



OTSUS

[kuupäev] nr [number]

Neiuvaiba tee 6 kinnistu detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine Pirita linnaosas

[Planeerimisseaduse](#) § 93 lg 2, § 124 lg 6, § 128 lg-te 1 ja 5, § 142 lg 1 p 3, lg-te 2 ja 6, [kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse](#) § 22 lg 1 p 31, [keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse](#) § 6 lg 1 p 22, § 11 lg 2, § 33, § 35 lg-te 1, 3 ja 5, Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr 36 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ § 22 lg-te 2 ja 3 alusel ja tulenevalt OÜ Lewiston 14. veebruari 2024 registreeritud 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 Pirita linnaosas Neiuvaiba tee 6 kinnistu detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*). Planeeritava maa-ala suurus on 0,13 ha. Maa-ala piiride kirjeldus on esitatud otsuse lisas. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on määrata elamumaa sihtotstarbega Neiuvaiba tee 6 krundile ehitusõigus ühe kuni 2 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega üksikelamu ehitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringus heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, 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 lahendus on Pirita linnaosa üldplaneeringut muutev, sest detailplaneeringu menetlemisel tuleb juurdepääsutee kavandamiseks vähendada Mähe oja ehituskeeluvööndit.

4. Detailplaneeringu koostamisel arvestada järgnevaid lähteseisukohti ja lisatingimusi:

4.1 kavandada planeeritavale kinnistule üks üksikelamu. Abihoone funktsiooniga ruumid kavandada üksikelamu mahtu;

4.2 planeeritav hoonestusala kavandada väljapoole Mähe oja ehituskeeluvööndit ehk väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas ning vähemalt 4 m kaugusele krundi piirist. Krundi piirile lähemale hoonestusala kavandamisel on vajalik naaberkrundi omaniku nõusolek ja tuleohutuse nõuete tagamine;

4.3 üksikelamu kavandamisel lähtuda piirkonna hoonestuse väljakujunenud üldilmest ja hoonestuslaadist;

4.4 näha ette sillaga lahendus juurdepääsutee kavandamiseks üle Mähe oja;

4.5 teed, parkimiskohad jm liiklusrajatised peavad vastama Eesti standardi EVS 843:2016 „[Linnatänavad](#)“ nõuetele;

4.6 parkimise kavandamisel lähtuda planeeringu koostamise ajal parkimisele kehtivatest nõuetest;

4.7 kirjeldada olmejäätmete kogumise põhimõttelist lahendust. Määrata olmejäätmete kogumiskoht vähemalt kahele jäätmemahutile ja nendeni juurdepääs;

4.8 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. Sademevett naaberkinnistule ja tänavamaale mitte suunata;

4.9 valida planeeritava hoonestusala ja juurdepääsutee asukoht maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust säästev;

4.10 teostada planeeringualal ja sellest 10 m ulatuses Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määruse nr 15 „[Haljastuse inventeerimise kord](#)“ kohane haljastuse inventeerimine. Kanda joonistele säilitavate puude võrade ulatus koos väärtusklassi tähistava värvilahendusega. Tagada I ja II väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine ning võimalusel III väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine, vajadusel korrigeerida detailplaneeringu lahendust;

4.11 säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale hoonestusala, teid, parklat, tehnovõrke ega teisi kaevetöid nõudvaid lahendusi mitte kavandada;

4.12 tuua välja liigiliselt, arvuliselt ja väärtusklasside kaupa likvideeritav haljastus ning põhjendus selle likvideerimiseks. Esitada asendusistutuse arvutus vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määrusele nr 2 „[Raie- ja hooldusloikusloa andmise kord](#)“. Asendusistutus kavandada maksimaalselt planeeringualale;

4.13 määrata ehitusprojekti koostamiseks järgmised nõuded:

4.13.1 projekteerimisel hinnata vajalikke radoonikaitse meetmeid juhindudes Eesti standardist EVS 840:2023 „[Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes](#)“, radoonikaitse meetmete mitterakendamisel viia läbi radooniohutust tõestavad mõõtmised;

4.13.2 hoonete projekteerimisel arvestada Tallinna Linnavolikogu 3. juuni 2021 määrusega nr 41 „[Kliimaneutraalne Tallinn. Tallinna säästva energiamajanduse ja kliimamuutustega kohanemise kava 2030](#)“;

4.13.3 tehnoseadmete (ventilatsioon, generaatorid, soojuspumbad, kliimaseadmed, jahutus jms) tekitatav müra ei tohi ületada kinnistu piiril normtasemeid, vastavalt keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määruse nr 71 „[Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid](#)“ lisas 1 sätestatu kohaselt rakendatakse tehnoseadmete tekitatava müra piirväärtusena tööstusmüra sihtväärtust;

4.13.4 juurdepääsuteeks Mähe oja sillade rajamiseks veesiseste tööde tegemisel on vajalik Keskkonnaametilt taotleda veekeskkonnariskiga tegevuse registreering, kui veekogusse paigutatakse 5-100 m³ koguses tahkeid aineid.

5. Kaasata detailplaneeringu koostamisse Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr 36 „[Tallinna linna töökorralduse projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ § 25 nimetatud isikud, Pirita Linnaosa Valitsus, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet, Tallinna Transpordiamet, Tallinna Strateegiakeskuse ringmajanduse osakond, Päästeameti Põhja päästikeskus, Terviseamet, Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus, Keskkonnaamet ning teised isikud, kelle õigusi või huve võib planeeringulahendus puudutada.

6. Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 15. detsembri 2022 määrusele nr 24 „[Avalikult kasutatava ehitise ehitamise ja selle rahastamise kord](#)“ Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametil korraldada vajadusel 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, tehnoseadmete, haljastuse ning vajadusel muude rajatiste valmishitamise ja/või olemasolevate rajatiste ümberehitamise ja/või nimetatud rajatiste ehitamise või ümberehitamisega seotud kulude täieliku või osalise kandmise.

7. Pirita Linnaosa Valitsusel korraldada detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse tutvustamiseks avalik väljapanek (30 päeva) ja arutelu.

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

9. Mitte algetada Neiuvaba tee 6 kinnistu 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:

9.1 lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta olemasolevate hoone vahele pereelamu ehitamine (rakendub looduskaitseaduse § 38 lg 4 p 1¹ erand) ning sihtotstarbeline kasutamine olulist keskkonnamõju. TTegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on kestuselt lühiajalised, eelkõige seotud ehitusperioodi häiringutega. Nende ulatus on piiratud peamiselt planeeringualaga ning avariiolekordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel järgitakse nii detailplaneeringu ja ehitusprojektide tingimusi kui ka kehtivaid õigusaktide nõudeid;

9.2 Neiuvaba tee 6 kinnistule juurdepääsu rajamiseks on vajalik vähendada Mähe oja ehituskeeluvööndit, mis on looduskaitseaduse regulatsiooni tõttu võimalik ainult läbi üldplaneeringut muutva detailplaneeringu menetluse. Kinnistu asetus võrreldes ümbritsevate väljakujunenud kinnistute ja ehitistega on selline, et maaüksusel puudub alternatiivne asukoht tee rajamiseks, kus ehituskeeluvööndi vähendamise taotlemise vajadus puuduks. Seetõttu tuleb Keskkonnaametile esitada taotlus Mähe oja ehituskeeluvööndi vähendamiseks;

9.3 detailplaneeringuga ei kavandata planeeringualal eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist pikas perspektiivis, sh vee, pinnase, õhu saastatust, mürataseme suurenemist või vibratsiooni;

9.4 planeeringuga hõlmatud alal ega planeeringuala lähipiirkonnas ei paikne kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt ja ökoloogiliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida kavandatav tegevus võiks ebasoodsalt mõjutada. Lähimad väärtuslikud alad, sh Pirita loodusala jääb enam kui 100 m kaugusele. Eesti Looduse Infosüsteem andmete alusel jäävad planeeringualast ja selle kontaktvööndist ca 300 m raadiuses välja vääriselupaigad, kaitsealused üksikobjektid ning kaitsealused loomad, taimed jt kaitsealuste elustiku/objektide kategooriad;

9.5 detailplaneeringu koostamise käigus viiakse läbi Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määruse nr 15 „[Haljastuse inventeerimise kord](#)” kohane haljastuse inventeerimine. Kuigi Neiuvaba tee 6 kinnistul kasvavad üksikud puud ja muru, tuleb kõrghaljastuse likvideerimise vajaduse korral see kompenseerida asendusistutustega vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määruse nr 2 „[Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord](#)” tingimustele;

9.6 Neiuvaba tee 6 kinnistul ja ca 300 m raadiuses ei ole suurõnnetuse ohuga ettevõtteid. Samuti ei asu vastavas raadiuses kultuurimälestisi, pärandkultuuri objekte, maaparandussüsteeme, põllumassiive ega ka maardlaid;

9.7 Neiuvaba tee 6 kinnistu ei asu strateegiliste mürakaartide alusel märkimisväärse müratasemega piirkonnas ning seda nii lennuliikluse, maanteeliikluse, raudtee ja tänava ning tööstusmüra kontekstis;

9.8 Tallinna radooniriski kaardi kohaselt jääb ala kõrge radooniriskiga piirkonda, mistõttu tuleb kasutada hoonete ehitamisel 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 ettevõtetus- ja infotehnoloogiainistri 28. veebruari 2019 määruse nr 19 „[Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase](#)” ja keskkonnaministri 30. juuli 2018 määrusele nr 28 „[Tööruumide õhu radoonisisalduse viitetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadel](#)” nõuetele;

9.9 planeeringualal ei ole tuvastatud jääkreostuse objekte ega olulist pinnase või vee reostust, mis seaks piiranguid kavandatavale tegevusele;

9.10 kavandatava tegevusega ei kaasne täiendavaid ohtlikke olukordi (suurõnnetusi/kataastroofe) ega ka piiriüleseid mõjusid. Seega tegevus ei lisa täiendavaid ohtusid tavapärasesse keskkonda, arvestades mh tegevuse mastaabiga;

9.11 lähtudes ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei ole ette näha detailplaneeringuga kavandatud mahus antud asukohas olulist täiendavat ebasoodsat keskkonnamõju, mis planeeringu koostamisel tingiks KSH algatamise vajaduse.

10. 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.

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