



OTSUS

nr

Pardiloigu tn 5, 5a, 11, 13 ja Sepa tn 14 ja 14a ala detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine Põhja-Tallinnas

[Planeerimisseaduse](#) § 93 lg 2, § 124 lg-te 6 ja 10, § 128 lg-te 1, 5 ja 6, § 142 lg 1 p 1, lg-te 2 ja 6, [kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse](#) § 22 lg 1 p 31, [keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse](#) § 6 lg 2 p 10 ja lg 4, § 33 lg 2 p-de 3-4, lg-te 3-6, § 34 lg 2, § 35 lg-te 3, 5 ja 6, Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005 määruse nr 224 „[Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu](#)“ § 13 p 2, Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr 36 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ § 22 lg-te 2 ja 3 alusel ja K-Projekt Aktsiaseltsi 30. aprillil 2025 registreeritud algatamisettepanekust ning asjaolust, et Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud [Tallinna üldplaneeringuga](#) määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine ning detailplaneeringu elluviimisega kaasnev tegevus ei oma olulist keskkonnamõju ja arvestades Terviseameti ... 2026 kirjas nr xxxx, Keskkonnaameti ... 2026 kirjas nr xxxx ja Maa- ja Ruumiameti ... 2026 kirjas nr xxxx esitatud seisukohtadega

1. Algatamine

1.1 Algatada Pardiloigu tn 5, 5a, 11, 13 ja Sepa tn 14 ja 14a ala detailplaneering (edaspidi *detailplaneering* või *planeering*) Põhja-Tallinna linnaosas **3,84** ha suuruse maa-ala osas, mis on tähistatud lisaks 2 oleval skeemil punase joonega.

1.2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk on:

1.2.1 muuta Pardiloigu tn 5, 5a, 11, 13 ja Sepa tn 14 ja 14a kruntide maakasutuse juhtotstarve tootmismaa- elamu- ja ärimaaks;

1.2.2 kruntida maa-ala ümber;

1.2.3 kavandada moodustatavatele kruntidele ehitusõigus kuni kuuekorruseliste elamute, ning kuni kuuekorruselise äri- ja eluhoone püstitamiseks;

1.2.4 esitada piirkonna liikluskorralduse ettepanek ja anda heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

2. Tallinna üldplaneering ja selle muutmise ettepanek; vastuvõetud Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneering

2.1 Tallinna üldplaneering

2.1.1 Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud [Tallinna üldplaneeringu](#) järgi jääb planeeritav ala tööstusettevõtete alale, mis on põhiliselt tööstusettevõtete ja ladude ala, kus võib paikneda teenindusettevõtteid ja asutusi, uute elamute rajamine on lubatud vaid erandina. Detailplaneeringus tehakse ettepanek muuta Tallinna üldplaneeringu kohane tööstusettevõtete ala planeeritava maa-ala ulatuses korruselamute alaks. Korruselamute ala on põhiliselt kahe- ja enamakorruseliste korterelamute ala, kus võivad paikneda kõik elurajooni teenindavad asutused, kaubandusettevõttevõtted, garaaži-kooperatiivid jm; paneelilamupiirkondades ka bürood jm. keskkonnaohutud ettevõtted.

2.2 Vastuvõetud Põhja-Tallinna üldplaneering

2.2.1 Tallinna Linnavolikogu 26. jaanuari 2006 otsusega nr 8 algatati [Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu koostamine](#), mis võeti vastu Tallinna Linnavolikogu 18. septembri 2025 [otsusega nr 91](#). Vastuvõetud Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu maakasutusplaani kohaselt jääb planeeritav maa-ala valdavalt osas segahoonestusalale. Alale võib kavandada kaubandus- ja teenindusettevõtteid, äri- ja büroohooneid, majutusettevõtteid, elamuid, ühiskondlikke ehitisi, sh riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutusi, olulise mõjuta tootmist jm linnalikku elukeskkonda teenindavaid funktsioone. Segahoonestusaladeks on määratud peamiselt mereäärsed arengualad või endised tootmisalad. Maakasutus võimaldab planeerida erinevate kasutusfunktsioonidega linnakeskkonda. Elamufunktsiooni lisandumisega tuleb tagada kaubandus- või teenindusasutuste hea kättesaadavus, töökohad ning hea ühistranspordiühendus. Haljastuse osakaal peab olema vähemalt 20–30%. Rohefaktori taotlusväärtus on 0,4-0,5. Suurema elamu osakaaluga hoonestuse puhul tuleb tagada 30% haljastuse osakaal. Ärile suunatud segahoonestusalal on haljastuse väikseim lubatud osakaal 20%.

2.2.2 Samuti jääb planeeritav maa-ala osaliselt korterelamute alale. Alal võivad paikneda korterelamud, lähipiirkonda teenindavad kaubanduse, teeninduse, lastehoiu ja vabaajaharrastusega seotud ettevõtted ja asutused ning muud ühiskondlikud hooned ja ettevõtted, samuti haljasalad (sh linnaaiad), mängu- ja spordiväljakud jms. Haljastuse osakaal peab olema vähemalt 30-40%. Rohefaktori taotlusväärtus on 0,6-0,7. Väljakujunenud vabaplaneeringulistel elamualadel on haljastuse osakaal üldjuhul vähemalt 40%. Säilitada tuleb võimalikult suures ulatuses olemasolevad rohealad, puürühmad ja alleed.

2.2.3 Lisaks jääb planeeritav maa-ala vähesel määral liiklusalale. Ala on liiklemiseks ja liikumiseks kasutatav avalik maa koos ohutuse tagamiseks ja selle maa korrashoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid teenindava maaga. Liiklusaladena on tähistatud tänavate ja raudteede maa-alad, mis on mõeldud liiklusrajatiste ehitamiseks ja teenindamiseks, samuti liikluse toimimiseks, teenindamiseks ja ohutuse tagamiseks vajalike ehitiste püstitamiseks. Liiklusalana on tähistatud ka rannapromenaad ja rattateed kui osa tänavavõrgustikust ning sadamat teenindavad kaid.

2.3 Tallinna üldplaneeringu muutmise põhjendus

2.3.1 Tallinna üldplaneeringu (2001) kohaselt on detailplaneeringu ala määratud tööstusettevõtete alaks, lähtudes toonase maakasutuse struktuurist ja vajadusest säilitada tootmisfunktsioon linnas. Vahepealse arengu tulemusel on piirkonnas tööstusfunktsioon taandunud ning ala on muutunud valdavalt elamualaks, kus korruselamute rajamine on juba toimunud, mis kinnitab piirkonna tegelikku arengusuunda. Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringuga (vastu võetud 18.09.2025) on seatud eesmärgiks tööstuse osakaalu vähendamine, merele avatuse suurendamine, säästva liikumiskeskonna arendamine ning endiste tehasealade kujundamine mitmekesisteks ja avalikeks elukeskkondadeks, mistõttu on üldplaneeringu muutmine kooskõlas linna ruumilise arengu põhimõtetega ning toetab asumikeskuste elujõulisust ja kodulähedaste teenuste kättesaadavust.

3. Kehtiv detailplaneering

3.1 Planeeritaval alal kehtib Tallinna Linnavolikogu 21. septembri 2006 otsusega nr 281 kehtestatud [Maleva põik 3 ja selle lähiümbruse detailplaneering Põhja-Tallinnas](#). Planeeringuga on kavandatud Põhja-Tallinnas asuval 12,5 ha suurusele maa-alale 14 tootmismaa sihtotstarbega krunti, 2 ärimaa sihtotstarbega krunti, 5 äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krunti, 4 elamumaa sihtotstarbega krunti, 1 elamu- ja ärimaa sihtotstarbega krunt, 1 elamu- ja ühiskondlike hoonete maa sihtotstarbega krunt, 4 transpordimaa sihtotstarbega krunti ja 1 sotsiaalmaa sihtotstarbega krunt, määratud tekkivatele kruntidele ehitusõigused ning antud lahendused haljastuse, heakorra ja tehnovõrkude jaoks.

3.2 Tallinna Linnavolikogu 21. septembri 2006 otsusega nr 281 kehtestatud „[Maleva põik 3 ja selle lähiümbruse detailplaneering Põhja-Tallinnas](#) on osaliselt kehtetuks muutunud Tallinna Linnavolikogu 5. veebruari 2009 otsusega nr 21 kehtestatud [Kopli liinide ja lähiala detailplaneeringuga Põhja-Tallinnas](#), Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2015 korraldusega nr 940-k kehtestatud [Maleva tn 20 // Sepa tn 10 kinnistu detailplaneeringuga Põhja-Tallinnas](#) ning

Tallinna Linnavolikogu 16. juuni 2022 otsusega nr 80 kehtestatud [Sepa tn 28 kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga Põhja-Tallinnas](#).

3.3 Planeerimisseaduse § 140 lõike 8 kohaselt muutub uue detailplaneeringu kehtestamisega sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

3.4 Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisel muutub Tallinna Linnavolikogu 21. septembri 2006 otsusega nr 281 kehtestatud [Maleva põik 3 ja selle lähiümbruse detailplaneering Põhja-Tallinnas](#) käesolevas detailplaneeringus planeeritava maa-ala osas kehtetuks.

4. Lähteseisukohad

4.1 Detailplaneering koostada vastavalt järgmistele lähteseisukohtadele ja lisatingimustele ning algamise otsuse lisas 1 toodud tingimustele:

4.1.1 linnaruumilised tingimused:

4.1.1.1 peale algamist korraldatakse planeeringu kontseptsiooni leidmiseks planeeringu arhitektuuri konkurss;

4.1.1.2 kavandada hoonestustihedus vahemikus 0,7 – 1,2 , mis täpsustub arhitektuuri konkursiga;

4.1.1.3 alale planeeritavate sihtotstarvete osakaalud EK 90%, Ä 10%, mis täpsustub arhitektuuri konkursiga;

4.1.1.4 arvestada vähemalt ca 85 m2 brutopinda korteri kohta;

4.1.1.5 kvartali hoonestuse korruselisus kavandada vastavalt 3-5 korruselisena, mis täpsustub arhitektuuri konkursiga;

4.1.2 liikluslahenduse tingimused:

4.1.2.1 kaaluda Pardilogu tn pikendamist ja ühendamist Neeme tänavaga;

4.1.2.2 Pardiloigu tn sõidutee ühendus Sepa tn suunas läbi parkla tuleb katkestada;

4.1.2.3 Parkimiskohtade arv tuleb leida lähtudes 29. juuli 2025 kinnitatud Tallinna parkimismormatiiviga;

4.1.2.4 Tänavate äärde saab rajada üksikud kellaajaliselt piiratud lühiajalised parkimiskohad, kinnistu kohta paigutusega ühel või teisel pool teed malekorras kahe või kolme kaupa;

4.1.2.5 Hoonesse sissepääsude ees peab olema tagatud vaba juurdepääs.

4.1.3 keskkonnavalad tingimused:

4.1.3.1 detailplaneeringus tuleb arvestada, et kui alale planeeritavad hooned asuvad kaugküttepiirkonnas, mistõttu tuleb vastavalt kehtivale Tallinna linna määrusele „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus“ alale planeeritavad hooned liita kaugküttevõrguga ja kasutama võrgu soojust. Kui tegemist on soojussaare alaga, näha ette soojussaare efekti vähendavaid meetmeid;

4.1.3.2 tagada kõrghaljastus, mis võimaldaks suvisel perioodil varjestust nii hoonetele kui välialadele ning lubaks välistemperatuuridel säilida normi piires. Kavandada mitmekesine ja mitmerindelne haljastus;

4.1.3.3 planeeringualal tuleb tagada haljastatud, loodusliku maapinnaga ühendatud pinna osakaal vähemalt 40%;

4.1.3.4 silmas pidada, et planeeritud tänavatel on tänavahaljastuse vajadusega, näha ette tänavahaljastus/jätta ruum tänavahaljastusele;

4.1.3.5 varjupuud leevendavad suvisel ajal kõvakattega maapinna kuumenemisest tulenevat negatiivset mõju ja mitmekesistavad loodavat tänavaruumi. Elanike rekreatsiooniala kavandamisel tuleb samuti arvestada varjupuude kavandamise vajadusega, et tagada võimalus veeta rekreatsioonialal aega kuumal ajal vilus;

4.1.3.6 kui on vajalik laiendada tänavamaad (planeeritud kõnnitee Sepa tn 10, 12 ja 12b), siis tuleb laiendada planeeringuala;

4.1.3.7 kinnistu paikneb lindude rände seisukohast kõrgendatud ohuga asukohas, kus on suur kokkupõrkeoht klaaspindadega. Vältimaks lindude kokkupõrkeid ehitistega, mitte kavandada suuri klaaspindu või kasutada lahendusi, mis muudavad klaasi lindudele nähtavaks;

4.1.3.8 kinnistu jääb olulisele imetajate liikumistee fookuskohale, kus on vaja tagada väikeloomade liikumisteede säilimine. Planeeringulahenduse kavandamisel tuleb tagada kinnistute ida ja lõunaosas kulgeva vähemalt 25 m laiuse rohekoridori toimimine. Planeeringuala lõunaserva tuleb kavandada vähemalt 25 m laiune rohekoridor, et tagada rohevõrgustiku sidusus Kopli kasepargi ja Paljassaare lahe äärses rohealaga

4.1.4 asjaõigusi puudutavad tingimused:

4.1.4.1 tänavamaa laiendamiseks vajalik ruum (sõidutee, jalgratta- ja jalgte, parkimiskohad ja tänavahaljastus kavandada eraldi tänavamaa krundina ja näha ette avalik kasutus;

5. Uuringud

5.1 Detailplaneeringu koostamisel tuleb koostada järgmised uuringud:

5.1.1 teostada planeeringualal Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määruse nr 15 „[Haljastuse inventeerimise kord](#)“ (edaspidi *Tallinna Linnavalitsuse määrusele nr 15*) kohane haljastuse inventeerimine, mis on kohustuslik läbi viia enne kavandatavat ehitustegevust maa-alal, millel kasvavad puit- ja rohttaimed;

5.1.2 detailplaneeringule lisada kinnistu keskkonnaseisundi ülevaatus ning vajadusel reostusuuringute aruanded. Keskkonnaseisundi hinnangus kirjeldada ka planeeritaval alal varem toimunud tegevusi, prognoosida jääkreostuse esinemise võimalikkust pinnases ja anda juhised edasisteks tegevusteks. Keskkonnaseisundi ülevaatus võib teha selleks vajalikku kogemust ja tegevuslube omav ettevõtte. Jääkreostusega objektid tähistada tugiplaani ning näha ette reostuse likvideerimine enne ehitustööde algust;

5.1.3 planeeringuala asub suure liiklusrumaga piirkonnas, vahetusse lähedusse jääb ka raudtee. Planeeringualal tuleb teostada mürauring. Hinnata tuleks ka rongiliiklusest tulenevaid maksimaalseid müratasemeid planeeringualal. Tuleks hinnata ka läheduses olevate äri- ja tootmisaladelt tulenevaid müratasemeid.

6. Kaasamine

6.1 Detailplaneeringu koostamisse kaasata;

6.1.1 Vabariigi Valitsuse 17. detsembri 2015 määruse nr 133 „[Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused](#)“ §-s 3 nimetatud valitsusasutused, sh Terviseamet ja Päästeamet;

6.1.2 [planeerimisest](#) § 127 lõigetes 1-3 nimetatud isikud, kelle õigusi või kohustusi võib planeeringulahendus puudutada;

6.1.3 Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr 36 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ §-s 2 nimetatud linna asutused, sh Põhja-Tallinna Valitsus, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet, Tallinna Transpordiamet, Tallinna Linnavaramet, Tallinna Strateegiakeskuse ringmajanduse osakond ning vajadusel teised linna asutused.

7. Menetlus

7.1 Detailplaneeringu algatamist taotles 30. aprillil 2025 K-Projekt Aktsiaselts eesmärgiga ümberkruntida ning muuta maakasutust Pardiloigu tn 5, 5a, 11, 13 ja Sepa tn 14 ja 14a kinnistutel, et kavandada uut korterelamute piirkondkruntide maakasutuse muutmine ning. Detailplaneeringu taotlusele lisatud planeeringulahenduse ettepaneku eskiisi on koostanud koostanud K-Projekt Aktsiaselts ja Osaühing Arhitektuuribüroo Luhse ja Tuha. Illustreeriva materjali on koostanud Osaühing Arhitektuuribüroo Luhse ja Tuha.

7.2 [Planeerimisseaduse](#) § 130 kohaselt sõlmisid Tallinna linn, K-Projekt Aktsiaselts ja AS MSI GRUPP 12. detsember 2025 halduslepingu nr 3-6/56 detailplaneeringu koostamiseks.

7.3 [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.

8. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

8.1 Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks [keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse](#) (edaspidi *KeHJS*) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu.

8.2 Keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi *KSH*) algatamise vajalikkuse kaalumise aluseks on *KeHJS* § 33 lõike 2 punkt 3 koostoimes [planeerimisseaduse](#) (edaspidi *PlanS*) § 142 lõike 1 punktiga 1, kuna detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta kehtivat Tallinna üldplaneeringut. Seetõttu tuleb *PlanS* § 142 lõike 6 kohaselt anda *KSH* eelhinnang ja kaaluda *KSH* algatamise vajalikkust.

8.3 Lisaks tuleneb *KSH* algatamise vajalikkuse kaalumise kohustus *KeHJS* § 33 lõike 2 punktist 4, kuna detailplaneeringuga kavandatakse *KeHJS* § 6 lõikes 2 punktis 10 nimetatud valdkonda kuuluvat tegevust, milleks on Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005 määruse nr 224 „[Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu](#)“ § 13 punkti 2 kohaselt elurajooni arendamine kui infrastruktuuri ehitamisega seotud tegevus.

8.4 Planeeritava maa-ala kohta koostati *KSH* eelhinnang lähtudes *KeHJS* § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning asjaomaste asutuste seisukohtadest. Eelhinnangu tulemusena jõuti järeldusele, et *KSH* läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik järgmistel põhjustel ning juhul, kui täidetakse järgmised tingimused:

8.4.1 Detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi, millel eeldatavalt võiks olla oluline keskkonnamõju *KeHJS* § 2² tähenduses. Kavandatav tegevus seisneb olemasolevas linnakeskkonnas paikneva tootmisala ümberkujundamises peamiselt elamu- ja osaliselt äriefunktsiooniga hoonestusalaks. Planeering ei too kaasa looduslike alade hävimist, olulist keskkonnaseisundi pöördumatut kahjustamist ega keskkonnataluvuse ületamist.

8.4.2 [Eesti Looduse Infosüsteemi](#) (edaspidi *EELIS*) andmetel ei paikne detailplaneeringuga hõlmataval alal ega selle vahetus kontaktvööndis kultuuriväärtusi, kaitsealuste liikide püsielupaiku, vääriselupaiku ega muid olulisi Euroopa Liidu või riiklikke looduskaitseobjekte, samuti puuduvad maastikuliselt või ökoloogiliselt tundlikud alad, mida kavandatav tegevus võiks mõjutada. Natura 2000 võrgustikku kuuluv Paljassaare linnuala paikneb ligikaudu 410 m kaugusel planeeringualast ning arvestades ala linnalist iseloomu ja kavandatava tegevuse mahtu, ei ole ette näha olulise inimõju lisandumist ega ebasoodsat mõju kaitse-eesmärkidele, elupaikadele või liikidele.

8.4.3 Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne olulist negatiivset mõju kõrghaljastusele, kuna ala on valdavalt minimaalse puittaimestikuga. Tagamaks olemasoleva haljastuse olukorra korrektne kaardistamine, viiakse planeeringu koostamise käigus läbi haljastuse inventeerimine vastavalt Tallinna Linnavalitsuse määrusele nr 15. Planeeringuga ei kavandata väärtusliku kõrghaljastuse likvideerimist ning võimalik likvideeritav haljastus kompenseeritakse asendusistutusega vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määrusele nr 2 „[Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord](#)“. Planeeringulahendus näeb ette uushaljastuse rajamise ning haljastuse osakaalu suurenemise võrreldes olemasoleva olukorraga, kusjuures haljastuse osakaal on vähemalt 40% (leitakse ala [rohefaktor](#)). Ehitusprojekti koosseisus koostatakse terviklik väliruumi lahendus, kaasates maastikuarhitekti (tase 7).

8.4.4 Kinnistu jääb olulisele imetajate liikumistee fookuskohale. Planeeringulahendusega tagatakse kinnistute ida- ja lõunaosas vähemalt 25 m laiune rohekoridor ning planeeringuala lõunaservas vähemalt 25 m laiune rohekoridor, et säilitada rohevõrgustiku sidusus Kopli Kasepargi ja Paljassaare lahe äärse rohealaga. Sellega tagatakse, et planeering ei avalda olulist mõju piirkonna loomastikule.

8.4.5 Ala paikneb lindude rände seisukohast kõrgendatud ohuga piirkonnas, kus on suur kokkupõrkeoht klaaspindadega. Kui ei kavandata suuri klaaspindu või kasutatakse lahendusi, mis muudavad klaasi lindudele nähtavaks, ei ole planeeringust tulenevat olulist ohtu rändavatele lindudele.

8.4.6 Kavandatav tegevus ei põhjusta olulist mõju maastikule, pinnasele, põhjaveele ega õhukvaliteedile. Tegemist on varasemalt hoonestatud ja tehnogeense alaga, kus puuduvad väärtuslikud looduskooslused. Planeeringuga ei kavandata tegevusi, mis võiksid põhjustada veerežiimi olulist muutust või saastuse levikut.

8.4.7 Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad ehitusperioodi mõjud (müra, vibratsioon, tolmu) on ajutised ja leevendatavad ehituskorralduslike meetmetega. Kasutusperioodi mõjud jäävad linnakeskkonnale tavapärasesse vahemikku ning ei põhjusta mürataseme või õhusaaste märkimisväärset suurenemist.

8.4.8 Arvestades planeeringuala ajaloolist tööstuslikku kasutust, selgitatakse detailplaneeringu koostamise käigus jääkreostuse võimalik esinemine kogu planeeringuala ulatuses. Reostuse tuvastamisel rakendatakse meetmeid pinnase ja põhjavee kaitseks ning nähakse ette reostuse likvideerimine enne ehitustööde algust. Detailplaneeringule lisatakse vajadusel keskkonnaseisundi ülevaatuse ja reostusuuringute aruanded.

8.4.9 Detailplaneeringuga kavandatakse maa-aluste korruste rajamist. Kuigi planeeringuala ei paikne üleujutusel, on ala pinnas tehnogeenne ning maapinna lähedal esinev vettpidav savikiht võib põhjustada liigniiskuspäringut pinnase veeküllastumist. Seetõttu tuleb maa-aluse korruse rajamine võimalusel ajastada sademetevaesele perioodile ning hiljemalt enne hoonete projekteerimist teostada ehitusgeoloogiline uuring, millega täpsustatakse pinnasevee juurdevool ehitussüvendisse, vajalikud veetõrje meetmed ning vajadusel seiretingimused naaberhoonete kaitseks. Kui ehitustegevuse käigus on plaanis põhjavett täiendada, ümber juhtida või tagasi juhtida rakendub tegevusele veeloa kohustus tulenevalt [veeseadusest](#).

8.4.10 Planeeringuga kavandatav tegevus ei tohi ohustada inimese tervist ega heaolu. Detailplaneeringu koostamise käigus viiakse läbi müra modelleerimine (sh rongiliiklus). Hoonete projekteerimisel tagatakse nõuetele vastavad insulatsioon- ja sisekliimatingimused ning järgitakse energiatõhususe põhimõtteid, sealhulgas hoonete arhitektuurne ja tehniline lahendus ning tehnosüsteemide valik kavandatakse energiasäästlikult. Siseroomides radooniohutuse tagamiseks tuleb ehitusprojekti koostamise staadiumis teostada radoonitaseme mõõtmised ning vajaduse korral rakendada sobivaid leevendusmeetmeid vastavalt Eesti standardile EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

8.4.11 Kavandatava tegevusega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud on oma ulatuselt lokaalsed, ajutised ja pöörduvad ning ei esine olulist kumulatiivset ega piiriülest mõju. Arvestades kavandatava tegevuse iseloomu, asukohta ja rakendatavaid leevendusmeetmeid, puudub oluline negatiivne keskkonnamõju ning vajadus keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimiseks puudub.

8.4.12 KeHJS § 33 lõike 6 kohaselt küsiti KSH algatamata jätmise otsuse eelnõu kohta seisukohta Keskkonnaametilt, Terviseametilt ning Maa- ja Ruumiametilt.

8.4.13 Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametilt avaldada 14 päeva jooksul pärast otsuse vastuvõtmist teade keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsuse kohta Ametlikes Teadaannetes ning teatada otsusest asutustele, kellelt küsiti seisukohti keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse üle otsustamisel.

9. Teatavaks tegemine

9.1 [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 Pardiloigu tn 5, 5a, 11, 13 ja Sepa tn 14 ja 14a ala detailplaneeringu koostamise algatamisest Sepa tn 28, Sepa tn 22, Sepa tn 16, Sepa tn 14, Sepa tn 14a, Sepa tn 12a, Pardiloigu tn 25, Pardiloigu tn 23, Pardiloigu tn 21, Pardiloigu tn 19, Pardiloigu tn 18, Pardiloigu tn 17, Pardiloigu tn 15, Pardiloigu tn 13, Pardiloigu tn 11, Pardiloigu tn 9, Pardiloigu tn 5, Pardiloigu tn 5a, Maleva tn 20 // Sepa tn 10, Neeme tn 27, Neeme tn 25a, Neeme tn 23, Neeme tn 21, Neeme tn 19, Neeme tn 17 kinnistute omanike, Tallinn, Sepa tn 24 korteriühistut, Tallinn, Sepa tn 20 korteriühistut, Tallinn, Sepa tn 18 korteriühistut, Tallinn, Neeme tn 31a korteriühistut, Tallinn, Maleva põik 6 korteriühistut, Tallinn, Maleva põik 3 korteriühistut, Maa- ja Ruumiametit ning Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi.

9.2 Tallinna Linnaplaneerimise Ametil avaldada otsus ajalehes, milles Tallinna linn avaldab ametlikke teateid, Ametlikes Teadaannetes ja Tallinna veebilehel.

9.3 Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametil avaldada 14 päeva jooksul pärast otsuse vastuvõtmist teade keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsuse kohta Ametlikes Teadaannetes ning teatada otsusest asutustele, kellelt küsiti seisukohti keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse üle otsustamisel.

9.4 Planeerimisseaduse §-de 82 ja 83 kohaselt korraldab Põhja-Tallinna Valitsus pärast detailplaneeringu algatamist detailplaneeringu eskiislahenduse avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu. Kas TLPA korraldab ka?