooned, keskkonda mittehäiriv väiketootmine, kultuuri- ja spordiasutused jm linnlikku elukeskkonda teenindavad funktsioonid.

2.2 Algatatav detailplaneering on kooskõlas Nõmme linnaosa üldplaneeringuga.

3. Kehtiv detailplaneering

3.1 Planeeritaval alal kehtib osaliselt (Plangu ja Lauliku tänavate osas) Tallinna Linnavolikogu 18. oktoobri otsusega nr 318 kehtestatud „[Lauliku tn, Hommiku tn ja Särje tn vahelise maa-ala detailplaneering](#)“, mille eesmärgiks oli reformimata riigimaal asuvate krundide hoonestustingimuste ja sihtotstarvete määramine, kruntimine, uue hoonestuse kavandamine ja liiklusskeemi ning haljastuse korrastamine. Kehtiv detailplaneering on ellu viidud.

3.2 [Planeerimisseaduse](#) § 140 lõige 8 sätestab, et uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks. Salve tn 5, Salve tn 7, Lauliku tn 2c ja Lauliku tn 2b ning Kitsarööpa tee T11 kinnistute detailplaneeringu kehtestamisel muutub kehtetuks [Lauliku tn, Hommiku tn ja Särje tn vahelise maa-ala detailplaneering](#) käesolevas detailplaneeringus planeeritava maa-ala osas.

4. Detailplaneeringu menetlus

4.1 Detailplaneeringu koostamise algatamist taotles 29. märtsil 2023 registreeritud algatamisettepanekuga Nõmmekvartal OÜ, eesmärgil koostada Nõmme linnaosa üldplaneeringu kohane detailplaneering segafunktsioonilisel keskusealal, moodustada elamu, elamu- ja ärimaa, ärimaa, ühiskondlike hoonete maa, üldkasutatava maa ning transpordimaa krundid, määrata ehitusõigus 1 maa-aluse ja kuni 12 maapealse korrusega hoonete ehitamiseks ning koostada liiklusskeem.

4.2 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 2024. aasta juulis.

4.3 [Planeerimisseaduse](#) § 130 kohaselt on Tallinna linn, RUUM JA MAASTIK OÜ ja Nõmmekvartal OÜ sõlminud 26. augustil 2024 halduslepingu nr 3-6/58 detailplaneeringu koostamiseks.

4.4 Detailplaneeringu taotlusele lisatud planeeringulahenduse ettepaneku illustreeriva materjali on koostanud RUUM JA MAASTIK OÜ.

4.5 Vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr 36 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ § 17 lõikele 1 esitas Tallinna Linnaplaneerimise Amet detailplaneeringu algatamisettepaneku arvamuste saamiseks

Kaitseministeeriumile, Riigi Kaitseinvesteeringute Keskusele, Nõmme Linnaosa Valitsusele ja Nõmme Linnaosakogule, Tallinna Strateegiakeskusele, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametile, Tallinna Transpordiametile, Tallinna Haridusametile ja Tallinna Linnavaraametile.

4.6 Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus, Nõmme Linnaosa Valitsus, Nõmme Linnaosakogu, Tallinna Strateegiakeskus, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet, Tallinna Transpordiamet, Tallinna Haridusamet ja Tallinna Linnavaraamet esitasid detailplaneeringu algatamisettepanekule lähteseisukohad ja lisatingimused. Samuti esitas Kaitseliit 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 detailplaneeringu algatamise korralduses määratud nõue kaasata puudutatud isikud ja asjaomased asutused detailplaneeringu koostamisse.

4.7 Kaitseministeerium lisatingimusi detailplaneeringu koostamiseks ei esitanud.

4.8 Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet märkis täiendavalt, et detailplaneeringuga ei kavandata [keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse](#) (KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevust. Kuid 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 elurajooni arendamist. Seega tuleb detailplaneeringu koostamisel anda eelhindang ja kaaluda KSH algatamise vajalikkust lähtudes KeHJS § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

4.9 [Planeerimisseaduse](#) § 128 lõike 1 kohaselt algatab detailplaneeringu kohaliku omavalitsuse üksus. Tallinna Linnavalikogu 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 algatamise otsustuspädevus Tallinna Linnavalitsusel.

4.10 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 Vääna tn 39, Vääna tn 37, Vääna tn 33, Vääna tn 31, Salve tn 6, Salve tn 6e, Salve tn 3a, Salve tn 3d, Salve tn 3, Pärnu mnt 390, Lauliku tn 2a, Lauliku tn 1, Lauliku tn 1b, Lauliku tn 1a, Lauliku tn 3, Lauliku tn 5 ja Lauliku tn 4b kinnistute omanikke, Kaitseliitu, Mittetulundusühing NÕMME TEE SELTS-i, O.-M. Makki, A. S.-Longi, J. Uuspuud, K. Mürki, M. Moksi, K. Alatalu, T. Altnurmet, A. Tamboomi, Mustamäe Asunduse Seltsi, R. Reimetsa, H. Valgemäed, T. Valgmaad, L. Reimani, R. Alatalu, N. Reimetsa, G. E. Reimetsa, J. Trofimovit, C. Kaasikut, V. Penti, K. Sikat, H. Ausmaad, K. Stranbergi ja N. Stranbergi.

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 määruses 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.

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 alusel ei jää planeeringualasse kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega maastikuliselt ja ökoloogiliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada. Kavandatavast tegevusest ca 90 m kaugusele jääb Nõmme-Mustamäe maastikukaitseala ([KLO1000548](#)) ning ca 240 m kaugusele Sanatooriumi parkmets ([KLO1200597](#)). Lähim Natura 2000 võrgustikku kuuluv ala, Rahumäe loodusala, asub ca 2 km kaugusel ja jääb kavandatava tegevuse mõjupiirkonnast välja.

6.3 Planeeringualast ca 170-200 m kaugusele jäävad järgmiste III kaitsekategooria kaitsealuste liikide leiukohad: tumepunane neiuvaip (*Epipactis atrorubens*; KLO9342580) ja laialeheline neiuvaip (*Epipactis helleborine*; KLO9342579). Arvestades asjaolu, et plaanitavad ehitustööd on lokaalse mõjuga ja mõjuala piirduv kavandatavate ehitustööde asukohaga, siis ei ole põhjust eeldada III kategooria kaitsealustele liikidele olulist ebasoodsat mõju.

6.4 Detailplaneeringualal ja ümbruskonnas ei ole pärandkultuuri objekte, maardlaid, maaparandussüsteeme ega ka ohtlike käitiseid või nende ohualasid. Kuid planeeringuala jääb riigikaitselise ehitise (Tallinna maleva õppe- ja tagalakeskus) piiranguvööndisse siis tuleb kavandatav tegevus kooskõlastada Kaitseministeeriumiga.

6.5 [Nõmme linnaosa üldplaneeringu](#) alusel asub planeeringuala kaugkütte arengualal. Üldplaneeringu seletuskirja kohaselt tuleb Nõmme linnaosas toetada ka keskkonnasäästlikke lokaalseid energiatootmis- ja küttelehendusi. Soojuse tootmiseks võib kaaluda soojuspumpade, päikeseenergialahenduste ja maakütte kasutamist. Kuigi Nõmme liivane pinnas ei ole maakütte jaoks kuigi tõhus, on horisontaalne maaküttekollektor lubatud juhul, kui tagatakse üldplaneeringus nõutud kõrghaljastuse osakaal. Seega on soojusvarustus mõistlik lahendada paindliku ja efektiivse kaugkütte baasil 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](#)“ kohaselt.

6.6 [Strateegilise mürakaardi](#) kohaselt ei jää planeeringuala kõrge müratasemega piirkonda, kuid planeeringuala lähiümbruses asuvad tootmisalad. Seega planeeringu koostamisel tuleb hinnata naabruses asuvate tootmisalade tegevusega kaasneva müra olulisust kavandatavate hoonestusalade asukohtades ning täpse hinnangu andmiseks tuleb vajadusel teostada müra mõõtmised, mis kirjeldavad võimalikku tööstusmüra olukorda nii päeval kui ka öösel. Planeeringuala sisesed mõõtmispunktid tuleb valida selliselt, et oleks võimalik hinnata ainult naaberaladelt pärinevat müra. Eelkõige tuleb tähelepanu pöörata planeeringualast põhja- kirde- ja idasuunas asuvate ettevõtete tegevusega kaasnevale võimalikule mürale.

6.7 Hetkel teadaoleva informatsiooni põhjal ei ole põhjust eeldada elamu- ja äripiirkonna rajamise järgselt ülenormatiivse õhusaaste või vibratsiooni teket. Planeeringualal ei kavandata tegevusi, mis oluliselt muudaks õhusaaste või vibratsiooni olukorda piirkonnas.

6.8 Planeeringu realiseerumisel tuleb jälgida, et ehitusperioodil ei ületataks müra ja vibratsiooni piirnorme. Võimalike ehitusaegsete müra- ja vibratsioonihäiringute vähendamiseks on soovitatav müra- ja vibratsioonirikkaid ehitustöid teostada päevasel ajal ning tööpäevadel. Masinate ja seadmete tankimis- ja ladustamisplatsid ei tohiks paikneda majapidamiste lähedal. Kasutatav tehnika peab olema heas tehnilises seisukorras. Ehitusaegse õhusaaste (tolm, heitgaasid) liigset mõju ümbritsevatele aladele tuleb samuti vältida õigete töömeetodite ja töö aja valikuga. Vältida tuleb ehitusaegse tolmu levikut majapidamisteni, vajadusel tuleb tolmavaid materjale niisutada (selleks mitte kasutada kemikaalide lahuseid).

6.9 Kavandatava tegevuse puhul ei ole ette näha olulise ebasoodsa mõju ilmnenemist pinnasele ning pinna- ja põhjaveele kuna planeeringualal ei asu ühtegi suurkaevu ega pinnaveekogumit. Kuid keskkonnaportaali andmete alusel piirneb planeeritav ala jääkreostusobjektiga Lauliku tn kütuseladu ([JRA0000158](#)), mis olemasoleva informatsiooni kohaselt on likvideeritud. Siiski tuleb arvestada eelpool nimetatud jääkreostusobjektiga ning võimaliku saaste avastamisega. Seetõttu teostada keskkonnaseisundi ülevaade ning viia läbi pinnase ja põhjavee reostusuuring. Reostuse tuvastamisel, tuleb lähtuda keskkonnaministri 28. juuni 2019 määrusest nr 26 „[Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases](#)” ning võimalik reostus likvideerida nõuetekohaselt enne ehitustööde algust;

6.10 Tulenevalt detailplaneeringu lahendusest on üsna suures mahus kavandatud maa-aluste korrustega hoonete rajamist. See tähendab, et maa aluste korruste rajamiseks on vajalik pinnase väljakaevamine ning olenevalt põhjaveetasemest ka selle väljapumpamine kaevandist. Kui toimub ka põhjavee ümber juhtimine, siis on selleks tegevuseks vajalik [veeseaduse](#) § 187 p 12 kohane veeluba. Enne hoonete rajamist tuleb hüdroteoloogilise uuringuga selgitada kaevandist välja pumbatava vee maht, kaevandi kuivendamise mõju ümbruskonna hoonete konstruktsioonidele ning reostusuuringuga selgitada pinnase ja põhjavee reostuse tase. Vastavalt põhjavee reostuse tasemele saab välja töötada ka vee ärajuhtimise lahenduse. Detailplaneeringu elluviimisel ja pinnase väljakaevamisel tuleb lähtuda jäätmehierarhiast ning projekteerimisel lahendada väljakaevatud reostumata pinnase kasutus potentsiaalse ressursina (näiteks detailplaneeringualal piirkonna täimisel).

6.11 Sademevee käitlemisel lähtuda Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 otsusega nr 18 kinnitatud „[Tallinna sademevee strateegia aastani 2030](#)” seisukohtadest. Kliimamuutuste ja äärmuslike ilmastikunähtustega kohanemiseks kasutada looduspõhiseid sademeveelahendusi. Piirata puhta 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-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused](#)” §-de 5 ja 7 nõuetele.

6.12 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.

6.13 Vastavalt [Tallinna radooniriski](#) ja [Harjumaa pinnase radooniriski kaardi](#) kohaselt on piirkonnas normaalse radoonisisaldusega pinnas. Kuid 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.

6.14 Ehitustegevusega kaasneb ehitusjäätmete teke, kuid antud tegevuse puhul pole oodata jäätmeketket mahus, mis võiks ületada piirkonna keskkonnataluvust. Samuti kaasneb jäätmete teke hoonete kasutusperioodil, kuid ei ole oodata jäätmeketket mahus, mis võiks põhjustada olulist keskkonnamõju. Jäätmete käitlemise (sh kogumise) korraldamisel lähtutakse [jäätmeseadusest](#) ja Tallinna Linnavolikogu 9. märtsi 2023 määruse nr 3 „[Tallinna jäätmehoolduseeskiri](#)“ nõuetest.

6.15 Tallinna Linnavolikogu 16. aprilli 2009 otsusega nr 77 kehtestatud teemaplaneeringu „[Kõrghoonete paiknemine Tallinnas](#)“ ja selle KSH kohaselt on kõrghooned linnakeskkonnas olulise keskkonnamõjuga objektid ning nende mõju ulatuse täpsemaks määramiseks on vajalik läbi viia KSH igale kõrghoone ehitamiseks koostatavale detailplaneeringule, mis pärast teemaplaneeringu kehtestamist menetlusse võetakse. Arvestades, et viljaleevaator on olemasolev hoone, mida soovitakse renoveerida endisest tootmishoonest uueks elu- ja ärihooneks ning mille kõrgust ei muudeta, ei ole eeldada planeeringu elluviimise järgselt keskkonnale täiendavat olulist ebasoodsat mõju.

6.16 Detailplaneeringu puhul ei ole olulisi seoseid keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse. Detailplaneering ei ole seotud ka Euroopa Liidu keskkonnavalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisega. Detailplaneeringuga ei kaasne piiriülest (st riigipiiriülest) mõju.

6.17 Kõikide arendustegevuste puhul tuleb arvestada peaministri 2. märtsi 2017 korraldusega nr 62 kinnitatud „[Kliimamuutustega kohanemise arengukavaga aastani 2030](#)“. Tuleb vältida suuri parklaid ja kõvakattega (asfalt) alasid, mis mõjutavad mikrokliimaatilisi tingimusi (soojussaared). Kui detailplaneeringutes rakendatakse asjakohaseid leevendavaid meetmeid siis võib eeldada, et olulist ebasoodsat mõju kavandatava tegevusega kaasnevalt kliimamuutustele oodata ei ole.

6.18 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. Avariiolukordade esinemise tõenäosus on väike, kui peetakse kinni tööohutus- ja ettevaatusabinõudest ning kasutatakse töökorras seadmeid.

6.19 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 8.

6.20 Vastavalt KeHJS § 33 lõikele 6 küsis Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet Salve tn 5, Salve tn 7, Lauliku tn 2c ja Lauliku tn 2b ning Kitsarööpa tee T11 kinnistute detailplaneeringu elluviimisega kaasneva KSH algatamise vajalikkuse üle otsustamisel seisukohta Keskkonnaametilt ja Terviseametilt, esitades neile detailplaneeringu algatamise korralduse eelnõu ja eelhinnangu.

6.21 Keskkonnaamet vastas ...

6.22 Terviseamet vastas ...

6.23 Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu, laekunud seisukohtade ja korralduse eelnõu punkti 8 kohaselt ei ole Salve tn 5, Salve tn 7, Lauliku tn 2c ja Lauliku tn 2b ning Kitsarööpa tee T11 kinnistute detailplaneeringu koostamisel vajalik läbi viia keskkonnamõju strateegilist hindamist.

6.24 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.