

Tallinna Linnaplaneerimise Amet

KÄSKKIRI

[kuupäev] nr [number]

Rannamõisa tee 5 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine Haabersti linnaosas

[Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse](#) § 6 lg 2 p 10, § 33 lg 2 p 4 ja 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 eelhindang, täpsustatud loetelu](#)” § 13 p 2, Tallinna Linnavalikogu 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](#)” § 2 lg 2 p 2 ja § 22 lg 1 alusel ning arvestades Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 25. septembri 2025 käskkirja number T-11-1/25/23 „[Rannamõisa tee 5 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine, Haabersti linnaosas](#)“, Keskkonnaameti ... 2026 kirjas nr ... ja Terviseameti ... 2026 kirjas ... esitatud seisukohti

1. Mitte algatada Tallinna Linnaplaneerimise Ameti [25. septembri 2025 käskkirjaga nr T-11-1/25/23](#) algatatud Rannamõisa tee 5 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu (Tallinna planeeringute registris nr DP046950, edaspidi detailplaneering) keskkonnamõju strateegilist hindamist (edaspidi KSH).

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Rannamõisa tee 5, Rannamõisa tee 5a, Rannamõisa tee 5b, Paldiski mnt 112, Paldiski mnt 112a, Paldiski mnt 114 ja Paldiski mnt 116 kinnistute ümberkruntimine ning ehitusõiguse määramine 2–12-korruseliste elu- ja ärihoonete ning kahekorruselise lasteaia kavandamiseks. Lisaks määratakse juurdepääsude, liikluskorralduse, parkimise, haljastuse, heakorrastuse ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus. Planeeritava maa-ala suurus on 18,76 ha.

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

3. Tulenevalt KeHJS § 33 lõike 2 punktist 4 tuleb detailplaneeringu koostamisel kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) algatamise vajalikkust ning anda selle kohta KSH eelhindang juhul, kui detailplaneeringuga kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 2 punktis 10 nimetatud valdkonda kuuluvat ja KeHJS § 6 lõike 4 alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005 määruses nr 224 „[Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu](#)” (edaspidi *määrus nr 224*) nimetatud tegevust. Määruse nr 224 § 13 punktis 2 on infrastruktuuri ehitamise valdkonda kuuluvate tegevustena nimetatud muu hulgas elurajooni arendamist.

4. Planeeritava maa-ala kohta koostati KSH eelhindang, koostamisel lähtuti keskkonnaministri 16. augusti 2017 määrusest nr 31 „[Eelhindangu sisu täpsustatud nõuded](#)”, ning KeHJS § 33 lg-test 4 ja 5.

5. KSH eelhinnangu tulemusena jõuti järeldusele, et KSH läbiviimine ei ole vajalik järgmistel põhjustel ning juhul, kui detailplaneeringu koostamisel täidetakse järgmisi tingimusi:

5.1 Detailplaneeringuga kavandatakse seni valdavalt hoonestamata ala kujundada elu- ja äriefunktsioonidega linnaliseks piirkonnaks, kuhu kavandatakse elu- ja ärihooned, lasteaed, avalikud haljasalad, rohekoridorid ning neid teenindav taristu. Planeeringuala suurus on ligikaudu 18,76 ha, millest ligikaudu 50% moodustavad haljasalad. Planeeringulahendus lähtub Haabersti linnaosa üldplaneeringus määratud maakasutuse juhtotstarvetest ning toetab segafunktsioonilise ja kompaktse linnaruumi kujunemist.

5.2 Planeeringuala ei paikne Natura 2000 võrgustiku alal ega kaitsealal. Lähim Natura 2000 võrgustiku ala, Rahumäe loodusala ([RAH0000451](#)), paikneb ligikaudu 4 km kaugusel. Planeeringualal on registreeritud III kaitsekategooria liikide rohukonna (*Rana temporaria*), roosa merikanni (*Armeria maritima ssp. elongata*) ja laialehise neiuvaiba (*Epipactis helleborine*) leiukohad ning inventeeritud kuklaste pesa. KSH eelhinnangu kohaselt ei ole kavandatava tegevusega olulist ebasoodsat mõju kaitsealustele liikidele ette näha, kui kaitsealuste taimede ümberistutamine ja kuklasepesa ümberasustamine korraldatakse nõuetekohaselt ning tehakse koostööd Keskkonnaametiga.

5.3 Planeeringuala paikneb Haabersti linnaosa üldplaneeringu kohasel rohevõrgustiku arengualal. Detailplaneeringu koostamisel tuleb tagada rohevõrgustiku sidusus ümbritsevate rohealadega, säilitada võimalikult suures ulatuses olemasolev väärtuslik haljastus ning kavandada kvaliteetne ja elurikkust toetav haljastuslahendus. Ehituse ja haljastuse kavandamisel tuleb järgida Haabersti linnaosa üldplaneeringu rohevõrgustiku tingimusi ning kaasata väliruumi lahenduse koostamisse maastikuarhitekt. Eelhinnangu kohaselt aitab ligikaudu 50% haljastuse osakaal ning rohekoridoride ja avalike haljasalade kavandamine vältida olulist ebasoodsat mõju rohevõrgustikule ja elurikkusele.

5.4 Planeeringualal paikneb osaliselt Volbre kraav. Veevarustus ja reovee ärajuhtimine on kavandatud lahendada ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaudu. Sademevee lahenduse koostamisel tuleb piirata sademevee juhtimist otse kanalisatsioonivõrku, võimalikult suur osa sademeveest kohapeal immutada või viivitada, kasutada vett läbilaskvaid katendeid, vältida sademe- ja liigvee valgumist naaberkinnistutele ning tagada sademevee ärajuhtimine toimiva eelvooluni. Hoonete mahus paiknevate parklate põrandavesi tuleb juhtida reoveekanalisatsiooni. Ehitustööde ajal tuleb rakendada veekaitsemeetmeid ning korraldada ehitusmasinate parkimine, tankimine ja hooldus selleks ette nähtud kõvakatttega aladel, vältides saasteainete sattumist pinna- ja põhjavette. Eeltoodud meetmete rakendamisel ei ole põhjust eeldada olulise negatiivse mõju avaldumist pinna- ja põhjaveele ega veekeskkonnale.

5.5 Maa-aluste parkimiskorruste kavandamisel tuleb hiljemalt ehitusprojekti koostamise etapis hinnata ehitusaegse põhjaveetaseme alandamise vajadust ning teha hüdrogeoloogiline uuring, et hinnata maa-aluste korruste rajamise mõju haljastusele ja rohekoridoridele. Lahendus ei tohi põhjustada väljaspool planeeringuala pikaajalist põhjaveetaseme muutust, pinnase vajumist, naaberhoonete või tehnovõrkude kahjustamist ega põhjaveekihtide kaitstuse vähenemist. Põhjavee ärajuhtimine tuleb lahendada kehtivate nõuete kohaselt.

5.6 Planeeringualal ega selle vahetus läheduses ei paikne kultuurimälestisi ega pärandkultuuriobjekte. Lähim kultuurimälestis on skulptuur „Laps ninasarvikuga“ (K. Tammik, 1989, pronks), mis paikneb planeeringualast ligikaudu 1,4 km kaugusel. Lähim pärandkultuuriobjekt on Tõnu talukoht, mis paikneb ligikaudu 2,7 km kaugusel planeeringualast. Arvestades kavandatava tegevuse iseloomu, mahtu ja kaugust nimetatud objektidest, ei ole põhjust eeldada olulise negatiivse mõju avaldumist kultuuripärandile.

5.7 Planeeringuala peamiseks liiklusrumal on Rannamõisa tee ja Paldiski maantee. Detailplaneeringu koostamise käigus valminud mürauuringus on hinnatud olemasolevat ja prognoositavat müraolukorda ning määratud meetmed nõuetekohase mürakeskkonna tagamiseks. Detailplaneeringu ja ehitusprojektide koostamisel tuleb lähtuda mürauuringu tulemustest, tagada siseruumides kasutusotstarbele vastavad müra normtasemed ning kavandada vajaduse korral piisava heliisolatsiooniga välispiirded. Samuti tuleb hoonete ruumiplaneeringus arvestada müratundlike ruumide paigutusega ning tagada, et elamute ja lasteaia õue- ja puhkealadel oleks võimalik saavutada kehtivatele nõuetele vastav mürakeskkond. Tehnoseadmete valikul ja paigutamisel tuleb vältida normtasemeid ületava müra teket naaberaladel. Mürauuringus esitatud meetmete rakendamisel ei ole põhjust eeldada olulise negatiivse mõju avaldumist inimese tervisele ega heaolule.

5.8 Ehitustööde ajal võib ajutiselt esineda müra, vibratsiooni ja tolmu. Häiringute vähendamiseks tuleb müra- ja vibratsioonirikkaid töid võimaluse korral teha tööpäevadel päevasel ajal, kasutada heas tehnilises seisukorras tehnikat ning korraldada tööd viisil, mis väldib liigset tolmu levikut naaberaladele. Vajaduse korral tuleb tolmu materjale niisutada. Ehitustegevuse käigus tuleb vältida vibratsiooni, mis ületab kehtivaid piirnorme või võib ohustada ümbritsevaid hooned. Eelhinnangu kohaselt ei ole nõuete järgimisel alust eeldada olulist ebasoodsat mõju inimese tervisele või heaolule.

5.9 Kavandatav tegevus ei põhjusta eelhinnangu kohaselt piirkonna välisõhu kvaliteedis olulist muutust, kuna elu- ja ärihoonete ning lasteaia kasutamisega ei kaasne olulist paikset saasteainete heidet. Ehitusaegset tolmu ja heitgaaside mõju tuleb vähendada sobivate töömeetodite, töökorralduse ning vajaduse korral tolmu materjalide niisutamisega.

5.9 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. Tagamaks 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, tuleb hoonete projekteerimisel kasutada radoonikaitse meetmeid juhindudes Eesti standardist EVS 840:2023 „[Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes](#)“ toodule. Radoonikaitse meetmete mitterakendamisel viia läbi radooniohutust tõendavad mõõtmised.

5.10 Detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne olulist jäätmetekke suurenemist ega jäätmekäitlusest tulenevat olulist negatiivset keskkonnamõju. Suurem jäätmetekke on seotud peamiselt ehitusperioodiga ning ehitus- ja lammutusjätmed tuleb käidelda vastavalt [jäätmeseaduse](#) ning [Tallinna jäätmehoolduseeskirja](#) nõuetele, eelistades võimaluse korral materjalide korduskasutust ja ringlussevõttu. Detailplaneeringus tuleb ette näha jäätmete liigiti kogumine ning nõuetekohased jäätmekogumiskohad, vältides jäätmete sattumist ümbritsevatele loodus- ja haljasaladele ning tagades jäätmete nõuetekohase käitlemise.

5.11. 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, mis planeeringu koostamisel tingiks KSH algatamise vajaduse. Samuti ei ole ette näha olulist kumulatiivset ega piiriülest keskkonnamõju.

6. KeHJS § 33 lõike 6 kohaselt küsiti KSH algatamata jätmise otsuse eelnõu kohta seisukohta Keskkonnaametilt ja Terviseametilt.

6.1 Keskkonnaamet esitas ... kirjaga nr ...

6.2 Terviseamet esitas ... kirjaga nr ...

7. 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 registris aadressil teele.tallinn.ee.

8. Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametil teavitada keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusest 14 päeva jooksul pärast otsuse tegemist ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded ja ajalehes, milles Tallinna linn avaldab ametlikke teadaandeid ning asutusi, kellelt küsiti seisukohti keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse üle otsustamisel.

9. Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametil teha korraldus teatavaks detailplaneeringust huvitatud isikule Volmre Arenduse OÜ ja detailplaneeringu koostajale K-Projekt Aktsiaselts.

(allkirjastatud digitaalselt)

Martin Karro

Ameti juhataja