

Seletuskiri

Tallinna Linnavolikogu

Otsuse eelnõu

„Sepa tn 22 ja 22a kinnistu detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine Põhja-Tallinnas” juurde

Algatada Põhja-Tallinnas Sepa tn 22 ja 22a kinnistu detailplaneering. Planeeritava maa-ala suurus on 0,56 ha. Detailplaneeringu ala ja kontaktvööndi piiri skeem on esitatud otsuse lisas. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Sepa tn 22 ja Sepa tn 22a äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kruntide liitmine ja sihtotstarbe muutmine üheks elamumaa krundiks ning üheks transpordimaa krundiks. Lisaks antakse detailplaneeringus heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

Algatatavas detailplaneeringus tehakse ettepanek muuta Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 otsusega nr 3 kehtestatud [Tallinna üldplaneeringu](#) kohased tööstusettevõtete juhtotstarbega ala korruselamute alaks.

Otsusega jäetakse algatamata Sepa tn 22 ja 22a kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine, sest üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine ning detailplaneeringu elluviimisega kaasnev tegevus ei oma olulist keskkonnamõju.

1. Olemasolev olukord

Sepa tn 22 ja 22a kinnistu detailplaneeringuga (edaspidi ka *detailplaneering*) planeeritav maa-ala asub Tallinnas Põhja-Tallinna linnaosas Kopli liinide mereäärses piirkonnas. Juurdepääs alale on Sepa tänav T8 kinnistult.

Planeeritavale alale jääb 90% tootmismaa ja 10% ärimaa sihtotstarvetega Sepa tn 22 katastriüksus ja 90% tootmismaa ja 10% ärimaa sihtotstarvetega Sepa tn 22a katastriüksus. Kinnistusraamatu andmetel koosneb registriosa nr 1856501 Sepa tn 22 ja Sepa tn 22a katastriüksustest ning on eraomandis.

Sepa tn 22 kinnistul asub ehitisregistri andmetel kaks hoonet: laohoone (ehitisealune pind 916 m²) ja tootmishoone (ehitisealune pind 575 m²). Sepa tn 22a kinnistu on ehitisregistri andmetel hoonestamata.

Planeeritavale alale ulatub lähtuvalt [looduskaitseaduse](#) § 37 lõige 1 punktist 1 Läänemere ranna 200 m piiranguvöönd.

2. Tallinna üldplaneering ja koostatav Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneering

Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud [Tallinna üldplaneeringu](#) järgi jääb planeeritav ala tööstusettevõtete alale, mis on põhiliselt tööstusettevõtete ja ladude ala, kus võib paikneda teenindusettevõtteid ja asutusi, uute elamute rajamine on lubatud vaid erandina. Detailplaneeringus tehakse ettepanek muuta Tallinna üldplaneeringu kohane tööstusettevõtete ala planeeritava maa-ala ulatuses korruselamute alaks. Korruselamute ala on põhiliselt kahe- ja enamakorruseliste korterelamute ala, kus võivad paikneda kõik elurajooni teenindavad asutused, kaubandusettevõtted, garaaži-kooperatiivid jm; paneelalamupiirkondades ka bürood jm. keskkonnaohutud ettevõtted.

Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneering algatati Tallinna Linnavolikogu 26. jaanuari 2006 otsusega nr 8 „[Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu algatamine](#)”. Koostatava Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu maakasutusplaani tööversiooni kohaselt jääb planeeritav maa-ala valdavas osas korterelamute alale. Kortерelamute alal võivad paikneda korterelamud ning väikesed lähipiirkonda teenindavad kaubanduse, teeninduse, lastehoiu ja vabaaja harrastusega seonduvad ettevõtted ja asutused, jt (avalikkusele suunatud) ühiskondlikud hooned ja ettevõtted, samuti rohealad (sh linnaaiandus), mängu- ja spordiväljakud jms. Koostatavas Põhja-Tallinna üldplaneeringus on määratud Pelguranna, Karjamaa ja Kopli asumite

väljakujunenud vabaplaneeringulistel elamualadel üldjuhul haljastuse protsendiks 40%, kuhu ei kuulu vertikaal-, katuse-, garaažipealne jm maapinnaga ühendamata haljastus.

Lisaks jääb planeeritav maa-ala koostatava Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu maakasutusplaani tööversiooni kohaselt osaliselt liiklusalale. Liiklusalad on liiklemiseks ja liikuvuseks kasutatav avalik maa, koos ohutuse tagamiseks ja selle maa korrashoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid teenindava maaga.

Algatatav detailplaneering on kooskõlas koostamisel oleva Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringuga.

3. Kehtiv detailplaneering

Planeeritaval alal kehtib Tallinna Linnavolikogu 21. septembri 2006 otsusega nr 281 kehtestatud „[Maleva põik 3 ja selle lähiümbruse detailplaneeringu kehtestamine Põhja-Tallinnas](#)“ detailplaneering. Planeeringuga on kavandatud Põhja-Tallinnas asuvalle 12,5 ha suurusele maa-alale 14 tootmismaa sihtotstarbega krunti, 2 ärimaa sihtotstarbega krunti, 5 äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krunti, 4 elumumaa sihtotstarbega krunti, 1 elamu- ja ärimaa sihtotstarbega krunt, 1 elamu- ja ühiskondlike hoonete maa sihtotstarbega krunt, 4 transpordimaa sihtotstarbega krunti ja 1 sotsiaalmaa sihtotstarbega krunt, määratud tekkivatele kruntidele ehitusõigused ning antud lahendused haljastuse, heakorra ja tehnovõrkude jaoks.

Tallinna Linnavolikogu 21. septembri 2006 otsusega nr 281 kehtestatud „[Maleva põik 3 ja selle lähiümbruse detailplaneeringu kehtestamine Põhja-Tallinnas](#)“ detailplaneering on osaliselt kehtetuks muutunud Tallinna Linnavolikogu 5. veebruari 2009 otsusega nr 21 kehtestatud „[Kopli liinide ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine Põhja-Tallinnas](#)“ detailplaneeringuga, Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2015 korraldusega nr 940-k „[Maleva tn 20 // Sepa tn 10 kinnistu detailplaneeringu kehtestamine Põhja-Tallinnas](#)“ detailplaneeringuga ning Tallinna Linnavolikogu 16. juuni 2022 otsusega nr 80 kehtestatud „[Sepa tn 28 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine Põhja-Tallinnas](#)“ detailplaneeringuga.

4. Menetlus

Detailplaneeringu algatamist taotles Bonava Eesti OÜ 23.03.2023 eesmärgiga Sepa tn 22 ja Sepa tn 22a tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega krundid ning muuta ala segahoonestusalaks, määrates krundile ehitusõigus ühe kuni 4-korruselise korterelamu ehitamiseks ning tänavamaa rajamiseks. Vastavalt detailplaneeringu algatamisettepaneku esitanud isiku ja Tallinna Linnaplaneerimise Ameti vahelisele koostööle on korrigeeritud detailplaneeringu algatamisettepaneku juurde esitatud eskiislahendust. Viimane täiendatud eskiislahendus esitati Tallinna Linnaplaneerimise Ametile 2024. aasta aprillis.

Detailplaneeringu algatamisettepanekule lisatud eskiislahenduse on koostanud ConArte OÜ.

Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 6. septembri 2012 määruse nr 21 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ §-le 12 (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](#)“, analoogne säte on uues määruse §-s 20) esitas Tallinna Linnaplaneerimise Amet detailplaneeringu algatamisettepaneku arvamuste saamiseks Põhja-Tallinna Valitsusele, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametile, Tallinna Transpordiametile, Tallinna Strateegiakeskusele (linna ettevõtlusteenistuse ringmajanduse osakond) ning Kaitseministeeriumile.

Kaitseministeerium lisatingimusi detailplaneeringu koostamiseks ei esitanud.

Põhja-Tallinna Valitsus, Tallinna Transpordiamet, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet ning Tallinna Strateegiakeskus (linna ettevõtlusteenistuse ringmajanduse osakond) esitasid detailplaneeringu algatamisettepanekule lähteseisukohad ja lisatingimused. Esitatud tingimused on lisatud otsusesse, välja arvatud tingimused, mis tulenevad õigusaktidest või standarditest ning on tavapärasel planeerimisel ja projekteerimisel. Lisaks on algatamise otsuses määratud nõue kaasata puudutatud isikud ja asjaomased asutused detailplaneeringu koostamisse.

Lähtuvalt Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr 36 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ § 2 lõike 6 punktist 6 esitati Tallinna

Linnavolikogu otsuse „Bekkeri sadamaala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine Põhja-Tallinnas“ eelnõu Põhja-Tallinna linnaosakogule. Põhja-Tallinna linnaosakogu kooskõlastas otsuse eelnõu esitatud kujul xx. xxxx 2024 koosoleku protokoll nr x päevakorrapunktiga x.

Tallinna linna, ConArte OÜ ja Bonava Eesti OÜ vahel sõlmiti x. juulil 2024 haldusleping nr xxxx. Detailplaneeringu menetluse käigus on tagatud [planeerimisseaduse](#) § 130 lõike 1 ja lõike 2 punkti 2 täitmine.

[Planeerimisseaduse](#) § 142 lõike 2 kohaselt kohaldatakse üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisele üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust. Koostööle ja kaasamisele kohaldatakse detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõudeid. Sama seaduse § 77 lõike 1 kohaselt algatab üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise kohaliku omavalitsuse volikogu otsusega. Tulenevalt [kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse](#) § 22 lõike 1 punktist 31 kuulub üldplaneeringu algatamine ja kehtestamine Tallinna Linnavolikogu ainupädevusse. Seega on käesoleva detailplaneeringu algatajaks linnavolikogu.

Planeerimisseaduse §-de 82 ja 83 kohaselt korraldavad Tallinna Linnaplaneerimise Amet ja Põhja-Tallinna Valitsus pärast detailplaneeringu algatamist detailplaneeringu eskiislahenduse avaliku väljapaneku ja arutelu.

[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 Kaera tn 4 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamisest Sepa tn 30, Sepa tn 28, Sepa tn 16, Sepa tn 14, Sepa tn 14a, Tallinn, Sepa tn 33 korteriühistu, Tallinn, Sepa tn 31 korteriühistu, Tallinn, Sepa tn 29 korteriühistu, Tallinn, Sepa tn 27 korteriühistu, Tallinn, Sepa tn 24 korteriühistu, Tallinn, Sepa tn 20 korteriühistu, Tallinn, Sepa tn 18 korteriühistu, Tallinn, Liinivahe tn 2 korteriühistut, Maa-ametit ning Keskkonnaametit.

5. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

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 eelhinnang, 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 eelhinnang, täpsustatud loetelu](#)” § 13 punktis 2 on infrastruktuuri ehitamise valdkonda kuuluvate tegevustena nimetatud ka elurajooni arendamist.

KSH vajaduse kaalumise aluseks on ka KeHJS § 33 lõige 2 punkt 3, mis viitab [planeerimisseaduse](#) § 142 lõige 1 punktile 1 – üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine. [Planeerimisseaduse](#) § 142 lõike 6 kohaselt tuleb üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel anda eelhinnang ja kaaluda KSH algatamise vajalikkust.

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.

Detailplaneeringu ala olemasolevat olukorda ning üldplaneeringu kohast maakasutuse juhtotstarvet on kirjeldatud otsuse seletuskirja punktides 1 ja 2. Planeeritava maa-ala kohta kehtib Tallinna Linnavolikogu 21. septembri 2006 otsusega nr 281 kehtestatud „[Maleva põik 3 ja selle lähiümbruse detailplaneeringu kehtestamine Põhja- Tallinnas](#)“ detailplaneering.

6. Kaasnev keskkonnamõju ja eeldatav mõjutatav ala

Kehtiva [Tallinna üldplaneeringu](#) kohaselt on planeeritava ala maakasutuse juhtotstarbeks tööstusettevõtete ala. Eeltoodust tulenevalt on detailplaneeringu lahendus kehtivat Tallinna üldplaneeringut muutev. Koostamisel oleva [Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringus](#) on määratud planeeritava ala maakasutuse juhtotstarbeks korterelamute ala. Detailplaneeringu lahendus vastab koostamisel olevale Põhja-Tallinna üldplaneeringule.

Detailplaneeringuala asub piirkonnas, kus on ajalooliselt asunud nii sadamad kui tööstushooned. Seetõttu võib piirkonnas esineda võrreldes tavapärase linnaruumiga enam tööstusmüra. Vastavalt [Tallinna siseriiklikule mürakaardile](#) on planeeringuala müratase mõjutatud peamiselt planeeringuala kõrval tegutsevast tootmisettevõttest Silverfields OÜ. Vastavalt koostatavale Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringule on Kopli poolsaare tööstusettevõtete ja sadamaalad ette nähtud kujundada mitmekesise linnaruumiga korterelamute ja segahoonestusalaks ning seetõttu võib eeldada, et perspektiivis piirkonna tööstusmüra tase väheneb. Samas tuleb aga hoonete rajamisel arvestada piirkonna müratasemetega ning tagada ehituslike meetmetega müratasemete vastavus hoonetes sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määrusele nr 42 „[Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid](#)“.

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. Vältida tuleb mürarikaste (arvestades ka piirkonna mürafooni) ehitustööde tegemist öhtusel ja öisel ajal (21.00-7.00). Samuti tuleb arvestada ja jälgida, et ehitusaegsed müra- ja vibratsioonitasemed vastaksid kehtivatele normidele (keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määruses nr 71 „[Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid](#)“ ning sotsiaalministri 17. mai 2002 määrus nr 78 „[Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid](#)“).

Maves OÜ poolt on 2022 aastal teostatud detailplaneeringuga hõlmatalal alal keskkonnaseisundi ülevaatus, mille kohaselt on ohtlike ainete olemasolu seelses pinnases (ja ka ajutise iseloomuga põhjavees) vähetõenäoline. Juhul kui lammutus-ehitustööde käigus selgub, et pinnas on reostunud (tuvastatakse visuaalset nt vedela õli tilke või olfaktorset nt tugevasti haisvat pinnasereostust), tuleb lähtuda keskkonnaministri 28. juuni 2019 määrusest nr 26 „[Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases](#)“ ning reostusuuringuga ja pinnase reostusanalüüsides määrata reostuse maht ja ulatus. Reostunud pinnas tuleb keskkonnaluba või kompleksluba omaval ettevõtte eemaldada ning anda utiliseerimiseks üle vastavat jäätmeluba või jäätmekäitluslitsentsi omavale ettevõttele. Kui ehitustegevuse käigus tuvastatud võimalik reostus likvideeritakse enne ehitustööde jätkamist nõuetekohaselt siis ei kaasne planeeringu elluviimisel olulist mõju keskkonnale ega inimese tervisele.

[Eesti Looduse Infosüsteemi](#) (EELIS) andmebaasi alusel ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustiku alasid, mida planeeringuga kavandatud tegevus võib mõjutada. Detailplaneeringuga hõlmatavast alast ja kontaktvööndist jäävad välja ka vääriselupaigad ning kaitsealused loomad, taimed jt kaitsealused elustiku kategooriad ning väärtuslikud kooslused. Planeeringualal esineb küll väike populatsioon karulauku (III kaitse kategooria), kuid taimi pole keerulise kasvukoha tõttu võimalik ümber asustada ning populatsioonile ei ole praeguses kasvukohas ka pikemat perspektiivi säilida.

Sepa tn 22 ja Sepa tn 22a kinnistul on teostatud Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määruse nr 15 „[Haljastuse inventeerimise kord](#)“ kohane haljastuse inventeerimine ja rohttaimede inventuur. Planeeritud ala ulatuses on kavandatud likvideerida ehitustegevusele ette jäävad, varjutavad, kehvast tervislikus seisundis haljastuslikud objektid. Kokku on ette nähtud likvideerida kolm IV väärtusklassi haljastuslikku objekti. Likvideeritav haljastus kompenseeritakse asendusistutustega vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määruse nr 2 „[Raie- ja hooldusloikuse andmise kord](#)“ tingimustele. Ala planeerimisel tuleb eelkõige tähelepanu pöörata, et oleks tagatud üldplaneeringu kohane haljastuse protsent (minimaalselt 40% ning maapinnaga ühendatud haljastuse osakaal võimalikult kompaktselt aladena) ning ehitusprojekti koosseisus tuleb alale koostada maastikuarhitektuurne, sh haljastuse projekt ja projekteerimisse kaasata maastikuarhitekt.

Detailplaneeringualal ja ümbruskonnas ei ole pärandkultuuri objekte, maardlaid, maaparandussüsteeme ega ka ohtlike kätiseid või nende ohualasid.

Eesti Geoloogiateenistuse radoonikaardi (2024) põhjal on pinnase radooniohu tase piirkonnas kõikuv ($30 - 100 \text{ kBq/m}^3$ ehk normaalne kuni kõrge ($50 - 100 \text{ kBq/m}^3$). 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 infotehnoloogiaministri 28. veebruari 2019 määruse nr 19 „[Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase](#)“ nõuetele.

Maa-ameti põhjavee kaitstuse kaardi alusel jääb planeeringuala kaitstud alale ehk põhjavesi on looduslikult väga hästi kaitstud maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes. 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. 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 sademeveekanaliseerimisele. Eesvoolu juhitava sademevee saastenahtajad peavad vastama keskkonnaministri 8. novembri 2019 määruse nr 61 „[Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasde juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused](#)“ §-de 5 ja 7 nõuetele. Ühiskanalisatsiooni juhitava 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.

Planeeringulahenduses on kavandatud rajada üks maa-alune parkimiskorrus. See tähendab, et maa-aluse korruse rajamiseks on vajalik pinnase väljakaevamine ning kõrgest põhjaveetasemest tulenevalt ka selle väljapumpamine kaevandist. Kui toimub ka põhjavee ümber juhtimine, siis on selleks tegevuseks vajalik [veeseaduse](#) § 187 p 12 kohane veeluba. Enne hoonete projekteerimist teha ehitusgeoloogiline uuring, selgitamaks millised muutused toimuvad põhjaveerežiimis kavandatu elluviimisel ja kui kaugelt see mõju ulatub ning anda hüdroteoloogiline hinnang ehitusaegsest vundamendikaevistest väljapumbatava vee koguse ja eelvoolu vastuvõtuvõime kohta ning pumpamisest tingitud põhjaveekihi alanduslehtri sügavuse ja ulatuse kohta. Kirjeldada kaitseabinõusid, mida tuleb kohaldada põhjaveekihtide reostusohu välistamiseks ja naaberhoonete püsivuse tagamiseks.

Antud etapis ei ole teada, milline saab olema hoonete küttelahendus. Kuid vastavalt [Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringule](#) asub planeeringuala võimaliku madaltemperatuurilise kaugkütte alal. Üldplaneeringu seletuskirja kohaselt tuleb Põhja-Tallinna linnaosas toetada ka keskkonnasäästlikke lokaalseid energiatootmis- ja küttelahendusi. Soojuse tootmiseks võib kaaluda soojuspumpade, päikeseenergialahenduste ja maakütte kasutamist. 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.

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

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 (soojusaaresid). Kui detailplaneeringutes rakendatakse asjakohaseid leevendavaid meetmeid, võib eeldada, et olulist ebasoodsat mõju kavandatava tegevusega kaasnevalt kliimamuutustele oodata ei ole.

Võimalike avariilukordade esinemise tõenäosus, mille tõttu reostub vesi ning pinnas, on väike, kui ehitustöödel kasutatav tehnika vastab kehtivatele nõuetele ja detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu ja ehitusprojektide tingimusi ning õigusaktide nõudeid.

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.

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 otsuse punktis 9.

Vastavalt KeHJS § 33 lõikele 6 küsis Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet Sepa tn 22 ja 22a kinnistu detailplaneeringu elluviimisega kaasneva KSH algatamise vajalikkuse üle otsustamisel seisukohta Keskkonnaametilt ja Terviseametilt, esitades neile detailplaneeringu algatamise otsuse eelnõu ja eelhinnangu.

Keskkonnaamet vastas ...

Terviseamet vastas ...

Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu, laekunud seisukohtade ja otsuse punkti 9 kohaselt ei ole Sepa tn 22 ja 22a kinnistu detailplaneeringu koostamisel vajalik läbi viia keskkonnamõju strateegilist hindamist.

KSH algatamata jätmise otsusest teatatakse 14 päeva jooksul pärast otsuse 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.