

KESKKONNAAGENTUUR VIRIDIS OÜ  
KESKKONNAKONSULTATSIOONID  
REG. 11368855  
REG: 14.04.2007

TELLIJA: Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet  
TÖÖ NR: KSH19/24



TÖÖ NIMETUS:

**PALDISKI MNT 108 KINNISTULE  
DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATUD  
TEGEVUSTEGA KAASNEVATE MÕJUDE  
KESKKONNAMÕJU STRATEEGILINE  
HINDAMINE**

**KSH PROGRAMM**

KESKKONNAEKSPERT: OLAVI HIEMÄE

KESKKONNAAGENTUUR VIRIDIS OÜ  
TALLINN 10117 TARTU MNT 14  
TEL. 527 8 027

Nimetus	Paldiski mnt 108 kinnistule detailplaneeringuga kavandatud tegevustega kaasnevate mõjude keskkonnamõju strateegiline hindamine KSH programm
Versioon	Esitamiseks ametitele seisukohtade esitamiseks
Töö nr	KSH 19/24
Aeg	04.02.2025
Tellija	Tallinna Linnavalitsus Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet
KSH koostamisest huvitatud isiku esindaja	registrikood 75014913 Müüdi 2 10146, Tallinn tel: 644 7191 e-mail: <a href="mailto:kommunaal@tallinnlv.ee">kommunaal@tallinnlv.ee</a>  keskkonnamõju hindamise spetsialist, Kärt Talimaa-Eelmaa <a href="mailto:kart.talimaa-eelmaa@tallinnlv.ee">kart.talimaa-eelmaa@tallinnlv.ee</a>
KSH programmi koostaja	Keskkonnaagentuur Viridis OÜ Reg. Nr 11368855 Aadress: Tartu mnt 14, 10117 Tallinn Telefon: 527 8 027 E-post: <a href="mailto:olavi.hiiemae@gmail.com">olavi.hiiemae@gmail.com</a>
KSH juhtekspert	Olavi Hiiemäe, MSc keskkonnakorraldus KMH/KSH juhteksperti litsents nr KMH0161
Ekspertid	Toodud järgnevalt dokumendis
Kasutustingimused	© Käesolev KSH programm on koostatud ja esitatud kasutamiseks tervikuna. Dokumendis ja selle lisades esitatud kaardid, joonised, arvutused on autoriõiguse objekt ning selle kasutamisel tuleb järgida autoriõiguse seaduses sätestatud korda. KSH programm omandamine, trükkimine ja/või levitamine ärilistel eesmärkidel on ilma Keskkonnaagentuur Viridis OÜ kirjaliku nõusolekuta keelatud. KSH programm-s toodud info kasutamine õppe- ja mitteärilistel eesmärkidel on lubatud, kui viidatakse algallikale. Andmete kasutamisel tuleb viidata nende loojale.

## SISUKORD

1. KESKKONNAMÕJU HINDAMISE EESMÄRK.....	4
2 PLANEERITAVAD TEGEVUSED.....	6
3 OLEMASOLEV OLUKORD.....	8
4 TEAVE KESKKONNAMÕJU HINDAMISE SISU KOHTA.....	10
5 HINDAMISMETOODIKA.....	11
5.1. Mõjud looduskeskkonnale.....	12
5.2. Mõjud sotsiaal-majanduslikule keskkonnale.....	13
6 KESKKONNAMÕJU HINDAMISE PROTSESSI OSAPOOLED.....	16
7 KESKKONNAMÕJU HINDAMISE TEGEVUSKAVA.....	18

## LISAD

- Lisa 1* Paldiski mnt 108 DP KSH algatamise otsus
- Lisa 2* Paldiski mnt 108 DP eskiisjoonis
- Lisa 3* Ametlikes Teadaannetes avaldatud teatis KSH algatamise kohta

## 1. KESKKONNAMÕJU HINDAMISE EESMÄRK

Keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi: KSH) programm on koostatud lähtudes *Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadusest* (edaspidi: KeHJS) (RTI, 24.03.2005, 15, 87). Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatati Tallinna Linnavolikogu 30.05.2024 otsusega nr 91 (Lisa 1), viitega Planeerimisseaduse § 124 lg-te 7 ja 10, § 128 lg-te 1 ja 5, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 33, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 1 p 34, § 33 lg 1 p 3 ja lg-te 3-6, § 34 lg 2, § 35 lg-te 3, 5 ja 6, Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr 36 „Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas“ § 22 lg-te 2 ja 3 alusel ja kooskõlas Tallinna Linnavolikogu 16. aprilli 2009 otsusega nr 77 kehtestatud teemaplaneeringuga „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“, Tallinna Linnavolikogu 20. aprilli 2017 otsusega nr 40 kehtestatud Haabersti linnaosa üldplaneeringuga, tulenevalt Aktsiaseltsi Belmot Estonia 11. mail 2022 esitatud algatamisettepanekust ning asjaolust, et detailplaneeringu elluviimisega kaasnev tegevus nagu kõrghoonete ehitamine omab olulist keskkonnamõju.

Detailplaneeringu (edaspidi: DP) koostamise eesmärgiks on Paldiski mnt 108 ärimaa sihtotstarbega krundi sihtotstarbe muutmine äri- ja elamumaaks ning alale ehitusõiguse määramine kuni 22-korruseliste äriruumidega korterelamute ehitamiseks. Lisaks on kavandatud üldiste maakasutustingimuste määramine ja heakorrastuse, haljastuse, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine. Haabersti linnaosas asuva planeeritava maa-ala suurus on 2,03 ha (Joonis 1).

Antud juhul ei kavandata DP-ga tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetelu hulka. Seepärast on keskkonnamõju strateegiline hindamine algatatud KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud kaalutletud otsuse põhjal, mis tugines Tallinna Linnavolikogu 16. aprilli 2009 otsusega nr 77 kehtestatud teemaplaneeringule „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“ ja selle keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemustele, mis sätestas, et kõrghooned linnakeskkonnas on olulise keskkonnamõjuga objektid ning nende mõju ulatuse täpsemaks määramiseks on vajalik igale kõrghoone ehitamist koostatavale DP-le läbi viia konkreetseid lokaalseid mõjusid arvestav KSH. Paldiski mnt 108 DP KSH algatati tulenevalt asjaolust, et kavandatud planeeringu elluviimisega kaasnev tegevus, kuni 22-korruselise kõrghoone ehitamine omab eeldatavalt olulist keskkonnamõju.

Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 16. aprilli 2009 otsusega nr 77 kehtestatud teemaplaneeringule „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“ ja selle KSH aruande järeldustele on Ehitajate tee ja Paldiski maantee vahelises piirkonnas lubatud ehitada kõrghooneid absoluutkõrgusega 130 m ü.m.p.

Teemaplaneeringu kohaselt tuleb kõrghoone või kõrghoonete grupi kavandamisel mingisse piirkonda arvestada nende mõju avalikule välisruumile ja inimesele ning looduskeskkonnale ja liiklusele.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise eesmärk on selgitada, kirjeldada ja hinnata Belmont Estonia OÜ poolt kavandatud Paldiski mnt 108 kinnistule kavandatud kuni 22- korruselise administratiiv- ja ärihoone ehitamisega kaasnevatest muutustest tingitud eeldatavat otsest ja kaudset mõju projekti piirkonna lähiala keskkonnale (ca 500 m raadiuses DP alast), analüüsida kavandatud tegevusega eeldatavalt kaasnevate negatiivsete mõjude vältimise või leevendamise võimalusi ja teha ettepanek sobivaima lahendusvariandi valikuks.

Lähtuvalt kavandatud tööde iseloomust, võib olla tegemist olulise keskkonnamõjuga, millega võivad kaasneda pöördumatud mõjud sotsiaal-majanduslikele- ja loodus-ökoloogilistele keskkondadele. Vastavalt Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti poole Paldiski mnt 108 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu (DP nr: [DP046250](#)) keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimise ja aruande koostamise lähteülesandele hinnatakse, et:

- DP-s kavandatava kõrghoone rajamise tulemusena suureneb niigi tiheda liiklusega Haabersti liiklussõlme piirkonnas liikluskoormus veelgi, mis võib hakata mõjutama oluliselt piirkondlikku turvalisust ja liikluskorraldust. Kohaliku liikluse kasvuga kaasneb suurenev müratase ja õhusaaste, mis avaldavad negatiivset mõju nii planeeringualale, kontaktvööndile kui kogu linnakeskkonnale;
- kavandatava hoonestuse kahe või enama maa-aluse korruse rajamisel võib avalduda negatiivne mõju põhjavee alanduslehtri tekkimisel, mis võib hakata mõjutama kõrvalhoonete püsivust ja kõrghaljastuse kasvutingimusi;
- koosmõjus kontaktvööndis olevate ja kavandatavate arendustega võib DP elluviimisel kaasneda oluline kumulatiivne mõju.

Selgitamaks, et DP-ga kavandatud tegevustega on välistatud võimalike soovimatute mõjude ilmumine nii loodus- kui ka inimkeskkonnale, viiakse läbi KeHJS kohane keskkonnamõjude strateegilise hindamise (KSH) protsess. KSH on vajalik DP kooskõlastamiseks erinevate ametkondadega, sealhulgas Keskkonnaamet, Transpordiamet, Terviseameti Põhja talitus, Haabersti Linnaosa Valitsus ja Tallinna Linnaplaneerimise Amet.

Arvestades kavandatava tegevusega kaasnevaid eeldatavaid mõjusid ning lähtudes projekti ja KSH algatamiseks esitatud ametkondade ning avalikkuse poolt esitatud nõuetest/ettepanekutest viiakse läbi avalik KSH protsess, mille lõpptulemusena koostatakse KSH aruanne, millega selgitatakse:

Kavandatud projekti elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid? Millised on võimalikud mõjud, tagajärjed ning mõjude ulatus ümbritsevale keskkonnale seoses kavandatud tegevuste alustamisega?

Kavandatavate tegevuste eeldatavad keskkonnamõjud Haabersti linnaosa ning Harku järve ümbruskonna ökoloogilisele, majanduslikule ja sotsiaalsele seisundile.

Kas ja millisel maa-alal ohustavad kavandatavad tegevused piirkonna looduskaitse eesmärkide elluviimist ning jätkusuutlikust?

Kavandatava tegevusega kaasneva keskkonnamõju hindamisel arvestatakse:

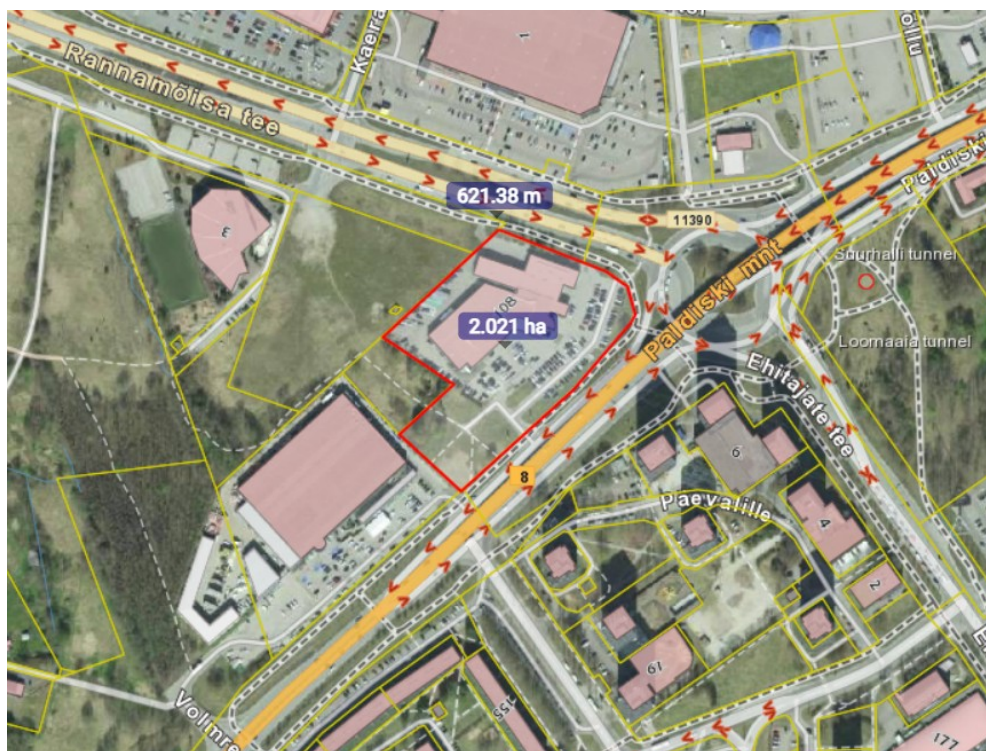
- Seadustest, arengukavadest ning eelnevalt koostatud või koostamisel olevatest planeeringutest tulenevate tegevuspiirangutega;
- Kooskõlastust vajavate organisatsioonide ettekirjutustega;
- Eelkõige järgitakse looduskaitselisi põhimõtteid ning püütakse otsida võimalusi keskkonnale pöördumatute ja kahjulike tagajärgede minimeerimiseks;
- Soovitustes lähtutakse põhimõttest leida loodus- ja sotsiaal-majanduslikust seisukohast projektile parim võimalik lahendus;
- Tagatakse looduskaitseliste objektide kaitse;
- Piirkonna hilisemal majandamisel arvestatakse seadustest tulenevate ning loodussäästvatest põhimõtetest lähtuvate piirangutega.

Kavandatud tegevuste elluviimisega eeldatavalt ei kaasne piiriülest keskkonnamõju ning ei ületata piirkonna kriitilist taluvuspiiri.

## 2 PLANEERITAVAD TEGEVUSED

Projekti eesmärk on Paldiski mnt 108 kinnistu (k.ü.t. 78406:606:0005), mille olemasolev maakasutuse sihtotstarve on 100% ärimaa, moodustada maakasutuse sihtotstarvete muutmise teel krunt (Joonis 1), mille sihtotstarbed oleksid äri- ja elumumaa ning määrata ehitusõigus kuni 22-korruseliste äriruumidega korterelamute ehitamiseks (LISA 2).

Maa-ameti Geoportaali kaardirakenduse andmetel on Paldiski mnt 108 kinnistu pindala 20 274 m<sup>2</sup>, millest 8564 m<sup>2</sup> on õuemaa ja 11 710 m<sup>2</sup> muu maa sihtotstabeaga.



**Joonis 1** Kavandatava kõrghoone arendustegevusala, Paldiski mnt 108 (Maa-amet)

### Tehnovarustus

Kuna kinnistul asub olemasolev ärihoone, siis on planeeritud ala tehnovõrkudega varustatud. Planeeritava hoonestuse täpsem tehnovõrkudega varustamine lahendatakse DP koostamise staadiumis vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.

### Maa-ala ruumilise arengu eesmärgid

Tallinna Linnavolikogu 20. aprilli 2017 otsusega nr 40 on kehtestatud „Haabersti linnaosa üldplaneeringu” kohaselt on maa-ala juhtotstarbeks määratud segahoonestusala (alal võivad paikneda elamud, kaubandus- ja teenindusasutused, äri- ja büroohooned, keskkonda mittehäiriv väiketootmine, kultuuri- ja spordiasutused jm hooned, millel on linnalikku elukeskkonda teenindav funktsioon). Lubatud hoonestustihedus on 3,0, lubatud korruselisus 22k ning haljastuse osakaal peab olema 20%.

- Detailplaneeringu algatamisettepanekus on planeeritud hoonestuse tiheduseks 2,2, korruseliseks astmeliselt kuni 22 korrust ning kõrghaljastuse osakaaluks 45%. Seega arvestab algatamisettepanek kehtiva Haabersti linnaosa üldplaneeringuga.
- Samuti on planeeringulahenduse koostamisel arvestatud, et naaberkruntidele, nii Paldiski mnt 108b kui ka Rannamõisa tee 1 kavandatakse rajada kuni 22-korruselised hooned.
- Planeeritud ala haljastuse osakaaluks on kavandatud oluliselt suurem osakaal kui on nõutud Haabersti linnaosa üldplaneeringus, et väärtustada uut keskkonda.
- Parkimine on lahendatud valdavalt hoone mahus nii maa-alusel parkimiskorrusel kui ka maapealses parkimismajas, mille katusele on ette nähtud rajada konteinerhaljastus, et ülemistelt korrustelt avaneks paremad vaated ning elanikel oleks ka katuseterrassi näol tegemist täiendava rekreatsioonialaga.
- Kavandatud äripindade ette on ette nähtud jalgrataste parkimiskohad. Korteriomanike jalgrataste parkimiskohad on kavandatud hoone mahtu hästi ligipääsetavasse kohtadesse, et populariseerida jalgrataste kasutamist.
- Planeeritud hooetele on kavandatud rõdud ja terrassid mis loovad korteritele lisaväärtust ning annavad hoone arhitektuurile õhulisust.

Planeeringu koostamise eesmärk on luua krundile selline hoonestus, mis looks täiendavaid kvaliteetseid elamis- ja äripindu Haabersti linaossa ning väärtustaks linnaruumi rohkem kui krundil praegu paiknev autokeskus koos suuremahulise avaparklaga.

### 3 OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav ala asub Tallinnas Haabersti linnaosas Paldiski maantee ja Rannamõisa tee liiklussõlme vahetus läheduses. Paldiski mnt 108 kinnistul paikneb olemasolev kahekorruseline ärihoone, mis KSH programmi koostamise ajal on renditud Inchcape sõiduautode müügi- ja teenindusega tegelevale ettevõttele. Kinnistul paikneb vähest kõrghaljastust. Kinnistutel puuduvad servituudilised piirangud ja kitsendused.

Paldiski mnt 108 kinnistu on ümbritsetud mitmete administratiiv ja ärihoonetega. Kinnistust põhja poole jäävad suhteliselt tiheda liiklussagedusega Rannamõisa tee. Teisel pool Rannamõisa teed asuvad Rimi ja Roccal al Mare kaubanduskeskused ning meelelahutuskeskus Saku Suurhall. Kavandatavast kõrghoonest lääne suunas jääb Arigato spordikeskus, kes on samuti algatanud planeeringut naaberkinnistule Rannamõisa tee 1 täismõõtmelise jalgpallistaadioni ja Rannamõisa tee 3 kinnistule kuni 16-22 korruselise äri- ja majutushoone rajamiseks. Kinnistust lõunasse jääb K-Rauta ehitus- ja tööstuskaupade kauplus ja ida suunda Paldiski mnt mitmetasandiline liiklussõlm ning selle äärsed Õismäe linnaosa korrusmajad (valdavalt 15 ja 17 korruselised) (Foto 1-3).

Planeeritud ala ümbritsevad kergliiklusteed mis rajati koos uue Haabersti liiklussõlmega ning need olemasolevad kergliiklusteed on integreeritud planeeritud lahendusse, et inimestel oleks tagatud mugavad liikumisvõimalused ka planeeritud krundil.

Juurdepääs planeeritavale alale toimub olemasoleva juurdepääsutee kaudu Paldiski maanteelt ja seda ei ole ette nähtud muuta. Samuti säilib krundilt olemasolev väljapääs Rannamõisa teele mida samuti ei ole ette nähtud muuta. Lähimad ühistranspordipeatused paiknevad vahetult planeeritud ala ümbruses nii Rannamõisa teel kui ka Paldiski maanteel.



**Foto 1** Kinnistul aadressiga Paldiski mnt 108 asuv olemasolev ärihoone  
(Foto: O. Hiimäe 01.11.2024)





**Foto 2** Vaade projektalale läänest ida suunas, Rannamõisa tee 3 kinnistult, kuhu on Rannamõisa tee 1 ja 3 DP kohaselt planeeritud rajada täismõõtmeline jalgpalliväljak ning kuni 22-korruseline administratiiv-kontori-korterhoone (Foto: O. Hiimäe 01.11.2024)



**Foto 3** Planeeringualast ida suunda jääv Paldiski mnt mitmetasandiline liiklussõlm ning selle äärsed Õismäe linnaosa korrusmajad (valdavalt 15 ja 17 korruselised) (Foto: O. Hiimäe 01.11.2024)

## 4 TEAVE KESKKONNAMÕJU HINDAMISE SISU KOHTA

1. Sissejuhatus
2. Kavandatava tegevuse algatamise eesmärk
3. Kavandatava tegevuse õiguslikud alused
4. Kavandatava tegevuse suhe teiste planeeringutega - ülevaade planeeringuala naabruses planeeritavatest arendustest
5. Mõjutatava keskkonna kirjeldus. Olemasolev olukord
6. Kavandatud tegevuste arendamisega eeldatavalt kaasnevad keskkonnamõjud projektalal ja selle lähipiirkonnas.
7. KSH põhimõtted. Metoodika, tegevuskava ja KSH protsess
8. Alternatiivide kirjeldus

Alternatiivide esitamise eesmärk on koostöös huvitatud isikutega leida parim võimalik projektlahendus. Alternatiivide hindamisel esitatakse KSH-s analüüs täpsema maakasutuse, ehitiste asukohtade ning parima võimaliku lahenduse valikuks. Töö teostamise käigus võivad lisanduda täiendavad alternatiivid.

0-ALTERNATIIV – Ptk 2 kirjeldatud kavandatavad tegevused ei realiseeru. 0-alternatiiviga kaasnevat keskkonnamõju hinnatakse kavandatava tegevusega samade kriteeriumide alusel.

ALTERNATIIV 1 - projektlahendus (ptk 2 Planeeritav tegevus) - moodustatavale Paldiski mnt 108 krundile kuni 22-korruselise administratiiv- ja ärihoone ehitamine

9. Maatrikstabeli hindamistulemuste analüüs
10. Alternatiivide võrdlus ning alternatiivide valiku põhjendus
11. Leevendavad meetmed - negatiivse keskkonnamõju vältimise või minimeerimise meetmete analüüs. Täiendavad ettepanekud positiivsete mõjude võimendamiseks.
12. Järeldused ja soovitused. Soovitused projekti täiendamiseks.
13. Seire vajadus.
14. Ülevaade KSH protsessist, avalikkuse kaasamise ja konsultatsioonide tulemustest.

## 5 HINDAMISMETOODIKA

KSH eesmärk on arvestada keskkonnakaalutlusi DP koostamisel ning kehtestamisel, tagada kõrgetasemeline keskkonnakaitse ning edendada säästvat arengut. KSH eesmärgiks on ka esitada DP koostamise käigus keskkonnaalaseid ettepanekuid ja meetmeid, mis leevendaks ja ennetaks planeeringust tulenevaid võimalikke negatiivseid keskkonnamõjusid.

KSH käsitletakse DP elluviimisega kaasnevat eeldatavalt otsest ja kaudset mõju looduskeskkonnale, kultuuripärandile, inimese tervisele ja sotsiaalsetele vajadustele. Arvestatakse, et mõjude ulatus võib olenevalt mõju liigist olla erinev. Mõjude täpsem ulatus selgub KSH aruande koostamise käigus.

KSH käigus hinnatakse projekti eesmärkide ning nende realiseerimiseks vajalike tegevuste tulemusena tekkivaid võimalikke keskkonnamõjusid. Eelkõige vaadeldakse KSH teostamisel DP-ga kavandatud tegevuste realiseerimisest tekkivat otsest ja kumulatiivset mõju nii inim- kui ka looduslikule keskkonnale ning otsitakse võimalusi nende eeldatavalt tekkivate mõjude vähendamiseks alternatiivsete lahenduste või parendusettepanekute esitamise kaudu.

KSH läbiviimisel (mõjude prognoosimine ja hindamine, alternatiivsete võimaluste selgitamine, kirjeldamine, hindamine ja võrdlemine) kasutatakse meetoodiliselt mitmeid traditsioonilisi uurimismeetodeid nagu kvantitatiivne võrdlusanalüüs (erinevate loodus-, kultuurilise ja sotsiaal-majandusliku keskkonnategurite maatrikshindamine), vastava teemavaldkonna erialaspetsialistide eksperthinnangud, küsitlus, vaatlus jm.

Alternatiivide võrdlemisel kasutatakse erinevate aspektide võrdlevat meetodit (Saaty hindamismetoodikat (Morris, Therivel, et al. "Methods of Environmental Impact Assessment" – Oxford Brookers University, UCL Press 1996), kus hinnatakse ja võrreldakse looduskeskkonna, majanduslikke ning sotsiaal-kultuurilisi tegureid ning tuuakse esile nende omavahelised seosed, kus eeldatavaid mõjusid hinnatakse vastavalt mõjude suurusele, geograafilisele ulatusele, kestvusele, suunale ning olulisusele. Olulisemaid keskkonnaaspekte analüüsitakse nende keskkonnamõjude eeldatava vahetu, kaudse, lühi- ja pikaajalise, positiivse ja negatiivse toime hinnanguna.

Kuna tegemist on territooriumi ruumilise planeerimisega, siis kasutatakse KSH protsessi läbiviimisel tuvastatud mõjude analüüsimisel hästi töötavat kaardikihtide meetodit, kus erinevate piirangute (seadustest, teistest planeeringutest, looduskaitsealistest objektidest või kohalikest loodustingimustest) alusel kaardistatakse kavandatud tegevusteks ebasobilikud alad ning määratakse võimalikud konfliktalad. Järelejäänud alasid võrreldakse vastavalt kavandatava projektlahendusega, hinnatakse nende realiseeritavust ja otstarbekust ning vajadusel tehakse kavandatud lahendustele muudatusettepanekud.

Keskkonnamõjude hindamises esitatakse eeldatava vahetu, kaudse, kumulatiivse, sünergilise, lühi- ja pikaajalise, positiivse ja negatiivse toime hinnang, sealhulgas hinnatakse mõjusid inimese tervisele ning sotsiaalsetele vajadustele ja varale,

bioloogilisele mitmekesisusele, populatsioonidele, taimedele, loomadele, pinnasele, pinna- ja põhjavee mõjudele, kultuuripärandile ja maastikele.

Keskkonnamõju hindamisega esitatakse kavandatavate tegevustega kaasnevate eeldatavate mõjude hinnang, kus hinnatakse:

### **5.1. Mõjud looduskeskkonnale**

Mõjusid kirjeldatakse ja hinnatakse tuginedes kas varasemate uuringute tulemustele või konkreetselt selle DP ja KSH läbiviimiseks koostatud eksperthinnangutele, mille tulemusena omistatakse erinevatele kriteeriumitele arvuline väärtus ja lisatakse see alternatiivide keskkonna- ja sotsiaal-majanduslike tegurite võrdlusmaatriksisse.

#### Mõjud veekeskkonnale

Projektala asub Harku järve kunagisel lammialal, mistõttu võib oletada, et pinnalähedane põhjavesi asub suhteliselt maapinna lähedal. See võib muutuda problemaatiliseks kavandatud hoone vundamendi ja kavandatava hoonestuse kahe või enama maa-aluse korruse rajamisel. Maa-aluste korruste rajamisel võib avalduda negatiivne mõju põhjavee alandusletri tekkimisel ning see võib mõjutada hoonete püsivust ja kõrghaljastuse kasvutingimusi.

Maa-ameti kaardirakenduses olevatelt kaartidelt on näha, et eelnevate hoonete ehitamiseks on piirkonnas rajatud kuivenduskraavide süsteeme, mis võib osutada vajalikuks ka käesoleva projekti puhul.

Selgitamaks planeeringuala ja selle lähiümbruskonna ehitusgeoloogilisi tingimusi tellitakse DP ja KSH koostamise protsessis kinnistu Pladiski mnt 108 piirkonna geotehniline pinnaseuuring, geoloogiansener R. Raudsepp'lt.

#### Mõjud pinnasele ja maakasutusele, taimestikule, linnustikule ja loomastikule

Projektala puhul on tegu Haabersti linnaosa ääreala maadega, mille haljastus on valdavalt inimtekkeline ja ei oma ühtset korraldust. Enim inim mõjutatud piirkonnad projektalal on Rocca al Mare kaubandusterritooriumi, Arigato spordikeskuse, Inchcape keskuse administratiivhoonete ja K-Rauta ehituskaubanduskeskuse vahetusse lähedusse jäävad alad. Suurimat mõju taimestikule avaldatakse piirkonna veerežiimi muutuste tõttu ehitustegevuse käigus ja nendega seotud heina- ja võsaalade mõjutamise kaudu. Siiski, kavandatavate tegevustega kaasnevat olulist mõju taimestikule ette pole näha.

Selgitamaks planeeringuala ja selle lähiümbruskonna puittaimestiku olukorda tellitakse DP ja KSH koostamise protsessis kinnistu Paldiski mnt 108 piirkonna haljastuslik hinnang, mille koostavad maastikuarhitektid B. Mäekuusk ja R. Tamm.

Olemasoleva maapinna kõrguse muutmist ei planeerita.  
Piirkonnas liigvett eeldatavalt ei teki.

Elurikkuse linnuvaatluste andmebaasis täiendavad kirjed linnuvaatluste kohta konkreetsel DP alal ja lähipiirkonnas puuduvad. Seepärast lähtutakse KSH koostamisel lähipiirkonna linnustiku kohta ornitoloog M. Uustali poolt 2014. a aprillist juunini tehtud kohapealsete vaatluste andmetele. Rände- ja pesitsusvaatlused toimusid 2014 a. 11.04, 17.04, 15.05, 16.05. Lisaks teostati täiendav haudelindude inventuur 19.06.

#### Mõjud looduskaitsele objektidele

Esiolulisel andmetel teadaolevaid kaitstavate taimeliikide kasvukohti ja looma- ning linnuliikide elupaiku kavandatavate ehitiste alla ei jää. Projektalal endal looduskaitsele piirangud puuduvad.

Projektala täpne looduskaitse seisund selgitatakse KSH protsessis. KSH programmi koostamise ajal ei ole ette näha vajadust Natura asjakohasele hindamisele.

#### Mõjud rohevõrgustikule ja kaitset väärivatele maastikelementidele

Arenduspiirkonnal puuduvad ühisosad Harju maakonna teemaplaneeringus „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“, esitatud rohevõrgustikuga. Eeldatavalt ei avaldata kavandatavate tegevustega rohevõrgustikule olulist mõju.

Vastavalt Haabersti linnaosa üldplaneeringule on Paldiski mnt 108 kinnistu piirkond määratud „segahoonestusalaga“ piirkonnaks, kus asuvad *korruselamud, kaubandus- ja teenindusasutused, äri- ja büroohooned, keskkonda mittehäiriv väiketootmine, kultuuri- ja spordiasutused jm. hooned, millel on linnalikku elukeskkonda teenindav funktsioon*. Samas jääb Paldiski mnt 108 kinnistu DP ala ka Haabersti linnaosa üldplaneeringu järgi loodava rohevõrgustikuga arengualale (Pikaliiva arenguala).

Võimalike mõjude määramiseks kasutatakse kaardikihtide meetodit, võrreldakse erinevaid andmebaase välitöödel kogutud andmetega ning vastavalt saadud tulemustele esitatakse eksperthinnangud.

## **5.2. Mõjud sotsiaal-majanduslikule keskkonnale**

Eeldatavalt looduskeskkonna negatiivseid mõjusid tasakaalustavad mõjud. Kõiki mõjusid kirjeldatakse ja hinnatakse eksperthinnangutele tuginedes, mille tulemusena omistatakse erinevatele kriteeriumitele arvuline väärtus ja lisatakse see alternatiivide keskkonna- ja sotsiaal-majanduslike tegurite võrdlusmaatriksisse.

#### Kohalike elanike heaolu, tervis ning sotsiaalsed vajadused

Kavandatavate tegevustega võib kaasneda potentsiaalsed negatiivsed mõjud, eelkõige suurenevast transpordivahendite hulgast tulenev kergesti lenduvate ainete heide keskkonda, müra, vibratsioon ja muud häiringud, millel võivad olla vahetud või kaudsed mõjud inimese tervisele ja heaolule, samuti mõju üldisemale lähiümbruskonna linnakeskkonnale.

Selgitamaks planeeringuala ja selle lähiümbruskonna liiklusemüra ja õhusaaste olukorda tellitakse DP ja KSH koostamise protsessis kinnistu Paldiski mnt 108 piirkonna liiklusemüra ja õhusaaste uuringud, mille koostavad Akukon OÜ akustika spetsialist I. Leemet ja välisõhu spetsialist M. Kaasik.

#### Piirkonna majanduslik situatsioon (töökohad, investeeringud, ettevõtlus)

Õige tegevuskavaga võidakse piirkonna majandusele avaldada positiivset mõju, lisada täiendavat aktiivisust piirkondlikule ettevõtlusele ja tuua piirkonda täiendavaid investeeringuid. Tööhõive seisukohast võivad arengud toimuda nii otseselt kui ka kaudselt mõjutatud ettevõtmistes.

#### Liikluskorraldus

DP elluviimise tulemusel suureneb suhteliselt tiheda liiklusega Haabersti liiklussõlme piirkonnas liikluskoormus veelgi. Liikluse kasvuga kaasneb suurenev müratase ja õhusaaste, mis võib avaldada negatiivset mõju nii planeeringualale endale kui ka kogu planeeringuala kontaktvööndile.

Eeldatavalt ei too DP-ga kavandatu kaasa piiriülest keskkonnamõju.

Keskkonnamõjude prognoosimiseks kasutatakse eelnevate uuringute/projektide raames teostatud uuringuid ja eksperthinnanguid. Mõjusid looduskeskkonnale analüüsitakse ja hinnatakse vastavalt KSH protsessis tehtud välitööde tulemustele ning täiendatakse varasemate piirkonnas teostatud uurimistulemustega. Välitöödel tehtavad uuringud teostatakse eesmärgiga analüüsida ja hinnata kohalike tingimusi piirkonna funktsionaalsuse säilimiseks ka peale projektis planeeritavate tegevuste rakendumist. Looduskeskkonna mõjude selgitused, järeldused ja soovitusel esitatakse tuginedes töögrupis osalevate spetsialistide erialasel kogemusel, välivaatluste tulemustel ning erinevate ametkondade ja osapoolte vahelisel koostööl.

Mõjusid sotsiaal-majanduslikule keskkonnale analüüsitakse ja hinnatakse vastavalt varasemate piirkonnas teostatud uurimistulemustega ning tuginedes KSH protsessis osalevate ekspertgrupi liikmete varasematele teadmistele ja kogemustele.

Lähtudes keskkonnamõju hindamise eesmärkidest tehakse DP KSH aruande koostamise käigus järgmised detailsemad tööd:

- hüdrogeoloogia - geoloogiainsener R. Raudsepp
- mürauuring - keskkonnamüra vanemkonsultant I. Leemet
- õhusaaste - atmosfäärifüüsik Marko Kaasik
- Paldiski mnt 108 ja lähiala dendroloogia - maastikuarhitektid B. Mäekuusk ja R. Tamm

Keskkonnamõju hindamise tulemusena tehakse ettepanekud projekti täpsustamiseks ja täiendamiseks, eesmärgiga vältida negatiivset mõju nii loodus- kui ka sotsiaal-majanduslikule keskkonnale. Mõjude hindamise lähtepunktiks on kehtivad asjakohased

strateegilised dokumendid õigusaktid, nende alusel kehtestatud määrused, kõrgema tasandi planeeringud ja arengukavad, detailplaneeringud jne), millest olulisemad on:

1. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus
2. Looduskaitse seadus
3. Teemaplaneering „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“ ja selle KSH aruanne
4. Tallinna linna üldplaneering, selle teemaplaneeringud ja teemaplaneeringute eelnõud
5. Haabersti linnaosa üldplaneering ja arengukava.

## 6 KESKKONNAMÕJU HINDAMISE PROTSESSI OSAPOOLED

Isikud ja asutused, keda kavandatav tegevus võib eeldatavalt mõjutada või kellel võib olla põhjendatud huvi eelprojekti tulemuste vastu:

Arendamisest huvitatud isik:

**Belmot Estonia AS**, keda esindab juhatuse esimees Kristo Karilaid

Otsustaja ja KSH korraldaja:

- a) **Tallinna Kommunaal- ja Keskkonnaamet**, Mündi tn 2, 15197 Tallinn, keda esindab keskkonnamõju hindamise spetsialist Kärt Talimaa-Eelmaa  
Tel: +372 640 4771 e-post: [kart.talimaa-eelmaa@tallinnlv.ee](mailto:kart.talimaa-eelmaa@tallinnlv.ee)
- b) DP osas **Haabersti Linnaosavalitsus**, vastavalt kohalike omavalitsuste haldusterritooriumile

Detailplaneeringu koostaja:

**K-Projekt AS**, projektijuht Jüri Mirme

Keskkonnamõju hindaja:

**Keskkonnaagentuur Viridis OÜ**, Tartu mnt 14, Tallinn, keda esindab KMH/KSH ekspert Olavi Hiimäe (KMH litsents KMH0161)  
Tel: 527 8 027, e-post: [olavi.hiimae@gmail.com](mailto:olavi.hiimae@gmail.com)

*KSH juhtekspert Olavi Hiimäe omab sellekohast õigust vastavalt Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 34 lg 3, sest:*

- on omandanud riiklikult tunnustatud kõrghariduse Tartu Ülikoolis 1993;
- on Stockholmi Tehnikaülikooli keskkonnakorralduse teadusmagister 1998;
- omab keskkonnamõju strateegilise hindamise kogemust alates aastast 2004;
- õpetab Eesti Maaülikoolis ainekursust „Keskkonnamõju hindamine ja keskkonnajuhtimissüsteemid“ - 5 AP, aastast 1999;
- on osalenud mitmetel keskkonnamõju strateegilise hindamise alastel koolitustel nii Eestis kui ka välismaal.
- tunneb keskkonnamõju strateegilise hindamise põhimõtteid, protseduuri ja hindamisega seonduvaid õigusakte.

Töögrupp:

Olavi Hiimäe - KSH protsessi juhtimine, maastik, sotsiaal-majanduslikud mõjud  
Rauno Raudsepp - geoloogiainsener - geotehnilised uuringud ja  
hüdrokeoloogilised lahendused  
Ingrid Leemet - keskkonnamõju vanemkonsultant - liiklusmürauuring  
Marko Kaasik - atmosfäärifüüsik - õhusaaste ja välisõhk  
Britt Mäekuusk - maastikuarhitekt - lähiala dendroloogia  
Rait Tamm - maastikuarhitekt - lähiala dendroloogia  
Jan Arnar Hiimäe – kartograafilised lahendused ja visualiseeringud



Avalikkus ja pädevate asutuste seisukohad:

Huvidatud isikud ja asutused osalevad KSH protsessis avaliku menetluse teel. KSH programmi ja aruande avalikustamist korraldab Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet. KSH programmi ja KSH aruande eelnõu kohta küsitakse seisukohti järgmistelt ametkondadelt:

- Keskkonnaamet - riiklik keskkonnakasutuse ja -ohutuse poliitika eest vastutav amet, kelle ülesandeks on planeerida ja korraldada lubade andmist, hoida tasakaalu inimtegevuse ning loodusväärtuste säilimise vahel.
- Transpordiamet – DP ala asub intensiivse liiklusega Haabersti liiklussõlme piirkonnas. Transpordiametilt küsitakse seisukohta võimalike juurdepääsuteede ja DP eskiisis esitatud liikluslahenduste kohta. Samuti küsitakse seisukohta kavandatava kõrghoone võimaliku mõju kohta lennuliiklusele.
- Terviseameti Põhja talitus - Terviseametilt küsitakse seisukohta võimalikust suurenevast liiklusest tingitud müra, õhusaaste ja vibratsiooni mõjude kohta.
- Tallinna Linnaplaneerimise Amet – linna üldise ruumilise planeerimise eest vastutav amet.
- Haabersti Linnaosa Valitsus – linnaosa ruumilise planeerimise eest vastutav täitevvõimu organ.

Teavituskirjad ning ametitelt esitatud seisukohad lisatakse KSH programmi/KSH aruande lisadesse ja vajadusel täiendatakse ettepanekute alusel KSH programmi/KSH aruannet.

Teisi projektaladega piirnevate kinnistute omanike või projektiga otseselt või kaudselt seotud isikud, kellel on põhjendatud huvi kavandatud tegevuste vastu ja kes on huvidatud kõrge kvaliteediga elukeskkonnast teavitatakse üleriikliku levikuga ajalehe, väljaande Ametlikud Teadaanded, Tallinna linna veebilehe ja Haabersti linnaosa lehe kaudu. Väljavõtted teavitamistest ja saadud vastuskirjadest lisatakse KSH programmi/aruande lisasse.

KSH protsessi käigus täiendavate asjaolude selgumisel võib mõjutatavate ja/või huvidatud isikute ja asutuste nimekiri täieneda.

## 7 KESKKONNAMÕJU HINDAMISE TEGEVUSKAVA

KSH etappide eeldatav kestus kokku on 27 kuud, KSH etappide kestus võib muutuda menetluse käigus olenevalt DP menetlusest jm asjaoludest

Jrk nr	Tegevus ja tähtaeg	Märkused
<b>I etapp - KSH programmi koostamine; I etapi eeldatav kestus 3 kuud</b>		
1.1.	KSH programm koostamine ja ametile esitamine	KSH programmi sisunõuded tulenevalt KeHJS § 36 lg 2.
1.2.	KSH programmi esitamine seisukohtade küsimiseks asjaomastele asutustele	PlanS § 81 lg-d 1-3
1.3.	Ettepanekute alusel KSH programmi täiendamine ning esitatud ettepanekute arvesse võtmise ja arvestamata jätmise kohta selgituste esitamine	PlanS § 81 lg 5, § 76 lg 5
1.4.	KSH programmi (koos esitatud ettepanekutega) avalikustamine Tallinna linna veebilehel	PlanS § 81 lg 6
<b>II etapp - KSH aruande eelnõu koostamine ja avalikustamine; II etapi eeldatav kestus koos DP koostamisega 12 kuud</b>		
2.1.	KSH aruande eelnõu koostamine ja esitamine ametile avaliku väljapaneku korraldamiseks ning vajalike uuringute teostamine	KeHJS §-s 40
2.2.	DP ja KSH aruande eelnõu avalik väljapaneku korraldamine (kestus vähemalt 30 päeva) ning sellele eelnev teavitamine	PlanS § 82 lg 1, 3-7
2.3.	Kirjalikele arvamustele vastamine 30 päeva jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppemist	PlanS § 82 lg 8
2.4.	Avaliku arutelu korraldamine linnaosa keskuses 45 päeva jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppu ja sellest teavitamine	PlanS § 83 lg 1, 2
2.5.	Avalik arutelu. Tutvustatakse avaliku väljapaneku kestel esitatud kirjalikke arvamusi ja nende kohta antud seisukohti, KSH aruande eelnõud käsitlevatele küsimustele vastamine	PlanS § 83 lg 3
2.6.	Avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste kohta informatsiooni koostamine ja selle esitamine ametile ajalehes avaldamiseks	PlanS § 84 lg 1
2.7.	Avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel KSH aruande eelnõus vajalike muudatuste tegemine ja ametile esitamine	PlanS § 84 lg 2
<b>III etapp - DP ja KSH aruande eelnõu kooskõlastamine ja arvamuse küsimine; III etapi eeldatav kestus 3 kuud</b>		
3.1.	Kooskõlastuste ja arvamuste alusel vajadusel KSH aruande eelnõu korrigeerimine ja KSH aruande eelnõu esitamine ametile	PlanS § 85
<b>IV etapp - DP ja KSH aruande vastuvõtmine; IV etapi eeldatav kestus 3 kuud</b>		
<b>V etapp - DP avalik väljapanek ja arutelu; V etapi eeldatav kestus 3 kuud</b>		
5.1.	KSH aruande muutmine, kui seda tingivad DP avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu ajal esitatud ettepanekud või nende ettepanekute arvestamata jätmise põhjendamine	PlanS § 89 lg 3
<b>VI etapp - DP kehtestamine; VI etapi eeldatav kestus 3 kuud</b>		

KSH programmi koostas:

Olavi Hiimäe

KSH juhtekspert

Keskkonnaagentuur Viridis OÜ

17.01.2025

# LISAD

## Lisa 1 Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise otsus

### Paldiski mnt 108 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine Haabersti linnaosas

Tallinna Linnavolikogu  
30.05.2024  
otsus  
number 91  
Redaktsiooni kehtivus: 05.06.2024 - ...

**Planeerimisseaduse § 124 lg-te 7 ja 10, § 128 lg-te 1 ja 5, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 33, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 1 p 34, § 33 lg 1 p 3 ja lg-te 3-6, § 34 lg 2, § 35 lg-te 3, 5 ja 6, Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr 36 „Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas“ § 22 lg-te 2 ja 3 alusel ja kooskõlas Tallinna Linnavolikogu 16. aprilli 2009 otsusega nr 77 kehtestatud teemaplaneeringuga „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“, Tallinna Linnavolikogu 20. aprilli 2017 otsusega nr 40 kehtestatud Haabersti linnaosa üldplaneeringuga, tulenevalt Aktsiaseltsi Belmot Estonia 11. mail 2022 esitatud algatamisettepanekust ning asjaolust, et detailplaneeringu elluviimisega kaasnev tegevus nagu kõrghoonete ehitamine omab olulist keskkonnamõju**

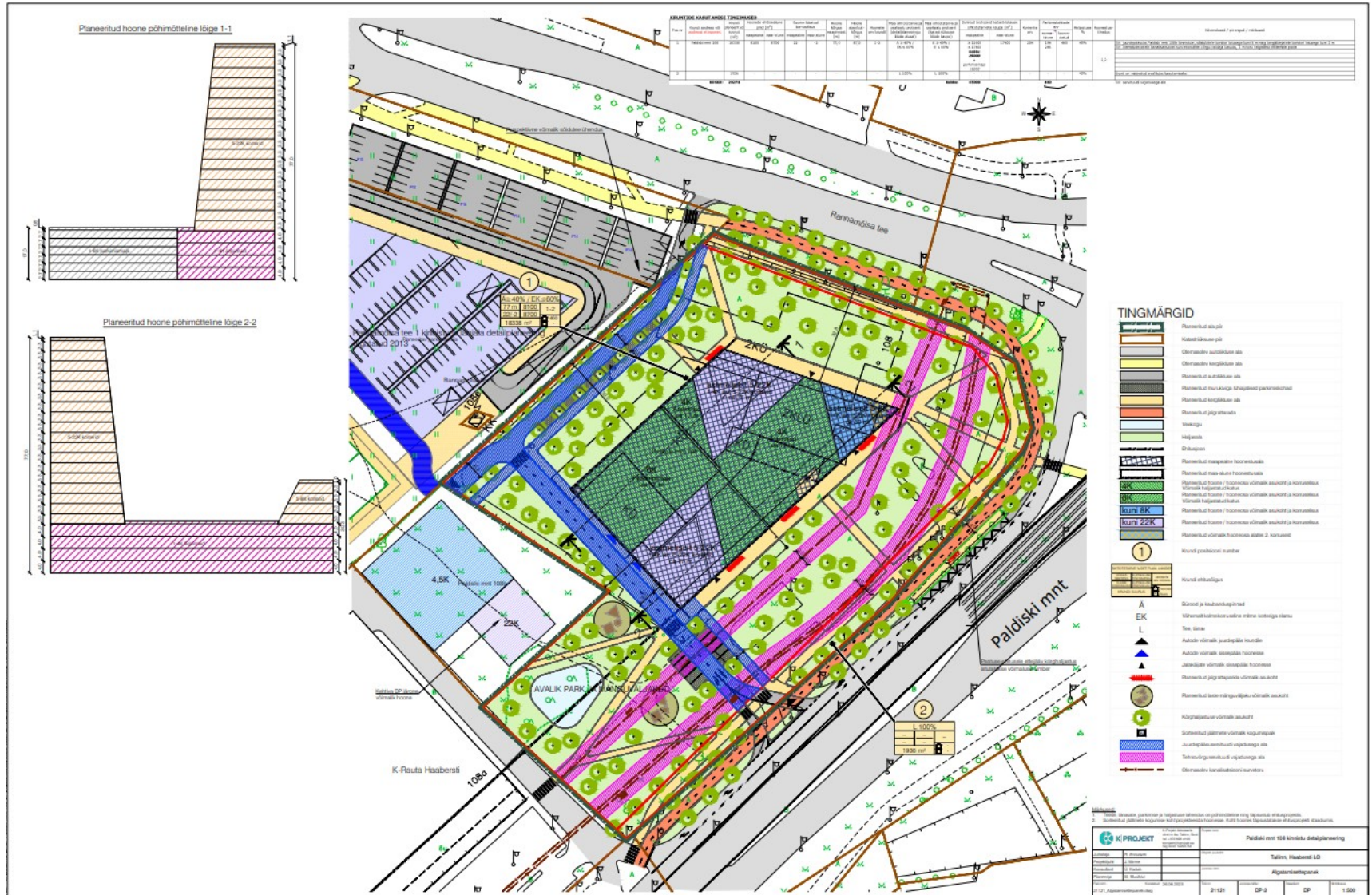
1. Algatada Paldiski mnt 108 kinnistu ja lähiala detailplaneering, edaspidi *detailplaneering*. Haabersti linnaosas asuva planeeritava maa-ala suurus on 2,03 ha. Maa-ala kirjeldus on esitatud korralduse lisas. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Paldiski mnt 108 ärimaa sihtotstarbega kinnistu sihtotstarbe muutmine äri- ja elamumaaks ning ehitusõiguse määramine 1-22 korruseliste äriruumidega korterelamute ehitamiseks ning määrata üldised maakasutustingimused, heakorrasuse, haljastuse, parkimise ja tehnoorkudega varustamise põhimõtteline lahendus.
2. Detailplaneering koostada vastavalt riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ ja Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 18. novembri 2021 käskkirjale nr T-11-1/21/26 „Detailplaneeringu algatamisettepaneku ja detailplaneeringu vormistamise juhend“.
3. Detailplaneeringu koostamisel arvestada järgnevaid lähteseisukohti ja lisatingimusi:
  - 3.1 kavandada Rannamõisa tee äärne ehitusjoon arvestades Rannamõisa tee 7 ehitusprojektiga ja Rannamõisa tee 3 olemasoleva hoonega;
  - 3.2 planeerida Paldiski maantee ja Rannamõisa tee äärde eraldatud jalg- ja jalgrattateed koos tänavahaljastusega mõlemal pool teed. Bussipeatuse ja kergliiklusteede rajamiseks tuleb vajadusel näha ette maaeraldus tänavamaa laiendamiseks;
  - 3.3 Paldiski maantee ja Rannamõisa tee ristmiku eritasandiliseks ületamiseks näha ette ruumivajadus kergliiklustunnelite/-sildade rajamiseks;
  - 3.4 kavandada vähemalt 50% ärifunktsiooni, st äri- või teeninduspinnad piirkonna elanike teenindamiseks. Mitte kavandada külaliskortereid;
  - 3.5 kavandada kõrghaljastusega puhver Rannamõisa tee 1 kinnistu poole;
  - 3.6 pandus kavandada hoone mahus. Maa-alune korrus kavandada täielikult maa-alusena. Mitte kavandada hoone 1 korrusele tänavatasapinnalt ja hoovialalt vaadeldavat parkimist;
  - 3.7 avaliku pargiala planeerimisel arvestada erinevas vanuses elanike vajadustega, lisaks mänguväljakule näha ette puhke- ja/või virgestusala;
  - 3.8 kavandada Haabersti linnaosa üldplaneeringu kohane ühistranspordi peatus Paldiski maantee äärde. Peatuse asukoht siduda viadukti all oleva ülekäigurajaga, vajadusel muuta kinnistule sissesõidu asukohta. Peatuse tasku sirge osa pikkuseks kavandada 41 m. Näha ette peatuse taristu, ootepaviljon 2,2 m sõidutee servast, kergliiklustee (jalg- ja jalgrattatee) viia ootepaviljoni tagant läbi;
  - 3.9 kavandavad teed (sõidu- ja kergliiklusteed) siduda piirnevate arendustega. Kaaluda naaberkinnistutega ühiste juurdepääsudega ristmike kavandamise võimalust;
  - 3.10 kinnistusesed kergliiklusteed kavandada loogilistele liikumissuundadele;
  - 3.11 parkimiskohad kavandada omal krundil vastavalt detailplaneeringu koostamise ajal kehtivale normile. Parkimiskohti üle normatiivse mitte kavandada;
  - 3.12 planeerida jalgratate parkimiskohad vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokoll nr 41 päevakorrapunktiga 26 kinnitatud Tallinna rattastrateegias 2018-2028 toodud põhimõtetele;
  - 3.13 sademevee käitlemisel lähtuda Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 otsusega nr 18 kinnitatud „Tallinna sademevee strateegia aastani 2030“ seisukohtadest. Piirata sademevee juhtimist otse kanalisatsioonivõrku. Võimalikult suur osa sademeveest imutada pinnasesse. Vajadusel kasutada sademevee käitlemise innovaatilisi lahendusi (katusehaljastuse rajamine, kasutamine kastmiseks, olmes jne). Vertikaalplaneerimisega vältida sademe- ja liigvee valgumine naaberkinnistutele;
  - 3.14 näha ette hoone mahus paikneva parkla põrandavee juhtimine roveekanalisatsiooni;

- 3.15teostada ehitussüvendite rajamiseks ja veealanduseks detailplaneeringu staadiumis geotehnilised ja hüdrogeoloogilised uuringud maa-ala hüdrogeoloogiliste tingimuste ning pinnaseomaduste täpsustamiseks ja põhjavee alanemisest tingitud negatiivse mõju leevendamiseks;
- 3.16esitada pädeva ettevõtte poolt teostatud autoliiklusest tuleneva müra modelleerimine päevase ja öise ajavahemiku kohta. Uuringu koostamisel lähtuda Sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määrusest nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid". Uuringu tulemusel peavad selguma konkreetsed tulemustel põhinevad müraleevendusmeetmed, millest hoone projekteerimisel juhinduda;
- 3.17teostada planeeringualal ja selle piirist 10 m ulatuses Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määruse nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord“ kohane haljastuse inventeerimine, mis on kohustuslik läbi viia enne kavandatavat ehitustegevust maa-alal, millel kasvavad puit- ja rohttaimed. Kanda joonistele inventeerimise tulemused koos puude võrade ulatusega. Tagada I ja II väärtusklassi ning võimalusel III väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine. Asendusistutus kavandada maksimaalselt planeeringualale;
- 3.18tuua välja liigiliselt, arvuliselt ja väärtusklasside kaupa likvideeritav haljastus ning põhjendust selle likvideerimiseks. Esitada asendusistutuse arvutus vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hooldusloikusloa andmise kord“;
- 3.19säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale hoonestusala, teid, parklat, tehnovõrke ega teisi kaevetöid nõudvaid lahendusi mitte kavandada;
- 3.20käsitleda ehitamisel ja lammutamisel tekkivate jäätmete liigiti kogumise vajadust Tallinna jäätmehoolduseeskirja (JHE, vastu võetud 9. märtsil 2023 määrus nr 3) nõudeid arvestades (st liigiti tuleb koguda ja jäätmekäitlejale üle anda jäätmeliike võimalikult suures ulatuses);
- 3.21planeeritava hoone jäätmemahuti suuruse ja arvu saab JHE lisast;
- 3.22segaolmejäätmete mahuti arvelt arvestada plast+metallpakendi ning klaaspakendi mahutid. Jäätmemahutid kavandada jäätmemajja ning planeerida vaba ala (vähemalt 3m<sup>3</sup>) suurjäätmete vaheladustamiseks. Jäätmemahutid võib kavandada ka süvakogumismahutitena. Mahutite paigutamisel järgida JHE §-s 21 esitatavad nõuded;
- 3.23 planeeritavasse hoonesse kavandada varjend arvestades detailplaneeringu koostamise ajal varjenditele esitatavate nõuetega.
- 4.Ehitusprojekti nõuetesse lisada:
  - 4.1enne ehitusprojekti koostamist korraldada koostöös Tallinna Linnaplaneerimise Ametiga arhitektuurivõistlus;
  - 4.2vältimaks lindude kokkupõrkeid ehitistega, mitte kavandada suuri klaaspindu või kasutada lahendusi, mis muudavad klaasi lindudele nähtavaks;
  - 4.3ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada terviklik väliruumi, sh uushaljastuse ja mänguväljaku lahendus. Kaasata vastavat pädevust omav maastikuarhitekt;
  - 4.4kavandada hoone I korrusele väljapääsude juurde ruumid jalgrataste, lapsevankrite jms hoiustamiseks;
  - 4.5suuremahulised tehnoseadmed kavandada hoone mahus;
  - 4.6tuua välja tekkivate jäätmete hinnangulised kogused ja liigitus kehtiva jäätmenimistu järgi koos nende edasise käitlemise ettepanekutega (tuua välja jäätmete võimalikud käitluskohad). Batoon, asfalt ning muud ehitus- ja lammutusjäätmed, sh pakend tuleb üle anda liigiti materjalide taaskasutamiseks vastavat keskkonnakaitsealusele omavale ettevõttele. Väljakaevatud pinnase kasutamine väljaspool ehitusobjekti kooskõlastada riigi Keskkonnaametiga (<https://keskkonnaamet.ee/keskkonnakasutus-keskkonnatasu/maapou/kaevise-voi-katendi-kasutamine#karjrist-katendi-v>) või üle anda Vao ja Harku karjäärade heakorrastamiseks vastavat keskkonnakaitsealusele omavale käitlejale. Kasvupinnas koorida eraldi ja kasutada samal ehitusel haljastamiseks. Välistada tuleb kasvupinnase reostamine ja ülemäärane tihendamine;
  - 4.7 liigiti kogutavate jäätmete mahutite arv/suurused/asukoht lisada ehitusprojekti seletuskirja;
  - 4.8ehitusprojekti koostamisel arvestada varjenditele esitatavate tehniliste nõuetega.
- 5.Detailplaneeringu koostamisse kaasata [planeerimisseaduse](#) § 127 lõigetes 1-3 nimetatud isikud, kelle õigusi või kohustusi võib planeeringulahendus puudutada, Vabariigi Valitsuse 17. detsembri 2015 määruse nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ §-s 3 nimetatud valitsusasutused, sh Terviseamet, Päästeamet, Haabersti Linnaosa Valitsus, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet, Tallinna Transpordiamet, Tallinna Linnavaaramet, Tallinna Strateegiakeskus ja vajadusel teised Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr 36 „Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas“ §-s 2 nimetatud linna asutused.
- 6.Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 15. detsembri 2022 määrusele nr 24 „Avalikult kasutatava ehitise ehitamise ja selle rahastamise kord“:
  - 6.1Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametil korraldada enne detailplaneeringu vastuvõtmist detailplaneeringust huvitatud isikuga Tallinna linna nimel planeerimisseaduse § 131 lõike 2 kohase halduslepingu sõlmimine. Detailplaneeringust huvitatud isik võtab halduslepingus kohustuse tagada oma kulul detailplaneeringus kavandatavate ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud avalikuks kasutamiseks ettenähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, välisvalgustuse, tehnoehitiste, haljastuse ning vajadusel muude rajatiste valmishitamise

- ja/või olemasolevate rajatiste ümberehitamise ja/või nimetatud rajatiste ehitamise või ümberehitamisega seotud kulude täieliku või osalise kandmise;
- 6.2 Tallinna Linnaplaneerimise Ametil hinnata koostöös teiste ametiasutustega arendusalal või väljaspool arendusala Tallinna linnale õigusaktidest tulenevate ülesannete täitmiseks vajaliku punktis 6.1 nimetatuta olemasoleva avaliku ehitise rekonstrueerimise ja/või laiendamise või uue avaliku ehitise ehitamise vajadust;
  - 6.3 Tallinna Linnavolikogu 15. detsembri 2022 määruse nr 24 § 6 lõikes 2 või 3 nimetatud asutusel korraldada vajadusel punktis 6.2 nimetatud ehitise ehitamise ja/või selle (kaas)rahastamise lepingu sõlmimiseks vajaliku õigusakti koostamine ja lepingu sõlmimine;
  - 6.4 Tallinna Linnavaraametil hinnata punktis 6.2 nimetatud ehitise või selle ehitamiseks vajaliku kinnistu Tallinna linnale tasuta võõrandamise lepingu või kinnistule Tallinna linna kasuks tasuta isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu sõlmimise vajadust.
  7. Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Tallinna Linnaplaneerimise Amet (aadress Vabaduse väljak 7, 15198 Tallinn), detailplaneeringu koostaja on K-Projekt Aktiaselts (aadress Ahtri tn 6a, 10151 Tallinn) ja detailplaneeringu kehtestab Tallinna Linnavolikogu (aadress Vana-Viru 12, 10148 Tallinn).
  8. Algatada Paldiski mnt 108 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine. Keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi *KSH*) läbiviimine detailplaneeringu koostamisel on vajalik järgmistel põhjustel:
    - 8.1 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. Detailplaneeringuga kavandatakse kuni 22-korruselise kõrghoone rajamist;
    - 8.2 detailplaneeringus kavandatava kõrghoone rajamise tulemusena suureneb niigi tiheda liiklusega Haabersti liiklussõlme piirkonnas liikluskoormus veelgi, mis mõjutab oluliselt turvalisust ja liikluskorraldust. Liikluse kasvuga kaasneb suurenev müratase ja õhusaaste, mis avaldavad negatiivset mõju nii planeeringualale, kontaktvööndile kui kogu linnakeskkonnale;
    - 8.3 kavandatava hoonestuse kahe või enama maa-aluse korruse rajamisel võib avalduda negatiivne mõju põhjavee alanduslehtri tekkimisel, mis võib mõjutada kõrvalhoonete püsivust ja kõrghaljastuse kasvutingimusi;
    - 8.4 koosmõjus kontaktvööndis olevate ja kavandatavate arendustega võib detailplaneeringu elluviimisel kaasneda oluline kumulatiivne mõju.
  9. Keskkonnamõju strateegiline hindamine peab:
    - 9.1 käsitlema erinevaid planeeringulahenduse alternatiive, selgitama planeeringuala hoonestamise võimaliku mahu ning keskkonnatingimustega ja keskkonnasäästlike meetmetega arvestava kõige sobilikuma planeeringulahenduse;
    - 9.2 rohevõrgustiku paremaks toimimiseks leidma võimalusi luua mikrorohuvõrgustik, mis kompenseeriks rohestruktuuride ebapiisavust. Lisaks kõvakatttega maale tuleb piirkonnas leida ruumi haljasaladele ning siduda see ümbritsevate rohestruktuuride ja kergliiklusvõrgustikuga;
    - 9.3 detailplaneeringu ala paiknemise tõttu tiheda liikluskoormusega piirkonnas hindama välisõhu seisundit (müra ja õhusaaste) ning uue hoonestuse rajamisega kaasnevat müra ja õhusaaste olukorra muutumist ning selgitama leevendavate meetmete vajaduse;
    - 9.4 arvestama teiste piirkonnas kavandatavate arendustegevustega (sh olemasolevad ja kavandatavad kõrghooned) ning käsitlema detailplaneeringu elluviimisel kaasnevat kumulatiivset mõju.
  10. Keskkonnamõju strateegilise hindamise korraldaja on Tallinna Keskkonnaamet (aadress Harju tn 13, 10130 Tallinn), kes korraldab keskkonnamõju strateegilise hindamise programmi ja aruande menetluse ning koostöös linnaosa valitsusega keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande avaliku väljapaneku ja arutelu.
  11. Haabersti Linnaosa Valitsusel ja Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametil korraldada detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnou tutvustamiseks avalik väljapanek.
  12. Tallinna Linnaplaneerimise Ametil avaldada otsus ajalehes, milles Tallinna linn avaldab ametlikke teadaandeid, Ametlikes Teadaannetes ja Tallinna veebilehel.
  13. Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametil teavitada keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamisest 14 päeva jooksul pärast otsuse tegemist Ametlikes Teadaannetes ja vähemalt ühes üleriigilise või kohaliku levikuga ajalehes ning elektrooniliselt, liht- või tähtkirjaga [keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse](#) § 33 lõikes 6 nimetatud asutusi.
  14. Detailplaneeringu 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 <https://teele.tallinn.ee>.
  15. Otsuse peale võib 30 päeva jooksul arvates selle teatavakstegemisest esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule ([talhk.menetlus@kohus.ee](mailto:talhk.menetlus@kohus.ee)).

# LISA 2

## Paldiski mnt 108 DP eskiisjoonis



## Lisa 3 Ametlikes Teadaannetes avaldatud teatis KSH algatamise kohta

### 2. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise teade



#### Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise teade

Avaldamise algus: 13.06.2024

Avaldamise lõpp: tähtajatu

Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet avaldab teadaande [keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse \(KeHJS\) § 35 lõike 6 alusel](#).

Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet teatab, et on algatanud Tallinna Linnavolikogu 30.05.2024 otsusega nr 91 **Paldiski mnt 108** kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH).

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on **Paldiski mnt 108** ärimaa sihtotstarbega kinnistu sihtotstarbe muutmine äri- ja elamumaaks ning ehitusõiguse määramine 1-22 korruseliste äriruumidega korterelamute ehitamiseks ning määrata üldised maakasutustingimused, heakorrastuse, haljastuse, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

Haabersti linnaosas asuva planeeritava maa-ala suurus on 2,03 ha.

KSH algatati kuna KeHJS § 33 lg 1 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegiline hindamine algatada, kui kavandatav tegevus on eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga.

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.

Detailplaneeringuga kavandatakse kuni 22-korruselise kõrghoone rajamist, mille rajamise tulemusena suureneb niigi tiheda liiklusega Haabersti liiklussõlme piirkonnas liikluskoormus veelgi, mõjutades oluliselt turvalisust ja liikluskorraldust. Liikluse kasvuga kaasnev suurenev müratase ja õhusaaste avaldavad negatiivset mõju nii planeeringualale, kontaktvööndile kui kogu linnakeskkonnale. Kavandatava hoonestuse kahe või enama maa-aluse korruse rajamisel võib avalduda negatiivne mõju põhjavee alanduslehtri tekkimisel, mis võib mõjutada kõrvalhoonete püsivust ja kõrghaljastuse kasvutingimusi. Koosmõjus kontaktvööndis olevate ja kavandatavate arendustega võib detailplaneeringu elluviimisel kaasneda oluline kumulatiivne mõju.

Strateegilise planeerimisdokumendi koostamise osapooled:

Koostamise algataja on Tallinna Linnavolikogu (registrikood: 75015031) aadress Vana-Viru 12, 15080 Tallinn; tel 6943 201, e-post infopunkt@tallinnlv.ee

Koostamise korraldaja on Tallinna Linnaplaneerimise Amet (registrikood: 75023823) aadress Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn; tel 640 4375, e-post tlpa@tallinnlv.ee

Koostaja K-Projekt Aktsiaselts (registrikood: 12203754) aadress Ahtri tn 6a, 10151 Tallinn; tel 626 4100, e-post kprojekt@kprojekt.ee

Kehtestaja on Tallinna Linnavolikogu (registrikood: 75015031) aadress Vana-Viru 12, 15080 Tallinn; tel 6943 201, e-post infopunkt@tallinnlv.ee

Strateegilise planeerimisdokumendi koostamise ja KSH algatamise otsusega on võimalik tutvuda Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametis, Harju tn 13, esmaspäeviti kella 14–18 ja neljapäeviti kella 9–12 ning Tallinna õigusaktide registris aadressil <https://teele.tallinn.ee>.

#### Ärinimed

Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet, kehtetud ärinimed: Tallinna Kommunaalamet.

Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet  
Müнди tn 2, Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond  
Telefon: 6457191  
E-post: [kommunaal@tallinnlv.ee](mailto:kommunaal@tallinnlv.ee)

Teadaande avaldaja kontaktandmed:  
Kaasava eelarve projektijuht LEA VUTT  
Telefon: 6457820