



KORRALDUS

[kuupäev] nr [number]

Lammi tn 6 kinnistu ja lähiala detailplaneering algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine Haabersti linnaosas

[Planeerimisseaduse](#) § 128 lg-te 1 ja 5, [keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse](#) § 6 lg 2 p 10, § 33 lg 2 p 4, lg-te 3-6, § 34 lg 2, § 35 lg-te 1, 3, 5 ja 6, Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005 määruse nr 224 „[Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu](#)“ § 13 p 2, Tallinna Linnavolikogu 23. septembri 2021 määruse nr 22 „[Planeerimisseadusest tulenevate ülesannete delegeerimine ning projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonna määruse kehtetuks tunnistamine](#)“ § 1, Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr 36 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ § 22 lg-te 2 ja 3 alusel, kooskõlas Tallinna Linnavolikogu 20. aprilli 2017 otsusega nr 40 kehtestatud [Haabersti linnaosa üldplaneeringuga](#), tulenevalt Kodulahe OÜ 16. juunil 2023 esitatud algatamisettepanekust ja asjaolust, et detailplaneeringu elluviimisega kaasnev tegevus ei oma olulist keskkonnamõju ning arvestades Keskkonnaameti ... kirjas nr ... ja Terviseameti ... kirjas nr ... esitatud seisukohti

1. Algatada Lammi tn 6 kinnistu ja lähiala detailplaneering, edaspidi detailplaneering. Haabersti linnaosas asuva planeeritava maa-ala suurus on 1.83 ha. Maa-ala kirjeldus on esitatud korralduse lisas. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Lammi tn 6 kinnistu jagamine kolmeks elamu- ja ärimaa ning üheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks. Lisaks on kavandatud planeeringuala lääneosas tänava pikendus, mis jätkub Lammi tänavast mere poole kergliiklusteena. Detailplaneeringuga määratakse üldised maakasutustingimused, heakorrastuse, haljastuse, parkimise ja tehnovõrkudega 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 kõrguslikult liigendatud lahendus, hooned näha ette osaliselt 3korruselised;

3.2 Kavandada naaberkinnistute lahendusega seotud ühtne õueala;

3.3 Kavandada Lammi tn 8 ärihoone vastas kvaliteetne väljaku lahendus. Eskiisil krundi pos 2 linnapoolse hoone (Lammi tänav T1 ja Lammi tänav T5 kinnistute nurk) esimesele korrusele näha ette kaubandus- ja/või teeninduspinnad, muuta maa-alusesse parklasse pääsu asukoht. Äripinnad kavandada tänavaruumi samal tasandil avanevana;

3.4 Tagada vastavalt Mustjõe struktuurplaanile tsoons vähemalt 40% maapinnaga ühendatud haljastuse osakaal võimalikult kompaktsete aladena. Esitada väliruumi põhimõtteline lahendus;

3.5 Hoonealune parkimiskorrus kavandada täielikult maa-alusena või kui see on osaliselt maa peale ulatuv (kuni 80 cm), siis tagada meeldiv suhe ümbritseva keskkonnaga arhitektuursete, maastikuliste vms võtetega. Pandus kavandada täies ulatuses hoone mahus;

3.6 Parkimise vajadus tagada vastavalt planeeringu koostamisel kehtivale parkimisnormatiivile. Tänavamaale võib kavandada lühiajalised kellaajalise piiranguga parkimiskohad;

- 3.7 parkimiskohtade ja muude liiklusrajatiste kavandamisel lähtuda standardist EVS 843: 2016 „[Linnatänavad](#)“ ja muudest detailplaneeringu koostamise ajal parkimisele kehtivatest nõuetest;
- 3.8 Kavandada mugavaid ja turvalisi rattaparkimiskohti ja hoiustamiskohti hoonetes. Jalgrataste parkimiskohtade arv määrata vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokoll nr 41 päevakorrapunktiga 26 kinnitatud „[Tallinna rattastrateegiale 2018–2028](#)“;
- 3.9 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 immutada pinnasesse. Vertikaalplaneerimisega vältida sademe- ja liigvee valgumine naaberkinnistutele.
- 3.10 Detailplaneeringu materjalide hulka lisada planeeritava ala keskkonnaseisundi hinnang, kus on prognoositud jääkreostuse esinemise võimalikkus pinnases ja antud juhised edasisteks tegevusteks.
- 3.11 Hinnata kinnistu müraolukorda juhindudes keskkonnaministri 16.12.2016 määrusest nr 71 „[Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid](#)“. Hindamise tulemusena selgitada välja vajalikud müra leevendavad meetmed ja konkreetsed juhised ala planeerimiseks.
- 3.12 Teostada planeeringualal ja sellest 10 m ulatuses Tallinna Linnavalitsuse 10.06.2020 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 säilitavate puude võrade ulatus koos väärtusklassi tähistava värvilahendusega. Tagada I ja II väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine ning võimalusel III väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine. Säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale hoonestusala, teid, parklat, tehnovõrke ega teisi kaevetöid nõudvaid lahendusi mitte kavandada.
- 3.13 Tuua välja liigiliselt, arvuliselt ja väärtusklasside kaupa likvideeritav haljastus ning põhjendus selle likvideerimiseks. Esitada asendusistutuse arvutus vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11.02.2021 määrusele nr 2 „[Raie- ja hooldusloa andmise kord](#)“. Asendusistutus kavandada maksimaalselt planeeringualale.
- 3.14 Eesti Geoloogiakeskuse radoonikaardi järgi jääb planeeritav ala kõrge radoonisaldusega piirkonda. Projekteerimisel hinnata vajalikke radoonikaitse meetmeid juhindudes Eesti standardist Eesti standardist EVS 840:2023 „[Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes](#)“. Radoonikaitse meetmete mitterakendamisel viia läbi radooniohutust tõestavad mõõtmised
- 3.15 Arvestada prognoositava liiklusrumaga tulevikus võttes arvesse ümberkaudseid planeeringuid. Müramodelleeringute koostamisel lähtuda Sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a määrusest nr 42 „[Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid](#)“. Mürahinnangu tulemusel peavad selguma konkreetsed tulemustel põhinevad müraleevendusmeetmed, millest hoonete projekteerimisel juhinduda.
- 3.16 Detailplaneeringu koostamisel arvestada ringmajanduse põhimõtteid (sh hoonete mitmefunktsionaalsus, efektiivne ruumi kasutamine, ümberplaneerimise võimalused, ehitiste energiatõhusus, ressursside säästev planeerimine).
- 3.17 Kavandada planeeritavate hoonete jäätmemahutite suurused ja arvud vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirjale (JHE, vastu võetud 09.03.2023 nr 3) lisast 3. Segaoalmejäätmete mahutite arvelt arvestada plast+metallpakendi ning klaaspakendi mahutid. Jäätmemaja ja (süva)mahutite paigutamisel järgida JHE §21: Jäätmemahuti paiknemiskohale ning teisaldus- ja juurdesõiduteele esitatavad nõuded.
- 3.18 Lammi tn 6 kinnistul viia läbi reostusuuringud. Kinnistute pinnase seisukord, tulenevalt määratud sihtotstarbest, peab vastama täies ulatuses keskkonnaministri 28.06.2019 määramises nr 26 „[Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases](#)“ kehtestatud piirnormidele.
- 3.19 Planeeringus esitada rohefaktori meetodikal arvutus.

3.20 Arvestada Tallinna Linnavolikogu 03.06.2021 vastuvõetud määruse nr 14 "[Kliimaneutraalne Tallinn. Tallinna säästva energiamajanduse ja kliimamuutustega kohanemise kava 2030](#)" põhimõtetega

4. Ehitusprojekti nõuded:

4.1 Ehitusprojekti koosseisus koostada väliruumi sh uushaljastuse lahendus, mis sobituks kujunduslikult naaberkinnistute väliruumiga. Kaasata projekteerimistöödesse maastikuarhitekt;

4.2 Ratastele ja lapsevankritele näha ette ruumid hoonete esimese korruse tasapinnale, mugava juurdepääsuga tänavalt ning trepikojaga seotud asukohta.

4.3 Tagada haljastusprojektiga uute täisväärtuslike toitumisalade rajamine kaitsealustele kimalaseliikidele. Haljastusprojektiga vältida elustikuneutraalseid ja madala elustikuväärtusega taimeliike ning eelistada täielikult või suuremas osas meetaimi (puud, põõsad, püsikud, niidutaimed). Vältimaks lindude kokkupõrkeid hoonetega, mitte kavandada suuri klaaspindu või kasutada lahendusi, mis muudavad klaasi lindudele nähtavaks

4.4 Suuremahulised tehnoseadmed kavandada hoone mahus.

4.5 Kui tehnoseadmeid ei ole võimalik kavandada hoone mahtu tuleb tehnoseadmete paigutamisel jälgida, et need oleksid suunatud müratundlike hoonetega aladest võimalikult kaugele. Tehnoseadmete müratasemed ei tohi müratundlike hoonetega aladel ületada keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määruse nr 71 „[Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid](#)” lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtust.

4.6 Kavandada kõigile korteritele terrass, rõdu või veranda, mis on piisavalt suur suvemööbli paigutamiseks. 1-toalisel korteril võib olla ka prantsuse rõdu või väiksem klaasitud rõdu, alates 2- toalisest korterist eeldame, et üldjuhul on kõikidel korteritel rõdu või terrass, mis on klaasitud või võimalik tulevikus klaasida (klaasitud osa suurusega ligikaudu 10 m²).

4.7 Klaasitud rõdude ja verandade pind peab mahtuma üldplaneeringu järgse maksimaalse maapealse brutopinna sisse. Lisaks on soovitatav kavandada (katuse)terrasse.

5. Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 15. detsembri 2022 määrusele nr 24 „[Avalikult kasutatava ehitise ehitamise ja selle rahastamise kord](#)“:

5.1 Tallinna 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;

5.2 Tallinna Linnaplaneerimise Ametil hinnata koostöös teiste ametiasutustega arendusalal või väljaspool arendusala Tallinna linnale õigusaktidest tulenevate ülesannete täitmiseks vajaliku punktis 5.1 nimetatud olemasoleva avaliku ehitise rekonstrueerimise ja/või laiendamise või uue avaliku ehitise ehitamise vajadust;

5.3 Tallinna Linnavolikogu 15. detsembri 2022 määruse nr 24 § 6 lõikes 2 või 3 nimetatud asutusel korraldada vajadusel punktis 5.2 nimetatud ehitise ehitamise ja/või selle (kaas)rahastamise lepingu sõlmimiseks vajaliku õigusakti koostamine ja lepingu sõlmimine;

5.4 Tallinna Linnavaraametil hinnata punktis 5.2 nimetatud ehitise või selle ehitamiseks vajaliku kinnistu Tallinna linnale tasuta võõrandamise lepingu või kinnistule Tallinna linna kasuks tasuta isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu sõlmimise vajadust.

6. 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, Transpordiamet, Haabersti Linnaosa Valitsus, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet, Tallinna Transpordiamet, Tallinna Linnavaaramet, Tallinna Strateegiakeskus, Tallinna Haridusamet ja vajadusel teised Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr 36 „Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas“ §-s 2 nimetatud linna asutused.

7. Mitte algetada Lammit n 6 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist. Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole eelhindangu põhjal vajalik järgmistel põhjustel ning juhul kui detailplaneeringu koostamisel täidetakse järgmisi tingimusi:

7.1 detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi või looduslike alade kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke või mürataseme suurenemist. Planeeringuga kavandatakse korterelamute ehitamist tühermaale kuhu on varasemalt ladustatud lund ning veetud täitepinnast, mis muuhulgas sisaldas nii olme- kui ka ehitusjätmeid;

7.2 lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta korterelamute ehitamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on kestuselt ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariiolekordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu ja ehitusprojektide tingimusi ning õigusaktide nõudeid;

7.3 detailplaneeringuga hõlmataval ala ega selle kontaktvööndis ei paikne kultuuriväärtusi, olulisi Euroopa Liidu või riiklikke looduskaitseobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt ja ökoloogiliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada. Kuid kvartalit ümbritseb läänest, põhjast ja idast projekteeritav, kohaliku omavalitsuse poolt kavandatud, Merimetsa kaitseala (EELIS kood - 1881994448) laiendus;

7.4 detailplaneeringualal ega vahetus ümbruskonnas ei ole pärandkultuuri objekte, maaparandussüsteeme, maardlaid ega ka ohtlikke kätiseid või nende ohualasid;

7.5 paikonna mullastik on tehnogeenne ehk pigem mitte looduslik seega ala on tehniliselt sobiv vastavasisulisel arendustegevuse elluviimiseks ning ökosüsteemi lokaalne häirimine ei põhjusta tegevuse ümbruskonnas pöördumatuid muutusi. Samuti ei avaldata olulist mõju kõrghaljastusele, sest valdaval osal alast kõrghaljastus puudub kuid detailplaneeringuga nähakse alale ette kõrghaljastuse rajamine (haljastuse osakaal on vähemalt 40%), lisaks tänavahaljastus ja katusehaljastus;

7.6 detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta inimese tervist, heaolu ega vara ning ei põhjusta eeldatavasti olulist mõju elanikkonnale kui planeeringualal keskkonnaseisundi hinnanguga prognoositakse jääkreostuse esinemise võimalikkus pinnases. Kui selgub, et pinnas on reostunud, tuleb lähtuda keskkonnaministri 28. juuni 2019 määrusest nr 26 „[Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases](#)“ ning reostusuuriga ja pinnase reostusanalüüsides määrata reostuse maht ja ulatus. Võimalik reostus likvideerida enne ehitustööde algust nõuetekohaselt;

7.7 planeeritav ala ei asu strateegiliste mürakaartide alusel märkimisväärse müratasemega piirkonnas ning seda nii lennuliikluse, maanteeliikluse, raudtee kui ka tööstusmüra kontekstis. Uute korterelamute ehitamine võib suurendada mõnevõrra piirkonna liikluskooormust ning sellega kaasnevat müra ja õhusaastet. Seetõttu tuleb detailplaneeringu koostamise käigus hinnata kavandatava tegevusega kaasnevat liikluse intensiivsuse suurenemist ning alal kujunevat müraolukorda. Mürauuringu koostamisel tuleb arvestada keskkonnaministri 3. oktoobri 2016 määrusega nr 32 „[Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded](#)“ ning detailplaneeringu ala välisõhus levivad liikluskooormuse tasemed ei tohi ületada keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määruse nr 71 „[Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid](#)“ lisas 1 toodud liikluskooormuse normtasemeid;

7.8 Tallinna radooniriski kaardi kohaselt jääb ala kõrge radooniriskiga piirkonda, mistõttu tuleb kasutada hoonete ehitamisel radoonikaitse meetmeid juhindudes Eesti standardist EVS 840:2017 „[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;

7.9 detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket, valgusreostust tekib valgustusest, vibratsiooni võib esineda hoonete ehitamisel. Samuti on tavapärasest suuremas koguses jäätmete seotud peamiselt ehitustöödega, mille käigus jäätmed käideldakse vastavalt nõuetele. Planeeritavate hoonete projekteerimisel on soovitatav lähtuda energiasäästlikest lahendustest.

8. Tallinna Linnaplaneerimise Ametil avaldada korraldus ajalehes, milles Tallinna linn avaldab ametlikke teateid, väljaandes Ametlikud Teadaanded ja Tallinna veebilehel.

9. Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametil teavitada keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest 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.

10. Detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusega saab tutvuda Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametis, Harju tn 13, esmaspäeviti kella 14–18 ja neljapäeviti kella 9–12 ning Tallinna õigusaktide infosüsteemis aadressil <https://teele.tallinn.ee>.