

## **Seletuskiri**

Tallinna Linnavalitsus

Korralduse eelnõu

„Lammi tn 6 kinnistu ja lähiala detailplaneering algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise Haabersti linnaosas” juurde

**Tallinna Linnavalitsuse korraldusega algatatakse Lammi tn 6 kinnistu ja lähiala detailplaneering (edaspidi detailplaneering). Haabersti linnaosas asuva planeeritava maa-ala suurus on 1,83 ha. 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. Detailplaneeringu ala ja kontaktvööndi piiri skeem on korralduse lisas.**

### **1. Olemasolev olukord**

1.1 Planeeritav maa-ala asub Haabersti linnaosas Mustjõe asumis Paldiski maantee ja mere vahelisel alal Kodulahe kvartalis.

1.2 Planeeritavale maa-alale jääb sihtotstarbeta maa Lammi tn 6 kinnistu, mis kuulub kinnistusraamatu andmetel Kodulahe OÜ-le.

1.3 Lisaks jäävad osaliselt planeeritavale alale Tallinna linnale kuuluvad transpordimaa sihtotstarbega Lammi tänav T1 ning sihtotstarbeta maa Paldiski mnt 80b kinnistu.

1.4 Ehitisregistri andmetel on Lammi tn 6 kinnistu hoonestamata.

1.5 Juurdepääs planeeritavale maa-alale on avaliku kasutusega Lammi tänavalt.

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

2.1 Tallinna Linnavolikogu 20. aprilli 2017 otsusega nr 40 kehtestatud [Haabersti linnaosa üldplaneeringu](#) kohaselt on maa-ala juhtotstarbeks määratud korterelamute alal kus võivad paikneda kahe või enama korrusega korterelamud ning väikesed lähipiirkonda teenindavad kaubanduse, teeninduse, lastehoiu ja vabaaja harrastusega seonduvad ettevõtted, kuid osaliselt on jäetud võimalus sinna alalise lõbustuspargi kavandamiseks, see tähendab, et lõbustuspargi funktsioon võib laieneda korterelamute alale. Minimaalne haljastusprotsent alal on 40%. Planeeringuala lääneserv on osaliselt eriotstarbeline roheala, st Mustjõe lõbustuspargi võimalik ala, st jäeti võimalus lõbustuspargi laiendamiseks rohealale ning korterelamute ja segahoonestusalale. Need variandid on täpsustatud ala kohta koostatud Mustjõe struktuurplaanis, mille näol on tegemist põhimõttelise lahendusettepanekuga, kus on määratud piirkonna hoonestamise üldised põhimõtted, ehitusõiguse ulatus ning tsoneeringuline jaotus. Planeeritav ala paikneb struktuurplaani tsoonis nr 3. Tsoon nr 3 on jagatud kolmeks alaks. Tsooniosade vahelised alad on rohealad, kus võivad paikneda piirkonda teenindavad puhkeotstarbelised ja vabaaja sisustamisega seotud objektid. Ala paikneb Vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndi vaatesektoris ning uushoonestuse kavandamisel on oluline arvestada korruselisust (3-4) ja suurimaks lubatud absoluutkõrguseks on määratud 19.1 ABS. Hoonete kõrgus väheneb mere suunas. Ala hoonestustihedus 1,2. Ala jääb aktiivse liikluse tsooni ja sellest tulenevalt on kõigi hoonete esimestele korrustele tänavaga külgnevas osas vajalik kavandada äri- ja teeninduspinnad.

2.2

2.3 Algatatav detailplaneering on kooskõlas Haabersti linnaosa üldplaneeringuga.

### **3. Kehtiv detailplaneering**

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

### **4. Menetlus**

4.1 Detailplaneeringu koostamise algatamist taotles 16. juunil 2023 Kodulahe OÜ eesmärgiga jagada Lammi tn 6 kinnistu kolmeks elamu- ja ärimaa ning üheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks. Lisaks on kavandatud planeeringuala lääneosas tänava pikendus, mis jätkub Lammi tänavast mere poole kergliiklusteena. Viimane täiendatud eskiislahendus esitati Tallinna Linnaplaneerimise Ametile 2023. aasta detsembris.

4.2 Detailplaneeringu taotlusele lisatud planeeringulahenduse ettepaneku illustreeriva materjali on koostanud molumba osaühing.

4.3 Vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr 36 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ §-le 20 esitas Tallinna Linnaplaneerimise Amet detailplaneeringu algatamisettepaneku arvamuste saamiseks Kaitseministeeriumile, Tallinna Transpordiametile, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametile, Haabersti Linnaosa Valitsusele ja Tallinna Strateegiakeskusele.

4.4 Haabersti Linnaosa Valitsus, Tallinna Transpordiamet, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet ja Tallinna Strateegiakeskus esitasid detailplaneeringu algatamisettepanekule lähteseisukohad ja lisatingimused. Esitatud tingimused on lisatud otsusesse, välja arvatud tingimused, mis tulenevad õigusaktidest või standarditest ning on tavapärasel planeerimisel ja projekteerimisel. Lisaks on algatamise korralduses määratud nõue kaasata puudutatud isikud ja asjaomased asutused detailplaneeringu koostamisse.

4.5 Kaitseministeerium lisatingimusi detailplaneeringu koostamiseks ei esitanud.

4.6 Planeerimisseaduse § 130 kohaselt on Tallinna Linnaplaneerimise Amet, Kodulahe Kvartal OÜ ja RUUM JA MAASTIK OÜ sõlminud 8. veebruaril 2024 halduslepingu nr 3-6/10 detailplaneeringu koostamiseks.

4.7 Planeerimisseaduse § 128 lõike 1 kohaselt algatab detailplaneeringu kohaliku omavalitsuse üksus. Tallinna Linnavolikogu 23. septembri 2021 määruse nr 22 „[Planeerimisseadusest tulenevate ülesannete delegeerimine ning projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonna määruse kehtetuks tunnistamine](#)“ §-iga 1 on planeerimisseaduses nimetatud kohaliku omavalitsuse üksuse ülesannete täitjate määramine delegeeritud Tallinna Linnavalitsusele. Seega on detailplaneeringu algatamise otsustuspädevus Tallinna Linnavalitsusel.

4.8 Planeerimisseaduse § 128 lõike 8 kohaselt tuleb kohaliku omavalitsuse üksusel teavitada 30 päeva jooksul detailplaneeringu algatamise otsuse tegemise päevast arvates isikuid, kelle õigusi võib planeering puudutada, ja isikuid, kes on avaldanud soovi olla selle koostamisse kaasatud. Sellest tulenevalt teavitab Tallinna Linnaplaneerimise Amet detailplaneeringu algatamisest Tallinn, Lammi tn 8 korteriühistut, Tallinn, Pagi tn 5 korteriühistut, Tallinn, Lahepea tn 9 korteriühistut ning Soodi tn 6 kinnistu omanikku.

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

5.1 Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks [keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse](#) (edaspidi KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu. Küll aga KeHJS § 33 lõike 2 punkti 4 kohaselt tuleb detailplaneeringu puhul kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) algatamise vajalikkust ja anda selle kohta 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.

5.2 KSH vajalikkus otsustatakse lähtudes KeHJS § 33 lõigetes 4 ja 5 nimetatud kriteeriumitest (detailplaneeringuga kavandatava tegevuse iseloomust ja sisust ning planeeringu elluviimisega kaasnevast keskkonnamõjust ja eeldatavalt mõjutatavast alast) ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

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

## 6. Kaasnev keskkonnamõju ja eeldatav mõjutatav ala

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

6.2 Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) andmebaasi alusel ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustiku alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada. Kuid planeeringuala laiemas ümbruskonnas esineb kaitsealuseid liike (rabakonn, veelendlane, pargi-nahkhiir ja põhja-nahkhiir ning kanakull) ning on fikseeritud kaitsealuste kimalaste toitumisala. Kuivõrd nende liikide elupaikadesse kavandatava tegevuse mõju eeldused (peamiselt lokaalsed ehk vahetu ehitusala) ei ulatu, siis ei ole võimalik prognoosida ka negatiivsete mõjude esinemist. Arvestades kimalastega seotud ohutegureid ja toitumisala ulatust ei ole kavandatava tegevuse elluviimisel mõju liikide soodsale seisundile. Täiendavalt tooks esile, et tulevikus peaksid nende liikide leiukohad jääma Merimetsa roheala (KLO5000024) laienduse sisse mis toetab täiendavalt elurikkuse soodsust.

6.3 Detailplaneeringualal ja ümbruskonnas ei ole pärandkultuuri objekte, maardlaid, maaparandussüsteeme ega ka ohtlike kätiseid või nende ohualasid. Kuid planeeringuala on kokkupuutes riiklikult tõrjutava Sosnovski karuputke (Heracleum sosnowskyi) kolooniaga HJR348. Kuna karuputk levib ja paljuneb kiirelt ning ohustab Eesti looduslikke kooslusi kui ka inimese tervist (mürgine, võib tekitada tugevaid tervisekahjustusi) siis enne pinnase tesaldamist peab veenduma, et sel viisil karuputke levilat ei suurendata.

6.4 Detailplaneeringuga hõlmataval alal on vähe kõrghaljastust, kuid detailplaneeringu koostamise käigus tehakse Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määruse nr 15 „[Haljastuse inventeerimise kord](#)“ kohane haljastuse inventeerimine. Likvideeritav haljastus kompenseeritakse asendusistutustega vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määruse nr 2 „[Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord](#)“ tingimustele. Ala planeerimisel tuleb eelkõige tähelepanu pöörata, et oleks tagatud üldplaneeringu kohane haljastuse protsent (minimaalselt 40% ning maapinnaga ühendatud haljastuse osakaal võimalikult kompaktsete aladena) ning ehitusprojekti koosseisus tuleb alale koostada maastikuarhitektuurne, sh haljastuse projekt ja projekteerimisse kaasata maastikuarhitekt.

6.5 Detailplaneeringu koostamise käigus tuleb läbi viia keskkonnaseisundi ülevaade ning reostusuuring, sest varem teostatud reostuuuringute käigus on tuvastatud planeeringualal ja planeeringuala vahetus läheduses jääkreostust. Reostusuuringu lähteülesanne tuleb kooskõlastada Tallinna Strateegiakeskuse ettevõtlusteenistuse ringmajanduse osakonnaga. Reostuse tuvastamisel tuleb lähtuda keskkonnaministri 28. juuni 2019 määrusest nr 26 „[Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases](#)“. Reostunud pinnas tuleb keskkonnaluba või kompleksluba omaval ettevõttel eemaldada ning anda utiliseerimiseks üle vastavat jäätmeluba või jäätmekäitluslitsentsi omavale ettevõttele. Kui võimalik reostus likvideeritakse enne ehitustööde algust nõuetekohaselt, ei kaasne planeeringu elluviimisel olulist mõju keskkonnale ega inimese tervisele.

6.6 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 viitetas](#)“ nõuetele.

6.7 [Maa-ameti mürakaardi](#) alusel ei jää planeeringuala mürarikkasse piirkonda ning linnaliikluse müratasemed valdaval osal planeeringualast jäävad alla 45 db. Planeeringuala uushoonestamisel lisandub piirkonda ca 250 autot mis võib oluliselt suurendada piirkonna liikluskoormust ning sellega kaasnevat müra ja õhusaastet. Seetõttu tuleb detailplaneeringu koostamise käigus hinnata kavandatava tegevusega kaasnevat liikluse intensiivsuse suurenemist ning alal kujunevat müraolukorda. Mürauringu koostamisel tuleb arvestada keskkonnaministri 3. oktoobri 2016 määrusega nr 32 „[Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded](#)“ ning detailplaneeringu ala välisõhus levivad liikluse müra tasemed ei tohi ületada keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määruse nr 71 „[Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid](#)“ lisas 1 toodud liikluse müra normtasemeid.

6.8 [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 kõvakatttega pindadelt kogutud sademevesi tuleb juhtida sademeveekanalisatsiooni. Eesvoolu juhitava sademevee saastenaõtjad peavad vastama keskkonnaministri 8. novembri 2019 määruse nr 61 „[Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused](#)“ §-de 5 ja 7 nõuetele. Ühiskanalisatsiooni juhitud sademevesi tuleb puhastada eelnevalt liiva-õlipüüduris ning ühiskanalisatsiooni juhitava sademevee reostusnäitajate piirväärtused peavad vastama Tallinna Linnavolikogu 15. juuni 2006 määrusele nr 37 „[Tallinna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kasutamise eeskiri](#)“. Järgides eespool nimetatud meetmeid ei ole põhjust eeldada, et kavandatava tegevusega kaasneks olulist negatiivset mõju pinna- ja põhjavee kvaliteedile.

6.9 Haljasalale valguv sademevesi on soovitatav immutada loomulikul viisil. Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet juhib tähelepanu, et sademevee immutamisel kinnistul tuleb eelistada lahendusi, millega on võimalik vältida sademevee reostumist ([veeseaduse](#) § 129 lg 1). Veeseaduse tähenduses peab sademevee immutussügavus olema aasta ringi hinnanguliselt vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma hinnanguliselt vähemalt 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest ([keskkonnaministri määruse nr 61](#) § 7 lg 3). Kuna Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametil puuduvad täpsed teadmised põhjavee taseme kohta planeeritavate tööde piirkonnas, siis tuleb läbi viia geoloogiline uuring, mille raames välja selgitada, kas planeeringuala geoloogilised tingimused vastavad seaduses toodud nõuetele.

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

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

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

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

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

6.15 Lähtudes eelnevast ja KeHJS § 33 lõikes 5 nimetatud kriteeriumitest (sh mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus; oht inimese tervisele või keskkonnale; mõju suurus ja ruumiline ulatus, elanikkond; ala väärtus ja tundlikkus ning mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 võrgustiku alale), ei kavandata antud juhul detailplaneeringus tegevusi, mille elluviimisel võib kaasneda oluline keskkonnamõju. Keskkonnamõju kaalutlused on nimetatud korralduse eelnõu punktis 7.

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

6.17 Keskkonnaamet vastas ...

6.18 Terviseamet vastas ...

6.19 Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu, laekunud seisukohtade ja korralduse eelnõu punkti 7 kohaselt ei ole Lammi tn 6 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu koostamisel vajalik läbi viia keskkonnamõju strateegilist hindamist.

6.20 KSH algatamata jätmise otsusest teatatakse 14 päeva jooksul pärast korralduse vastuvõtmist Ametlikes Teadaannetes ja ajalehes, milles Tallinna linn avaldab ametlikke teadaandeid. Samuti teavitatakse elektrooniliselt, liht- või tähtkirjaga asutusi, kellelt küsiti seisukohti KSH algatamise vajalikkuse üle otsustamisel.