

Seletuskiri

Tallinna Linnavolikogu

Otsuse eelnõu

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

Otsuse eelnõu kohaselt algatatakse Pirita linnaosas Neiuvaiba tee 6 kinnistu 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.

Detailplaneeringus tehakse ettepanek muuta Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2009 otsusega nr 179 kehtestatud [Pirita linnaosa üldplaneeringut](#), milles vähendatakse Mähe oja ehituskeeluvööndit juurdepääsutee kavandamiseks.

Otsuse kohaselt jäetakse algatamata Neiuvaiba tee 6 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamine, kuna arvestades detailplaneeringuga kavandatavat tegevust ja planeeringuala olemasolevat olukorda, ei kaasne detailplaneeringu elluviimisega asukohas olulist keskkonnamõju.

1. Olemasolev olukord

1.1 Neiuvaiba tee 6 kinnistu detailplaneeringuga (edaspidi *detailplaneering*) planeeritav ala asub Pirita linnaosas väljakujunenud elamukvartalis Mähe asumis. Piirkond on valdavalt hoonestatud kuni 2-korruseliste üksikelamutega, vaid Padriku tee ääres on suurem korterelamute ala, kus hoonestus on kuni 4-korruseline.

1.2 Planeeringualale jääb elamumaa sihtotstarbega Neiuvaiba tee 6 kinnistu (pindala 1253 m²), mille omanik on OÜ Lewiston ja transpordimaa sihtotstarbega Randvere tee T3 kinnistu, mis on Tallinna linna omandis.

1.3 Neiuvaiba tee 6 kinnistut läbib Mähe oja, millel on 50 m ulatuses kalda piiranguvöönd, 25 m ulatuses ehituskeeluvöönd ja 10 m ulatuses veekaitsevöönd. Mähe ojal ei ole kallasrada, sest tegemist ei ole avalikult kasutatava veekoguga.

1.4 Kinnistu on hoonestamata. Ehitisregistri andmetel on antud 22. aprillil 2009 ehitisluba nr 37862 üksikelamu püstitamiseks (ehitise seisund kavandatav), kuid hoonet ehitatud ei ole.

1.5 Planeeritaval maa-alal on kõrghaljastus.

1.6 Kinnistule on juurepääs avalikult kasutatavalt Neiuvaiba teelt.

2. Pirita linnaosa üldplaneering

2.1 Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2009 otsusega nr 179 kehtestatud [Pirita linnaosa üldplaneeringu](#) järgi asub planeeritav ala väljakujunenud pereelamute alal ja väikeelamute alal (Mähe ojast läänepoole jääv ala). Pereelamute alale on lubatud kavandada pereelamuid ja kaksik(paaris) elamuid ning lähipiirkonda teenindavaid kaubandus-, teenindus-, haridus-, tervishoiu- ja vabaaja harrastusega seonduvaid ettevõtteid ning asutusi, tehnoehitisi, parke, haljasalasid, mängu- ja spordiväljakuid jms. Väikeelamute alale võib kavandada väikeelamuid (pereelamud ja kaksik(paaris)elamuid, ridaelamuid ja 2 korruselisi kuni 6 korteriga korterelamuid) ning lähipiirkonda teenindavaid kaubandus-, teenindus-, haridus-, tervishoiu-, ja vabaaja harrastusega seonduvaid ettevõtteid ning asutusi, tehoehtisi, parke, haljasalasid, mängu- ja spordiväljakuid jms. Detailplaneeringu lahendus lähtub Pirita linnaosa üldplaneeringu põhimõtetest ning krundile on kavandatud üksikelamu.

2.2 Pirita linnaosa üldplaneeringu seletuskirjas on määratud nii pereelamute kui ka väikeelamute alal detailplaneeringute koostamise tingimuseks planeerida kruntide täisehituse osakaaluks kuni 25%.

2.3 Algatatav detailplaneering on kooskõlas Pirita linnaosa üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarvete ja detailplaneeringu koostamiseks määratud tingimustega.

2.4 Pirita linnaosa üldplaneeringus on määratud Mähe oja 25 m ulatuses ehituskeeluvöönd. Arvestades, et planeeritavale üksikelamule üle Mähe oja juurdepääsutee kavandamiseks tuleb oja ehituskeeluvööndit tee osas vähendada, on algatatav detailplaneering Pirita linnaosa üldplaneeringut muutev.

3. Kehtiv detailplaneering

3.1 Planeeritaval ala puudub kehtiv detailplaneering.

4. Menetlus

4.1 Detailplaneeringu algatamist taotles 14. veebruaril 2024 OÜ Lewiston, eesmärgiga määrata Neiuvaiha tee 6 krundile ehitusõigus ühe kuni 2-korruselise pereelamu ehitamiseks ja Mähe oja ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

4.2 Detailplaneeringu algatamisettepanekule lisatud lahendusettepaneku koostas RUUM JA MAASTIK OÜ ja illustreeriva materjali Arhitektuuribüroo Korrus Osaühing.

4.3 [Planeerimiseseaduse](#) § 130 alusel sõlmisid 24. mail 2024 Tallinna linn, RUUM JA MAASTIK OÜ ja OÜ Lewiston halduslepingu nr 3-6/37 detailplaneeringu koostamiseks.

4.4 Vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määrusele nr 36 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ esitas Tallinna Linnaplaneerimise Amet detailplaneeringu algatamisettepaneku arvamuste saamiseks Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametile, Tallinna Transpordiametile, Tallinna Strateegiakeskuse linna ettevõtlusteenistuse ringmajanduse osakonnale, Keskkonnaametile, Kaitseministeeriumile ning Pirita Linnaosa Valitsusele ja Pirita linnaosakogule.

4.5 Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet ning Strateegiakeskuse linna ettevõtlusteenistuse ringmajanduse osakond esitasid detailplaneeringu algatamisettepanekule lähteseisukohad ja lisatingimused. Esitatud tingimused on lisatud otsuse eelnõusse, välja arvatud tingimused, mis tulenevad õigusaktidest või standarditest ning on tavapärased planeerimisel ja projekteerimisel. Lisaks on detailplaneeringu algatamise otsuse eelnõus määratud nõue kaasata puudutatud isikud ja asjaomased asutused detailplaneeringu koostamisse.

4.6 Keskkonnaamet tõi muu hulgas arvamuses välja, et kõikidele ehitistele, mis jäävad ehituskeeluvööndisse, tuleb taotleda ehituskeeluvööndi vähendamist või kavandada need ehituskeeluvööndist väljapoole. Lisaks soovitas Keskkonnaamet kavandada hoone ehituskeeluvööndist väljapoole, kuna ehituskeeluvööndi vähendamine on võimalik vaid erandkorras, kui see ei kahjusta kaldakaitse eesmärke ning elamu ehitamisel ehituskeeluvööndisse ei ole kalda kaitse eesmärkide kahjustamine üldjuhul välistatud ja Keskkonnaamet sellisel juhul ehituskeeluvööndi vähendamiseks nõusolekut ei anna. Samuti juhtis Keskkonnaamet tähelepanu, et juurdepääsutee rajamisel Mähe oja 25 m ulatuses ehituskeeluvööndi paigaldamiseks või silla rajamiseks veesiseste tööde tegemisel on vajalik Keskkonnaametilt taotleda veekeskkonnariskiga tegevuse registreering, kui veekogusse paigutatakse 5-100 m³ koguses tahkeid aineid ([veeseaduse](#) § 196 punkt 5).

4.7 Keskkonnaameti tingimus, mis kirjeldas veesiseste tööde tegemisel Keskkonnaametilt veekeskkonnariskiga tegevuse registreeringu taotlemist on lisatud otsuse eelnõusse. Samuti on lisatud tingimus kavandada planeeritav hoonestusala väljapoole Mähe oja ehituskeeluvööndit (eskiislahenduse joonis korrigeeritakse detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avaliku väljapaneku toimumise ajaks).

4.8 Tallinna Transpordiamet, Pirita Linnaosa Valitsus, Pirita linnaosakogu ja Kaitseministeerium lisatingimusi detailplaneeringu koostamiseks ei esitanud.

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

Tallinna Linnavolikogu otsuse „Neiuvaiba tee 6 kinnistu detailplaneeringu“ eelnõu Pirita linnaosakogule. Pirita linnaosakogu kooskõlastas otsuse eelnõu esitatud kujul [16. septembri 2024 koosoleku protokoll nr 10 päevakorrapunktiga 1.](#)

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

4.11 Planeerimisseaduse § 128 lõike 8 kohaselt tuleb kohalikul omavalitsusel teavitada 30 päeva jooksul detailplaneeringu algatamise otsuse tegemise päevast arvates isikuid, kelle õigusi võib planeering puudutada ja isikuid, kes on avaldanud soovi olla selle koostamisse kaasatud. Sellest tulenevalt teavitab Tallinna Linnaplaneerimise Amet detailplaneeringu algatamisest Randvere tee 47, Randvere tee 49, Randvere tee 49a, Randvere tee 51, Randvere tee 51a, Neiuvaiba tee 4, Neiuvaiba tee 7 ja Neiuvaiba tee 9 kinnistute omanikke.

4.12 Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr 36 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ § 24 lõike 4 kohaselt korraldavad Tallinna Linnaplaneerimise Amet ja Pirita Linnaosa Valitsus pärast detailplaneeringu koostamise algatamist detailplaneeringu eskiislahenduse avaliku väljapaneku ja arutelu.

5. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

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

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 asukohta ja olemasolevat olukorda ning üldplaneeringu kohast maakasutuse juhtotstarvet ja selle muutmise vajadust on kirjeldatud otsuse eelnõu seletuskirja punktides 1 ja 2.

6. Kaasnev keskkonnamõju ja eeldatav mõjutatav ala

6.1 Detailplaneeringu eesmärgiks on pereelamu ehitusõiguse määramine st säilib kinnistu senine maakasutus ja suurus. Krundile kavandatav hoonestusala lähtub naaberkinnistute hoonete paiknemisest, tagatud on tuleohutuskujuga ja olemasoleva kõrghaljastuse maksimaalne säilimine.

6.2 Ehitusõiguse määramiseks (ligipääsu osas elamule) on vajalik vähendada Mähe oja ehituskeeluvööndit. Eluhoone osas rakendub [looduskaitse seaduse](#) (edaspidi *LKS*) § 38 lg 4 p 1¹ erand: „ehituskeeld ei laiene tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele“. Samuti saab planeeringuga määrata tehnovõrkude (rajatiste) ja silla paiknemise (LKS § 38 lg 5 p 8 ja 9) ehituskeeluvööndis. Erandid ei kohaldu seega teele. LKS § 40 järgi võib kalda ehituskeeluvööndit vähendada, arvestades kalda kaitse eesmärgi ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. Kalda ehituskeeluvööndi vähendamine saab toimuda ainult Keskkonnaameti nõusolekul.

6.3 Arendustegevuse elluviimiseks on vaja rajada püsiv ülepääs Mähe ojast, muutmata oja looduslikku sängi ja ristlõike pindala. Vastavalt [veeseadusele](#) (§ 196 lg 2 p 5) on tegevuse

võimaldamiseks vaja enne ehitust taotleda veekeskkonnariskiga tegevuse registreering, kui veekogusse paigutatakse 5-100 m³ koguses tahkeid aineid. Vastava registreeringu taotlemisel on soovitatav veesisesed tööd ajastada sademetevaestele perioodidele.

6.4 Planeeringualal ei ole teostatud dendroloogilist inventeerimist seega tulenevalt Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määrusest nr 15 „[Haljastuse inventeerimise kord](#)“ tuleb teostada planeeringualal ja sellest 10 m ulatuses haljastuse inventeerimine. Neiuvaiba tee 6 kinnistul kasvavad küll üksikud puud ja muru kuid kõrghaljastuse likvideerimise vajaduse korral tuleb see kompenseerida asendusistutustega vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määruse nr 2 „[Raie- ja hooldusloikusloa andmise kord](#)“ tingimustele.

6.5 Mähe oja on olmereovee sattumise oht võrreldes varasemate aastatega oluliselt vähenenud, kuid oja isepuhastuse tagamiseks tuleb oja jätta alates Neiuvaiba tee äärsetest kruntidest kuni suubumiseni Tallinna lahte oma looduslikku sängi ja säilitada oja kallastel ökoloogiliselt toimiv taimekooslus. Mähe oja valgalal Neiuvaiba teest põhja pool tuleb tagada koguneva sademe- ja drenaaživee ärajuhtimine ning planeerimis- ja ehitustegevusega vältida üleujutuste tekkimise võimalusi.

6.6 Sademevee käitlemisel tuleb lähtuda Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 otsusega nr 18 kinnitatud „[Tallinna sademevee strateegia aastani 2030](#)“ seisukohtadest. Piirata tuleb sademevee juhtimist otse kanalisatsioonivõrku.

6.7 Antud tegevuse puhul pole oodata jäätmeteket mahus, mis võiks ületada piirkonna keskkonnataluvust. Jäätmete käitlemise (sh kogumise) korraldamisel lähtutakse [jäätmeseadusest](#) ja Tallinna Linnavolikogu 9. märtsi 2023 määruse nr 3 „[Tallinna jäätmehoolduseeskiri](#)“ nõuetest.

6.8 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 ettevõtlus- 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.

6.9 Neiuvaiba tee 6 kinnistu ei asu strateegiliste mürakaartide alusel märkimisväärse müratasemega piirkonnas ning seda nii lennuliikluse, maanteeliikluse, raudtee ja tänava ning tööstusmüra kontekstis.

6.10 Olulist vibratsiooni teket ei ole ette näha, kuid hoonete projekteerimisel tuleb arvestada sotsiaalministri 17. mai 2002 määruses nr 78 „[Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid](#)“ sätestatud üldvibratsiooni piirväärtusteg

6.11 Hoonete tehnosüsteemide kavandamisel tuleb tagada võimalikult vaikne keskkond nii et müratase ei ületaks KeM määruses nr 71 kehtestatud piirväärtusi. Projekteerimisel on vajalik uute tehnoseadmete paigaldamisel arvestada nende müratasemeid ning soovitatav on kasutada tehniliselt kaasaegseid ja vaiksemaid seadmeid. Soovitatav on tehnomüra allikaks olevad seadmed paigutada võimalikult suures mahus hoonesse sisse. Mürarikaste süsteemide välisosad tuleb eraldada müraekraanidega.

6.12 Planeeringualale uue hoone ehitamisega kaasnevad üldiselt tavapärased ehitustegevusega mõjud (müra, vibratsioon, tolmu) ning nende ulatus piirneb peamiselt planeeringu lähialaga. Siiski võib detailplaneeringu raliseerimine esile kutsuda lühiajalisi mürahäiringuid lähimate elamute juures, eriti kui töid teostatakse öhtusel ja öisel ajal. Keskkonnaministri 16.12.2016. a määrus nr 71 „[Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid](#)“ lisa 1 alusel tuleb ehitusmüra piirväärtusena rakenda ajaperioodil 21.00-7.00 ja vastavas piirkonnas (elamud, II mürakategooria) 45 dB(A) taset. Kehtivate nõuete täitmine on vägagi tõenäoline, kuid teatavaid ja lühiajalisi häiringuid ei saa täielikult välistada. Seega tuleb mürarikaste ehitustööde tegemist

vältida õhtusel ja öisel ajal. Juhul kui ehitustööde korraldamine on siiski vältimatult vajalik, siis kavandada töökorraldust nii, et mürarikkad tööd ei jääks perioodi 23.00-7.00.

6.13 Eelnevat arvestades ei kaasne detailplaneeringu elluviimisel eeldatavalt 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, kuid esinevad ehitusaegsed häiringud. Avariilukordade esinemise tõenäosus on väike, kui peetakse kinni tööohutus- ja ettevaatusabinõudest ning kasutatakse töökorras seadmeid.

6.14 Lähtudes eelnevast ja KeHJS § 33 lõikes 5 nimetatud kriteeriumitest (sh mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus; oht inimese tervisele või keskkonnale; mõju suurus ja ruumiline ulatus, elanikkond; ala väärtus ja tundlikkus ning mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 võrgustiku alale), ei kavandata antud juhul detailplaneeringus tegevusi, mille elluviimisel võib kaasneda oluline keskkonnamõju. Keskkonnamõju kaalutlused on nimetatud otsuse eelnõu punktis 9.

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

6.16 Terviseamet vastas ...

6.17 Keskkonnaamet vastas ...

6.18 Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu, laekunud seisukohtade ja otsuse eelnõu punkti 9 kohaselt ei ole Neiuvaiba tee 6 kinnistu detailplaneeringu koostamisel vajalik läbi viia keskkonnamõju strateegilist hindamist.

6.19 KeHJS § 34 lõike 2 kohaselt KSH algatab või jätab algatamata strateegilise planeerimisdokumendi koostamise algataja. Kuna kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 31 kohaselt on üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamine ja kehtestamine Tallinna Linnavolikogu ainupädevuses, siis tuleb ka üldplaneeringut muutva detailplaneeringu KSH algatamise või mittealgatamise otsus teha Tallinna Linnavolikogul.

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