



OTSUS

nr

Madara tn 31 detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine Kristiine linnaosas

[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 § 33 lg 2 p 3 ja 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 tulenevalt X 10. juuli 2025 algatamisettepanekust ning asjaolust, et detailplaneeringu elluviimisega kaasnev tegevus ei oma olulist keskkonnamõju ja arvestades Keskkonnaameti ... 2026 kirjas nr ..., Terviseameti ... 2026 kirjas nr ... ning Maa- ja Ruumiameti ... kirjas nr ... esitatud seisukohtadega

1. Algatamine

1.1 Algatada Madara tn 31 kinnistu detailplaneering Kristiine linnaosas 0.91 ha suuruse maa-ala osas, mis on tähistatud lisas 1 oleval skeemil punase joonega.

1.2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk on:

1.2.1 Madara tn 31 kinnistule äri- ja elamukvartali kavandamine ning määrata planeeringuala ruumilise põhimõttelise lahenduse, hoonestuse paiknemise ja krundi kasutamise üldised tingimused.

1.3 Detailplaneering on registreeritud Tallinna planeeringute registris numbriga „DP048690“ ning nimetusega „Madara tn 31 kinnistu detailplaneering“.

2. Üldplaneering

2.1 Tallinna Linnavolikogu 03. novembri 2016 otsusega nr 172 kehtestatud Kristiine linnaosa üldplaneeringu kohaselt jääb Madara tn 31 kinnistu detailplaneering alale, mille maakasutuse juhtotstarve on ettevõtlus- ja tootmisala. Alale võib kavandada põhiliselt tootmis-, laondus-, veondus- ja ärifunktsioonilisi ehitisi, samuti ühiskondlikke hooneid (v.a lasteasutusi). Uusi elamuid alale kavandada ei tohi, sest vahetult raudteega külgnev piirkond on määratud monofunktsiooniliseks ettevõtlus- ja tootmisalaks.

2.2 Tegemist on üldplaneeringut muutva lahendusega, kuna detailplaneeringuga kavandatakse äri- ja elamukvartal, siis on tegemist ÜP-d muutva lahendusega. ÜP muutmine on õigustatud, kuna Madara tänava ümbrus on kujunenud mitmekesise kasutusega linnaruumiks, kus endine monofunktsionaalne tootmisala on järk-järgult muutumas segafunktsiooniliseks äri- ja elamupiirkonnaks. Kehtiv üldplaneering ei kajasta enam täielikult ala tegelikku arengusuunda ega ruumilist potentsiaali ning muutus võimaldab viia maakasutuse vastavusse piirkonna tegelike arengusuundade ja kaasaegsete linnaplaneerimise põhimõtetega.

3. Kehtiv detailplaneering

3.1 Planeeritava maa-ala kohta on varem kehtestatud detailplaneering. 1. veebruaril 2017 Linnavalitsuse korraldusega nr 175 kehtestatud Madara 31 kinnistu detailplaneeringu (DP031150) eesmärk on määrata ehitusõigust ärikeskuse loomiseks. Kehtiv detailplaneering

näeb kinnistule ette suuremahulise ja liigendamata kuni 6-korruselise hoonemahu, mis lähtub eeskätt monofunktsioonilise äriala loogikast ega arvesta piisavalt piirkonna muutunud linnalise konteksti ega kaasaegsete linnaruumiliste ootustega. Detailplaneeringut ei ole asutud realiseerima.

3.2 [Planeerimiseseaduse](#) § 140 lõike 8 kohaselt muutub uue detailplaneeringu kehtestamisega sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

4. Lähteseisukohad

4.1 Detailplaneeringu koostamisel lähtuda riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määrusest nr 50 „[Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded](#)“ ja Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 18. novembri 2021 käskkirjast nr T-11-1/21/26 algatamisettepaneku ja detailplaneeringu vormistamise juhend.

4.2 Detailplaneering koostada vastavalt järgmistele lähteseisukohtadele ja otsuse lisas 1 toodud tingimustele:

4.2.1 Tingimused linnaruumile

4.2.1.1 Planeeringualale on osalise elamufunktsiooni kavandamine ruumiliselt põhjendatud, kuna see võimaldab viia maakasutuse vastavusse piirkonna tegelike arengusuundade ning kaasaegsete linnaplaneerimise põhimõtetega. Elamufunktsioonide kavandamise võimalus selgub planeeringu koostamise käigus vastavalt keskkonnavalastele uuringutele (müra- ja vibratsiooniuuring).

4.2.1.2 Raudtee pooltes hoonemahus on eelistatud kavandada ärifunktsioonid, mis sobituvad paremini kõrgema mürakoormusega keskkonda ning moodustavad puhvertsooni elamufunktsioonile. Elamufunktsiooni täpsem paiknemine, maht ja jaotus täpsustuvad detailplaneeringu koostamise järgmistes etappides ning sõltuvad muu hulgas insolatsiooni-, müra- ja keskkonnatingimuste analüüsi tulemustest.

4.2.1.3 Planeeringu koostamisel lähtuda Linnaplaneerimise ameti koostatud Madara visioonist. Sõltuvalt elamu osakaalu kavandamise võimalikkusest hoida maakasutuse sihtotstarve osakaale vahemikes $EK \leq 50\% / \ddot{A} \geq 45\% / T \leq 5\%$.

4.2.1.4 Lubatud ei ole kavandada ärimaa sihtotstarbe osas elamisfunktsiooni, kuid lubatud on kuni ca 15% mahus kavandada ühe teenusepakkuja kesksest majutusteenust.

4.2.1.5 Kavandatav uushoonestus ja selle funktsioonid peavad toetama Madara tänavafondi kujunemist kvartali äritänavaks.

4.2.1.6 Uushoonestus kavandada kvartaalselt, liigendatud ja varieeruva kõrgusega.

4.2.1.7 Planeeritava hoonekompleksi maapealne korruselisus on valdavalt 3-5 korrust. Raudtee poole ja hoonestuse nurkadesse on võimalik kavandada osaliselt ka 6 korrust. Maaalused korrused kavandada vastavalt vajadusele.

4.2.1.8 Tänaväärsetel hoonetel kavandada esimese korruse kõrgus kõrgem teistest korrustest, mis võimaldab tulevikus mitmekesisemat kasutust (ka pindade puhul, mis koheselt pole äripindadena kavandatud).

4.2.1.9 Planeeringuala põhjaserva kavandada rohealade ühendus ning avalik pargiala ja läbipääs, mis suubub perspektiivsesse Madara tn kergliiklustunnelisse.

4.2.1.10 Kvartaalse hoonestuse sisehoovis kavandada sõltuvalt maa-alusest hoonestusest maksimaalses mahus kõrghaljastust.

4.2.1.11 Kvartaalse uushoonestuse sisehoovi sisse- ja väljapääsud kavandada vastavalt poolprivaatse ja avaliku ruumi ning sihtfunktsioonide jaotusele: nt elanike pääs sisehoovis pargialale ning külaliste läbipääs sisehoovi põhja poolt pargialale. Planeeringu koostamisel analüüsida kvartaliosa läbivat teede võrgustikku ning selle ühendusi üle tänavarendusalaga. Madara tn äärde näha ette haljaspuhver hoonestusele turvalise ja elamisväärse keskkonna loomiseks.

4.2.1.12 Korterite kavandamisel arvestada ühe korteri kohta keskmiselt vähemalt 85 m² suletud brutopinda. Järgida head planeerimis- ja projekteerimistava ning kavandada eri suurusega korterid leibkondade mitmekesisuse loomiseks. Täpsemad korterite keskmised väärtused selguvad planeeringu koostamise käigus.

4.2.2 Linnaliikuvuse tingimused

4.2.2.1 Madara tn kavandada ühistranspordi võimekusega tänavana, näha ette eraldatud jalgratta- ja jalgteed.

4.2.2.2 Kavandada jalgratta- ja jalgteed Madara tn – Tehnika tn kergliiklustunneli suunas.

4.2.2.3 Hoonete sissepääsudeni kavandada juurdepääsuks sõiduteest eraldatud kõnniteed, tagada teenindava transpordi juurdepääs ja manööverdamisruum ning näha ette lühiajalised parkimiskohad, sh sissepääsude ja trepikodade ette tänavaruumi projekteerida peatumiskohti (sh kulleritele), rattaparklaid ja istepinke.

4.2.2.4 Tehnorumide sissepääsud ja paiknemine kavandada planeeringuala põhjaserva avalikust ruumist ja peamistest jalakäijate liikumistrajektoridest eemale.

4.2.2.5 Parkimiskohtade vajadus kaaluda vastavalt Tallinna parkimisnormatiivile. Parkimiskohtade vajadus täpsustakse vastavalt ehitusprojekti koostamisel kehtivale normile.

4.2.3 Tingimused linnamaastikule ja keskkonnale

4.2.3.1 Planeeringualal peab kõrghaljastatud pinna osakaal olema vähemalt 30%. Haljastatud ala tuleb kavandada võimalikult kompaktsena.

4.2.3.2 Raudteeäärsel küljele kavandada haljastatud puhvertsoon ja vähem müratundlikud funktsioonid.

4.2.3.3 Tegemist on soojussare alaga, näha ette soojussaare efekti vähendavaid meetmeid.

4.2.3.4 Tagada puuderea säilimine Madara tn ääres ning jätkata Madara tn äärset puuderida planeeringuala ulatuses.

4.2.4 Asjaõigusest tulenevad tingimused

4.2.4.1 Planeeringu koostamise käigus analüüsida ja seletuskirjas põhjendada planeeritava maa-ala ühendusi olemasoleva ning naaberladele planeeritud avaliku kõnni- ja sõiduteede võrguga. Arvestada avaliku kasutusega planeeringuala põhjaservas ning tagada ühendus perspektiivse tunneliga Wismari tänavani. Analüüsi põhjal tähistada põhijoonisel avalikuks kasutamiseks määratud ala vastava tingimärgiga.

4.2.4.2 Analüüsi põhjal teha planeeringu seletuskirjas ettepanek tee/ala/krundi avalikuks kasutamiseks määramise osas ning kajastada planeeritud kitsendusi seletuskirja vastavas peatükis (planeeritud kitsendused) ja põhijoonise tabelis (kitsendused). Vajadusel koostada avalikuks kasutamiseks määratud aladest eraldi skeem koos alade orienteeruvate pindaladega.

4.2.4.3 Avalikuks kasutamiseks määratavate alade olemasolu korral tuleb planeeringu koostamise käigus välja selgitada maaomaniku (esindusõigust omava isiku) ja avalikuks kasutamiseks määratud tee/ala/krundi tulevase võimaliku valitseja(te) seisukoht ning tingimused avalike rajatiste valmishitamise, hilisema remondi, hoolduse ja kasutamise osas. Tulevas(t)e valitseja(te)ga tehtud koostöö põhjal täiendada planeeringu elluviimise tegevuskava kokkulepitud tingimustega.

4.2.4.4 Planeeringu käigus vajadusel sõlmida detailplaneeringu elluviimiseks vajalikud kokkulepped avalikuks kasutamiseks määratud tee/ala/krundi avaliku kasutuse tagamiseks. Kokkulepped sõlmida linna ja maaomaniku vahel enne detailplaneeringu kehtestamist.

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](#)“ kohane haljastuse inventeerimine, mis on kohustuslik läbi viia enne kavandatavat ehitustegevust maa-alal, millel kasvavad puit- ja rohttaimed. Kanda joonistele

inventeerimise tulemused koos puude võrade ulatusega. Tagada I ja II väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine ning võimalusel III väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine;

5.1.2 detailplaneeringu raames tuleb teostada mürauuring. Mürauuringu koostamisel arvestada keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määruses nr 71 „[Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid](#)“. Lisaks liiklusrumale tuleks hinnata ka lähiümbruses olevate hoonete tehnoeadmetest tulenevaid müratasemeid. Arvestada müratasemetega eluruumide asukoha valikul. Siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 12. novembri 2025 määruse nr 61 „[Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid](#)“ lisas 1 kehtestatud normtasemeid. Vajadusel rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas [EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest](#)“. Sh teostada rongiliiklusest tulenevate müratasemetega mõõtmine, et hinnata maksimaalseid müratasemeid planeeringualal. Hinnata tuleb ka kõrvalkinnistutelt (äri- ja tootmisalad) tulenevaid müratasemeid;

5.1.3 detailplaneeringu koostamisel võivad tekkida täiendavad uuringute vajadused.

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 [planeerimisseaduse](#) § 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 Kristiine linnaosa valitsus, Tallinna Keskkonnaamet, Tallinna Liikuvusamet, Tallinna Strateegiakeskuse ringmajanduse osakond ning vajadusel teised linna asutused.

6.2 Arvestades, et detailplaneeringu koostamise eesmärgist tulenevalt võib detailplaneeringu realiseerimine tuua kaasa olemasoleva avalikult kasutatava ehitise rekonstrueerimise ja/või laiendamise või uue avalikult kasutatava ehitise ehitamise vajaduse, tuleb vastavalt Tallinna Linnavolikogu 15. detsembri 2022 määrusele nr 24 „[Avalikult kasutatava ehitise ehitamise ja selle rahastamise kord](#)“:

6.2.1 Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametil vajadusel korraldada 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, tehnoehitiste, haljastuse ning vajadusel muude rajatiste valmishitamise ja/või olemasolevate rajatiste umberehitamise ja/või nimetatud rajatiste ehitamise või umberehitamise seotud kulude täieliku või osalise kandmise;

6.2.2 Tallinna Linnaplaneerimise Ametil hinnata koostöös teiste ametiasutustega arendusalal või väljaspool arendusala Tallinna linnale õigusaktidest tulenevate ulesannete täitmiseks vajaliku punktis 2.1 nimetatud olemasoleva avaliku ehitise rekonstrueerimise ja/või laiendamise või uue avaliku ehitise ehitamise vajadust;

6.2.3 Tallinna Linnavolikogu 15. detsembri 2022 määruse nr 24 „[Avalikult kasutatava ehitise ehitamise ja selle rahastamise kord](#)“ § 6 lõikes 2 või 3 nimetatud asutusel korraldada vajadusel punktis 2.2 nimetatud ehitise ehitamise ja/või selle (kaas)rahastamise lepingu sõlmimiseks vajaliku õigusakti koostamine ja lepingu sõlmimine;

6.2.4 Tallinna Linnavaarametil hinnata punktis 2.2 nimetatud ehitise või selle ehitamiseks vajaliku kinnistu Tallinna linnale tasuta võõrandamise lepingu või kinnistule Tallinna linna kasuks tasuta isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu sõlmimise vajadust.

7. Menetlus

7.1 Detailplaneeringu algatamist taotles 26. aprill 2026 RAAM Arhitektid AI OÜ eesmärgiga määrata Madara tn 31 kinnistule kasutamise tingimused ja ehitusõigused 3-6-korruselis(t)e elamu- ja ärihoone(te) ehitamiseks. Illustreeriva materjali koostas Linnaplaneerimise ameti peaarhitekti büroo.

7.2 Peale planeeringu algatamist korraldada eskiisi avalik väljapanek.

8. Detailplaneeringu algatamise pädevus

8.1 [Planeerimiseseaduse](#) § 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 Tallinna Linnavolikogu.

9. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

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

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

9.3 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.

9.4 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 tingimisel, et detailplaneeringu koostamisel täidetakse alljärgnevaid tingimusi ja nõudeid:

9.4.1 Detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi, millel eeldatavalt võiks olla oluline keskkonnamõju *KeHJS* § 2² tähenduses. Kavandatav tegevus toimub väljakujunenud linnakeskkonnas ning seisneb olemasoleva ärimaa ümberkujundamises segafunktsiooniliseks äri- ja elamukvartaliks. Planeeringuala on juba hoonestatud linnalise maakasutuse kontekstis ning kavandatav lahendus ei too kaasa uute ulatuslike looduslike või seni hoonestamata alade kasutuselevõttu. Kavandataval tegevusel on maakasutusele pigem soodne mõju ning olulist ebasoodsat keskkonnamõju ei ole alust eeldada.

9.4.2 [Eesti Looduse Infosüsteemi](#) (edaspidi EELIS) andmetel ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte. Planeeringualast ligikaudu 500 m kaugusel paikneb Falgi park (KLO1200220), ligikaudu 130–270 m kaugusel kaitstavad looduse üksikobjektid Põldvaheer (KLO4000134) ja Euro-ameerika pappel (KLO4000016) ning ligikaudu 700 m kaugusel II kaitsekategooria kaitsealuse liigi kanakulli (*Accipiter gentilis*; KLO9134337) leiukoht. Lähim Natura 2000 võrgustiku ala, Paljassaare linnuala (RAH0000095), paikneb planeeringualast ligikaudu 4 km kaugusel. Arvestades kavandatava tegevuse lokaalsust ja asjaolu, et selle eeldatav mõjuala piirdub planeeringualaga, ei ole alust eeldada olulist ebasoodsat mõju kaitsealustele liikidele, kaitstavatele loodusobjektidele ega Natura 2000 võrgustiku ala kaitse-eesmärkidele.

9.4.3 Detailplaneeringu elluviimisega ei ole ette näha olulist negatiivset mõju pinna- ega põhjaveele. Planeeringuala on võimalik ühendada olemasolevate ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivõrkudega ning alal puuduvad veekogud. Sademevee käitlemine lahendatakse detailplaneeringu koostamisel lähtudes [veeseadusest](#) ja Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 otsusega nr 18 kinnitatud „[Tallinna sademevee strateegia aastani 2030](#)“ seisukohtadest ning projekteerimise käigus kavandatakse lahendused, mis väldivad üleujutusrisi suurenemist ja saasteainete sattumist keskkonda. Arvestades, et planeeringulahendus näeb ette kõvakattega pindade osakaalu vähenemist ja haljastuse suurenemist võrreldes olemasoleva olukorraga, tuleb eelistada sademevee looduslähedasi käitlusviise ning võimalusel sademevee kohapealset immutamist või viivitamist.

9.4.4 Maa-aluste korruste rajamisel võib ehitusaegselt olla vajalik põhjavee alandamine, seetõttu tuleb projekteerimisetapis hinnata põhjaveele avalduvaid mõjusid ning rakendada vajadusel asjakohaseid leevendusmeetmeid. Kui ehitustegevuse käigus on plaanis põhjavett täiendada, ümber juhtida või tagasi juhtida rakendub tegevusele veeloa kohustus tulenevalt [veeseadusest](#). Eelnimetatud tingimuste järgimisel ei ole põhjust eeldada olulise ebasoodsa mõju avaldumist veekeskkonnale.

9.4.5 Planeeringualal ega selle vahetus läheduses ei paikne kultuurimälestisi ega pärandkultuuri objekte, mida kavandatav tegevus võiks oluliselt mõjutada. Lähim kultuurimälestis paikneb ligikaudu 140 m ja Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevöönd ligikaudu 30 m kaugusel planeeringualast. Kavandatav tegevus ei ulatu lähimate kultuurimälestiste ega Tallinna vanalinna muinsuskaitseala mõjualasse seega ei ole alust eeldada olulist ebasoodsat mõju kultuuriväärtustele.

9.4.6 Planeeringuala paikneb liiklus- ja raudteemüra mõjutsoonis, mistõttu on müra ja vibratsioon kavandatava elamufunktsiooni puhul asjakohased keskkonnategurid. Koostatud müra- ja vibratsiooni hinnangu kohaselt on kavandatava äri-, elu- ja majutusfunktsioonidega hoonestuse rajamine võimalik juhul, kui säilitatakse hoonestuse müravarjestav paigutus, müratundlikud funktsioonid paigutatakse vastavalt fassaadidele ja korrustele arvutatud müratasemetele ning projekteerimisel rakendatakse nõuetekohaseid heli- ja vajaduse korral vibratsiooniisolatsiooni lahendusi. Nende tingimuste järgimisel ei ole põhjust eeldada olulise ebasoodsa müra- või vibratsioonimõju tekkimist.

9.4.7 Kavandatava tegevuse elluviimisega ei kaasne eeldatavalt olulist välisõhu kvaliteedi halvenemist, kuna planeeringuga ei kavandata olulisi õhusaasteallikaid. KSH eelhindangu kohaselt paikneb piirkonnas olemasolev heiteallikas Madara tn 20/2 kinnistul, kuid sellest tulenevalt ei ole õhukvaliteedi piir- ega sihtväärtuste ületamine tõenäoline. Kavandatav tegevus ei põhjusta täiendavat olulist saastekoormust ning seetõttu ei ole oodata välisõhu kvaliteedi olulist halvenemist ega negatiivset mõju inimese tervisele.

9.4.8 Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne eeldatavalt olulist negatiivset mõju inimese tervisele ega heaolule. Ehitusaegsed müra-, vibratsiooni- ja tolmuhäiringud on ajutised ning piirduvad peamiselt ehitusperioodiga. Detailplaneeringu koostamisel ja ehitustööde kavandamisel tuleb rakendada töökorralduslikke ja tehnilisi meetmeid ehitustegevusest tulenevate häiringute vähendamiseks ning tagada kehtivate müra-, vibratsiooni- ja õhukvaliteedi nõuete täitmine. Planeeringuga ei kavandata tegevusi, mis kasutusperioodil põhjustaksid olulist müra-, vibratsiooni- või õhusaastet. Nõuete järgimisel ei kaasne kavandatava tegevusega olulist negatiivset mõju inimese tervisele ega heaolule.

9.4.9 Kavandatava tegevuse elluviimisega ei kaasne eeldatavalt olulist kumulatiivset keskkonnamõju. Planeeringuala paikneb juba välja kujunenud linnakeskkonnas ning kinnistul kehtib ka praegu detailplaneering, mis võimaldab kuni kuuekorruselise hoonestuse rajamist. Uue lahendusega ei suurendata oluliselt võrreldes kehtiva detailplaneeringuga hoonestusmahtu ning kavandatav segafunktsiooniline lahendus, haljastuse osakaal ja sisehoov aitavad leevendada linnaruumi tihendamise kaasnemaid mõjusid. Seetõttu ei ole alust eeldada olulise negatiivse kumulatiivse keskkonnamõju tekkimist.

9.4.10 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. Radooniga seotud riski nõuetekohasel arvestamisel ei ole ette näha olulist negatiivset mõju inimese tervisele.

9.4.11 Planeeringuala paikneb väljakujunenud linnakeskkonnas ning [Keskkonnaportaali](#) andmete alusel ei asu planeeritav alal jääkreostusobjekte. Ehitus- ja pinnasetööde käigus tuleb siiski arvestada võimaliku seni avastamata pinnasereostuse ilmnemisega ning reostuse tunnuste avastamisel rakendada õigusaktidest tulenevaid meetmeid. Nimetatud tingimuste järgimisel ei ole ette näha olulist negatiivset mõju pinnasele ega põhjaveele.

9.4.12 Detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne olulist jäätmetekke suurenemist ega jäätmekäitlusest tulenevat olulist negatiivset keskkonnamõju. Suurem jäätmetekke on seotud peamiselt ehitusperioodiga ning ehitus- ja lammutusjäätmekäitluse tuleb käidelda vastavalt [jäätmeseaduse](#) ning Tallinna Linnavolikogu 9. märtsi 2023 määruses nr 3 „[Tallinna jäätmehoolduseeskiri](#)“ toodud 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.

9.4.13 Avariilukordade ja suurõnnetuste risk on madal. Planeeringuala lähiümbruses ei paikne suurõnnetuse ohuga ettevõtteid ning detailplaneeringuga ei kavandata ohtlikke käitisi. Võimalikud ehitusaegsed riskid, sealhulgas kütuse- või õlilekked, on lokaalsed, ajutised ning maandatavad tööohutus- ja keskkonnanõuete järgimisega. Kliimamuutustest tulenev risk ei suurene võrreldes tavapärase linnaehitusliku arendusega.

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

9.5 [KeHJS](#) § 33 lõike 6 kohaselt küsiti KSH algatamata jätmise otsuse eelnõu kohta seisukohta Keskkonnaametilt, Terviseametilt ning Maa- ja Ruumiametilt.

9.5.1 Keskkonnaamet asus ...

9.5.2 Terviseamet asus ...

9.5.3 Maa- ja Ruumiamet asus ...

10. Teatavaks tegemine

10.1 [Planeerimiseseaduse](#) § 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 Madara tn 33, Madara tn 24, Madara tn 24a, Madara tn 22 // Ülase tn 14, Madara tn 22a // Ülase tn 13 // 15 // 17, Madara tn 20, Madara tn 29 ja Madara tn 29a elanikke, korteriühistuid ja maaomanikke.

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

10.3 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.

10.4 Detailplaneeringu algamise ja KSH algamata jätmise otsusega saab tutvuda Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametis, Harju tn 13, esmaspäeviti kella 14–18 ja neljapäeviti kella 9–12 ning Tallinna õigusaktide infosüsteemis aadressil <https://teele.tallinn.ee>.