

Seletuskiri

Tallinna Linnavalitsus

Korralduse eelnõu

„Narva mnt 172 kinnistu detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise Lasnamäe linnaosas” juurde

Tallinna Linnavalitsuse korraldusega algatatakse Narva mnt 172 kinnistu detailplaneering, edaspidi *detailplaneering*. Lasnamäe linnaosas asuva planeeritava maa-ala suurus on 3,36 ha. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on moodustada ärimaa sihtotstarbega kinnistust kaks elamumaa ning üks äri- ja elamumaa sihtotstarbega krunt ning määrata moodustatavatele kruntidele ehitusõigus kuni 7 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega korterelamute ning äriruumidega korterelamute ehitamiseks. Lisaks moodustatakse detailplaneeringus kolm transpordimaa sihtotstarbega krunti, sh üks krunt transpordimaa sihtotstarbega Narva mnt 174h kinnistul asuva olemasoleva tänava laiendamiseks, ning antakse heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus. Detailplaneeringu ala ja kontaktvööndi piiri skeem on korralduse lisas.

1. Olemasolev olukord

1.1 Planeeritav maa-ala asub Lasnamäe linnaosas, Narva maantee, Priisle tee ja Ussimäe tee vahelises kvartalis. Piirkond on hoonestatud peamiselt korterelamutega. Planeeringualast idas, samas kvartalis, asuvad kuni 4-korruselised korterelamud, läänes asub 11-korruseline äriruumidega korterelamu. Narva maanteest põhja pool paiknevad 3-korruselised korterelamud, lõuna pool 5- ja 9-korruselised korterelamud. Läänemere tee ja Priisle tee ristmiku rõhutab kuni 12-korruseline korterelamu. Ühiskondlikest hoonetest asuvad lähipiirkonnas Lasnamäe Gümnaasium ja Tallinna Läänemere lasteaed.

1.2 Planeeritaval alal asub ärimaa sihtotstarbega Narva mnt 172 kinnistu, mille omanik on OÜ Fund Ehitus.

1.3 Lisaks jäävad osaliselt planeeritavale alale Tallinna linnale kuuluvad transpordimaa sihtotstarbega Narva maantee T10 ja Priisle tee T1 kinnistud ning Rukki arendus OÜ-le kuuluv transpordimaa sihtotstarbega Narva mnt 174h kinnistu.

1.4 Narva mnt 172 kinnistu on hoonestamata.

1.5 Planeeritaval alal kasvavad üksikud puud ja põõsad.

1.6 Juurdepääs planeeritavale alale on Priisle teelt.

2. Lasnamäe elamualade üldplaneering

2.1 Tallinna Linnavolikogu 21. oktoobri 2010 otsusega nr 238 kehtestatud [Lasnamäe elamualade üldplaneeringu](#) kohaselt asub kinnistu korterelamute alal ettevõtlusala kõrvalotstarbega, kuhu võib kavandada korruselamuid ning elanikele vajalikke üldkasutatavaid haljas- ja rekreatsioonialasid. Kõrvalotstarbena sobivad alale väikesed elanikke teenindavad kaubandus-, äri-, teenindus-, toitlustus- ja büroohooned ning vaba aja veetmisega seonduvad ettevõtted. Narva maantee ja Priisle tee on üldplaneeringus ette nähtud tänavahaljastusega. Haljastuse osakaal kvartalis peab olema vähemalt 30%, sinna ei kuulu sisse katuse-, garaažipealne jm maapinnaga ühendamata haljastus.

2.2 Algatatav detailplaneering on kooskõlas Lasnamäe elamualade üldplaneeringuga.

3. Kehtiv detailplaneering

3.1 Planeeritaval alal kehtib Narva mnt 174h kinnistu ja Priisle tee T1 kinnistu osas Tallinna Linnavolikogu 10. juuni 1999 otsusega nr 134 kehtestatud „[Priisle-Kasemetsa piirkonna detailplaneering](#)“, mille kohaselt oli ette nähtud sisetänav ehitamine Narva mnt 174h ja Narva mnt 172 kinnistute piirile. Sisetänav on osaliselt valmis ehitatud.

3.2 [Planeerimisseaduse](#) § 140 lõige 8 sätestab, et uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks. „Narva mnt 172 kinnistu detailplaneeringu“ kehtestamisel muutub kehtiv „Priisle-Kasemetsa piirkonna detailplaneering“ käesolevas detailplaneeringus planeeritava maa-ala osas kehtetuks.

4. Menetlus

4.1 Detailplaneeringu koostamise algatamist taotles 20. novembril 2019 K-Projekt Aktsiaselts, eesmärgiga moodustada ärimaa sihtotstarbega Narva mnt 172 kinnistust neli elamumaa sihtotstarbega krunti ning määrata ehitusõigus kuni 10-korruseliste korterelamute ehitamiseks.

4.2 Planeeringulahenduse leidmiseks korraldati koostöös Tallinna Linnaplaneerimise Ametiga konkurss, mille võitjaks tuli Osaühing HG ARHITEKTUUR koostatud töö „Reidumägi“, mis on võetud aluseks planeeringulahenduse koostamisel. Detailplaneeringu taotlusele lisatud planeeringulahenduse ettepaneku ja illustreeriva materjali koostas K-Projekt Aktsiaselts.

4.3 Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 6. septembri 2012 määruse nr 21 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ §-le 12 esitas Tallinna Linnaplaneerimise Amet detailplaneeringu algatamisettepaneku arvamuste saamiseks Lasnamäe Linnaosa Valitsusele, Tallinna Transpordiametile, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametile, Tallinna Linnavaraametile, Tallinna Strateegiakeskusele, Tallinna Haridusametile ja Kaitseministeeriumile.

4.4 Lasnamäe Linnaosa Valitsus, Tallinna Transpordiamet, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet, Tallinna Linnavaraamet ning Tallinna Strateegiakeskus esitasid detailplaneeringu algatamisettepanekule lähteseisukohad ja lisatingimused. Esitatud tingimused on lisatud korraldusse, välja arvatud tingimused, mis tulenevad õigusaktidest või standarditest ning on tavapärasel planeerimisel ja projekteerimisel. Lisaks on algatamise korralduses määratud nõue kaasata puudutatud isikud ja asjaomased asutused detailplaneeringu koostamisse.

4.5 Tallinna Haridusamet ja Kaitseministeerium lisatingimusi detailplaneeringu koostamiseks ei esitanud.

4.6 [Planeerimisseaduse](#) § 130 alusel on Tallinna Linnaplaneerimise Amet, K-Projekt Aktsiaselts ja OÜ Fund Ehitus sõlminud 12. jaanuaril 2023 halduslepingu nr 3-6/2 detailplaneeringu koostamise õiguse üleandmiseks.

4.7 Planeerimisseaduse § 128 lõike 1 kohaselt algatab detailplaneeringu kohaliku omavalitsuse üksus. Tallinna Linnavolikogu 23. septembri 2021 määruse nr 22 „[Planeerimisseadusest tulenevate ülesannete delegeerimine ning projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonna määruse kehtetuks tunnistamine](#)“ §-iga 1 on planeerimisseaduses nimetatud kohaliku omavalitsuse üksuse ülesannete täitjate määramine delegeeritud Tallinna Linnavalitsusele.

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

4.9 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 peab Tallinna Linnaplaneerimise Amet teavitama detailplaneeringu koostamise algatamisest Priisle tee 1, Narva mnt 174a, Narva mnt 174b, Narva mnt 174d/1, Narva mnt 174e, Vabaõhukooli tee 118 kinnistute omanikke ning Kuukressi tee 1, Priisle tee 2, Priisle tee 4 korteriühistuid.

5. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

5.1 [Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse](#) (edaspidi *KeHJS*) § 33 lõike 2 punkti 4 järgi tuleb detailplaneeringu puhul kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi *KSH*) algatamise vajalikkust ja anda selle kohta eelhinnang, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruses nimetatud tegevust. Vabariigi Valitsuse 29.

augusti 2005 määruse nr 224 „[Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu](#)” § 13 punktis 2 on infrastruktuuri ehitamise valdkonda kuuluvate tegevustena nimetatud ka elurajooni arendamist.

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 olemasolevat olukorda ning üldplaneeringu kohast maakasutuse juhtotstarvet on kirjeldatud korralduse seletuskirja punktides 1 ja 2. Planeeringualal kehtivat detailplaneeringut on kirjeldatud seletuskirja punktis 3.

5.4 Detailplaneeringu eesmärk ja sisu

5.4.1 Detailplaneeringu ala (3,36 ha) asub Lasnamäe linnaosas Narva maantee, Priisle tee ja Ussimäe tee vahelises kvartalis.

5.4.2 Detailplaneeringu algatamisettepanekuga soovitakse moodustada praegu ärimaa sihtotstarbega kinnistust elamumaa ning äri- ja elamumaa sihtotstarbega krundid ning määrata moodustatavatele kruntidele ehitusõigus korterelamute ning äriruumidega korterelamute ehitamiseks. Hoonete korruselisus on kavandatud kuni 7 maapealset ja 2 maa-alust korrust.

5.4.3 [Tallinna arengustrateegia 2035](#) (edaspidi arengustrateegia) kohaselt omab Tallinn aktiivset rolli elukeskkonna kujundamises. Tallinn planeerib linnaruumi terviklikult, teeb eraomanikega koostööd ja suunab investeeringuid linnaruumi nendesse kohtadesse, kus ta soovib arengut soodustada st uued elamispinnad ehitatakse eelistatult keskuste lähedusse, kus on olemas kvaliteetne avalik ruum, vajalikud ühistranspordiühendused, rattateed, lasteaiad, koolid, huvikoolid ja muud kodulähedased teenused. Antud planeeringuala läheduses on eelpool nimetatud teenuseid pakkuvad keskused olemas või planeerivad linn ja eraarendaja need koos. Tihedas koostöös erasektoriga kavandatakse ka kaugküttevõrgu laiendamist, kaugjahutusvõrgu arendamist ja ringmajanduse põhimõtete rakendamist energia tootmisel.

5.4.4 Seega on kavandatav tegevus kooskõlas arengustrateegiaga ja [kliimaneutraalne Tallinn](#) eesmärkidega.

5.5 Kaasnev keskkonnamõju ja eeldatav mõjutatav ala

5.5.1 Planeeringualale uute hoonete rajamisega kaasnevad üldiselt tavapärased ehitamisega seonduvad mõjud.

5.5.2 Lähim Natura 2000 ala, Pirita loodusala, jääb planeeringualast ca 200 m kaugusele ning lähim maastikukaitseala, Pirita jõeoru maastikukaitseala (KLO1000216), jääb planeeringualast ca 50 m kaugusele. Pirita loodusala ja planeeringuala vahele jäävad korterelamud ning Ussimäe tee, mistõttu pole olemasolevate andmete alusel põhjust eeldada kavandatava tegevusega kaasnevat olulist mõju Natura 2000 võrgustiku aladele. Kavandatava tegevuse elluviimisega ei kaasne olemasolevatele andmetele tuginedes olulist mõju Pirita jõeoru maastikukaitsealale.

5.5.3 Planeeringualal ega lähipiirkonnas ei paikne kultuuriväärtusega objekte, mida planeeritav tegevus võib mõjutada.

5.5.4 Planeeringualal ei esine tõenäoliselt jääkreostust, kuna ala on valdavas osas säilinud hoonestamata ja seal ei ole toimunud reostusohtrikke tegevusi.

5.5.5 Planeeringuala jääb kaitsmata põhjaveega alale ehk reostuse ohtlikkuse tase sellel alal on väga kõrge. Jälgides ohutusnõudeid ja vältides riske pole põhjust eeldada, et kavandatava tegevusega viiakse ellu tegevusi, mis võiks oluliselt pinna- või põhjavett mõjutada.

5.5.6 Detailplaneeringu eskiisi järgi kavandatud suur osa sademeveest immutada. [Veeseaduse](#) § 129 tähenduses peab sademevee suublasse juhtimisel immutussügavus olema aasta ringi hinnanguliselt vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma hinnanguliselt vähemalt 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest. Seetõttu tuleb läbi viia geoloogiline uuring, mille raames selgitada välja, kas planeeringuala geoloogilised tingimused vastavad seaduses toodud nõuetele.

5.5.7 Suuremas koguses jäätmeid tekib ehitustegevuse käigus, mis tuleb käidelda vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirjale. Korteralamute kasutamisega tekib olmejäätmeid tavapärasel koguses ning need tuleb koguda liigiti (biolagunevad jäätmed, vanapaber, pakendid). Detailplaneeringus käsitletakse jäätmete liigiti kogumist ning nähakse ette kogumiskohad olmejäätmetele, sh kavandatakse võimalik asukoht avaliku pakendijäätmete kogumispunkti jaoks.

5.5.8 Detailplaneeringuga hõlmataval alal kasvab vähe kõrghaljastust kuid detailplaneeringu koostamise käigus teostatakse Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määruse nr 15 „[Haljastuse inventeerimise kord](#)“ kohane haljastuse inventeerimine. Likvideeritav haljastus kompenseeritakse asendusistutustega vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määruse nr 2 „[Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord](#)“ tingimustele.

5.5.9 Detailplaneeringuga nähakse alale ette uut kõrghaljastust ning maapinnaga ühendatud haljasalade ulatuseks määratakse vähemalt 30% ning koos katusehaljastusega 40% planeeritavast alast. Detailplaneeringu koostamise käigus esitatakse väliruumi sh haljastuse põhimõtteline lahendus ning ehitusprojekti koosseisus koostatakse terviklik maastikuarhitektuurne lahendus sh haljastuse projekt ning projekteerimistöösse kaasatakse maastikuarhitekt.

5.5.10 Tallinna strateegilise mürakaardi kohaselt jääb planeeringuala kõrge müratasemega piirkonda. Planeeringualale kanduv aasta keskmine linnaliiklusr müratase jääb vahemikku 55-64 db, mis ületab sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määruses nr 42 „[Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid](#)“ toodud liiklusr müra normtasemeid elamuhoonetele. Seetõttu tuleb hooned projekteerida selliselt, et oleks tagatud sätestatud normtasemete saavutamine. Piisavate mürasummutavate meetmete tagamiseks tuleb hoone projekteerimisse kaasata mürarekspert.

5.5.11 Kuna planeeringuala asub Tallinna radoonikaardi järgi diktüoneemakilda ehk diktüoneemaargilliidi või graptoliitargilliidi ja oobulusliivakivi avamusalal, siis tuleb detailplaneeringu koostamise käigus välja selgitada graptoliitargilliidi levik planeeringualal ning selle põhjal hinnata väljakaevatava diktüoneemakilda kogused ning selgitada käitlusviisid.

5.5.12 Eelnevat arvestades ei kaasne detailplaneeringu elluviimisel eeldatavasti 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.

5.5.13 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 detailplaneeringu tegevusi, mille elluviimisel võib kaasneda oluline keskkonnamõju. Keskkonnamõju kaalutlused on nimetatud korralduse punktis 8.

5.5.14 Vastavalt KeHJS § 33 lõikele 6 küsis Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet Narva mnt 172 kinnistu detailplaneeringu elluviimisega kaasneva KSH algatamise vajalikkuse üle otsustamisel seisukohta Keskkonnaametilt ja Terviseametilt, esitades neile detailplaneeringu algatamise korralduse eelnõu ja KSH eelhinnangu.

5.5.15 Keskkonnaamet vastas ...

5.5.16 Terviseamet vastas ...

5.6 Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu, laekunud seisukohtade ja korralduse eelnõu punkti 8 kohaselt ei ole Narva mnt 172 kinnistu detailplaneeringu koostamisel vajalik läbi viia keskkonnamõju strateegilist hindamist.

5.7 KSH algatamata jätmise otsusest teatatakse 14 päeva jooksul pärast korralduse 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.