

KESKKONNAAGENTUUR VIRIDIS OÜ
KESKKONNAKONSULTATSIOONID
REG. 11368855
REG: 14.04.2007

TELLIJA: Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet
TÖÖ NR: KSH19/24



TÖÖ NIMETUS:

**PALDISKI MNT 108 KINNISTULE
DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATUD
TEGEVUSTEGA KAASNEVATE MÕJUDE
KESKKONNAMÕJU STRATEEGILINE
HINDAMINE**

KSH PROGRAMM

KESKKONNAEKSPERT: OLAVI HIIEMÄE

KESKKONNAAGENTUUR VIRIDIS OÜ
TALLINN 10117 TARTU MNT 14
TEL. 527 8 027

Nimetus	Paldiski mnt 108 kinnistule detailplaneeringuga kavandatud tegevustega kaasnevate mõjude keskkonnamõju strateegiline hindamine KSH programm
Versioon	Esitamiseks ametitele seisukohtade esitamiseks
Töö nr	KSH 19/24
Aeg	23.04.2025
Tellija	Tallinna Linnavalitsus Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet
KSH koostamisest huvitatud isiku esindaja	registrikood 75014913 Müüdi 2 10146, Tallinn tel: 644 7191 e-mail: kommunaal@tallinnlv.ee keskkonnamõju hindamise spetsialist, Kärt Talimaa-Eelmaa kart.talimaa-eelmaa@tallinnlv.ee
KSH programmi koostaja	Keskkonnaagentuur Viridis OÜ Reg. Nr 11368855 Aadress: Tartu mnt 14, 10117 Tallinn Telefon: 527 8 027 E-post: olavi.hiiemae@gmail.com
KSH juhtekspert	Olavi Hiiemäe, MSc keskkonnakorraldus KMH/KSH juhteksperdi litsents nr KMH0161
Eksperdid	Toodud järgnevalt dokumendis
Kasutustingimused	© Käesolev KSH programm on koostatud ja esitatud kasutamiseks tervikuna. Dokumendis ja selle lisades esitatud kaardid, joonised, arvutused on autoriõiguse objekt ning selle kasutamisel tuleb järgida autoriõiguse seaduses sätestatud korda. KSH programm omandamine, trükkimine ja/või levitamine ärilistel eesmärkidel on ilma Keskkonnaagentuur Viridis OÜ kirjaliku nõusolekuta keelatud. KSH programm-s toodud info kasutamine õppe- ja mitteärilistel eesmärkidel on lubatud, kui viidatakse algallikale. Andmete kasutamisel tuleb viidata nende loojale.

SISUKORD

1. KESKKONNAMÕJU HINDAMISE EESMÄRK	4
2 PLANEERITAVAD TEGEVUSED	6
3 OLEMASOLEV OLUKORD.....	8
4 TEAVE KESKKONNAMÕJU HINDAMISE SISU KOHTA.....	10
5 HINDAMISMETOODIKA.....	11
5.1. Mõjud looduskeskkonnale.....	12
5.2. Mõjud sotsiaal-majanduslikule keskkonnale.....	13
6 KESKKONNAMÕJU HINDAMISE PROTSESSI OSAPOOLED	16
7 KESKKONNAMÕJU HINDAMISE TEGEVUSKAVA	18

LISAD

- Lisa 1* *Paldiski mnt 108 DP KSH algatamise otsus*
- Lisa 2* *Paldiski mnt 108 DP eskiisjoonis*
- Lisa 3* *Ametlikes Teadaannetes avaldatud teatis KSH algatamise kohta*
- Lisa 4* *Asjaomastelt asutustelt KSH programmi eelnõule laekunud ettepanekud*
- Lisa 5* *Asjaomaste asutuste seisukohad Paldiski mnt 108 DP KSH programmi eelnõule*

1. KESKKONNAMÕJU HINDAMISE EESMÄRK

Keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi: KSH) programm on koostatud lähtudes *Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadusest* (edaspidi: KeHJS) (RTI, 24.03.2005, 15, 87). Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatati Tallinna Linnavalikogu 30.05.2024 otsusega nr 91 (Lisa 1), viitega Planeerimisseaduse § 124 lg-te 7 ja 10, § 128 lg-te 1 ja 5, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 33, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 1 p 34, § 33 lg 1 p 3 ja lg-te 3-6, § 34 lg 2, § 35 lg-te 3, 5 ja 6, Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr 36 „Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas“ § 22 lg-te 2 ja 3 alusel ja kooskõlas Tallinna Linnavalikogu 16. aprilli 2009 otsusega nr 77 kehtestatud teemaplaneeringuga „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“, Tallinna Linnavalikogu 20. aprilli 2017 otsusega nr 40 kehtestatud Haabersti linnaosa üldplaneeringuga, tulenevalt Aktsiaseltsi Belmot Estonia 11. mail 2022 esitatud algatamisettepanekust ning asjaolust, et detailplaneeringu elluviimisega kaasnev tegevus nagu kõrghoonete ehitamine omab olulist keskkonnamõju.

Detailplaneeringu (edaspidi: DP) koostamise eesmärgiks on Paldiski mnt 108 ärimaa sihtotstarbega krundi sihtotstarbe muutmine äri- ja elamumaaks ning alale ehitusõiguse määramine kuni 22-korruseliste äriruumidega korterelamute ehitamiseks. Lisaks on kavandatud üldiste maakasutustingimuste määramine ja heakorrastuse, haljastuse, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine. Haabersti linnaosas asuva planeeritava maa-ala suurus on 2,03 ha (Joonis 1).

Antud juhul ei kavandata DP-ga tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetelu hulka. Seepärast on keskkonnamõju strateegiline hindamine algatatud KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud kaalutletud otsuse põhjal, mis tugines Tallinna Linnavalikogu 16. aprilli 2009 otsusega nr 77 kehtestatud teemaplaneeringule „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“ ja selle keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemustele, mis sätestas, et kõrghooned linnakeskkonnas on olulise keskkonnamõjuga objektid ning nende mõju ulatuse täpsemaks määramiseks on vajalik igale kõrghoone ehitamist koostatavale DP-le läbi viia konkreetseid lokaalseid mõjusid arvestav KSH. Paldiski mnt 108 DP KSH algatati tulenevalt asjaolust, et kavandatud planeeringu elluviimisega kaasnev tegevus, kuni 22-korruselise kõrghoone ehitamine omab eeldatavalt olulist keskkonnamõju.

Vastavalt Tallinna Linnavalikogu 16. aprilli 2009 otsusega nr 77 kehtestatud teemaplaneeringule „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“ ja selle KSH aruande järeldustele on Ehitajate tee ja Paldiski maantee vahelises piirkonnas lubatud ehitada kõrghooneid absoluutkõrgusega 130 m ü.m.p.

Teemaplaneeringu kohaselt tuleb kõrghoone või kõrghoonete grupi kavandamisel mingisse piirkonda arvestada nende mõju avalikule välisruumile ja inimesele ning looduskeskkonnale ja liiklusele.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise eesmärk on selgitada, kirjeldada ja hinnata Belmont Estonia OÜ poolt kavandatud Paldiski mnt 108 kinnistule kavandatud kuni 22- korruselise administratiiv- ja ärihoone ehitamisega kaasnevatest muutustest tingitud eeldatavat otsest ja kaudset mõju projekti piirkonna lähiala keskkonnale (ca 500 m raadiuses DP alast), analüüsida kavandatud tegevusega eeldatavalt kaasnevate negatiivsete mõjude vältimise või leevendamise võimalusi ja teha ettepanek sobivaima lahendusvariandi valikuks.

Lähtuvalt kavandatud tööde iseloomust, võib olla tegemist olulise keskkonnamõjuga, millega võivad kaasneda pöördumatud mõjud sotsiaal-majanduslikele- ja loodus-ökoloogilistele keskkondadele. Vastavalt Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti poole Paldiski mnt 108 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu (DP nr: [DP046250](#)) keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimise ja aruande koostamise lähteülesandele hinnatakse, et:

- DP-s kavandatava kõrghoone rajamise tulemusena suureneb niigi tiheda liiklusega Haabersti liiklussõlme piirkonnas liikluskorrumus veelgi, mis võib hakata mõjutama oluliselt piirkondlikku turvalisust ja liikluskorraldust. Kohaliku liikluse kasvuga kaasneb suurenev müratase ja õhusaaste, mis avaldavad negatiivset mõju nii planeeringualale, kontaktvööndile kui kogu linnakeskkonnale;
- kavandatava hoonestuse kahe või enama maa-aluse korruse rajamisel võib avalduda negatiivne mõju põhjavee alanduslehtri tekkimisel, mis võib hakata mõjutama kõrvalhoonete püsivust ja kõrghaljastuse kasvutingimusi;
- koosmõjus kontaktvööndis olevate ja kavandatavate arendustega võib DP elluviimisel kaasneda oluline kumulatiivne mõju.

Selgitamaks, et DP-ga kavandatud tegevustega on välistatud võimalike soovimatute mõjude ilmumine nii loodus- kui ka inimkeskkonnale, viiakse läbi KeHJS kohane keskkonnamõjude strateegilise hindamise (KSH) protsess. KSH on vajalik DP kooskõlastamiseks erinevate ametkondadega, sealhulgas Keskkonnaamet, Transpordiamet, Terviseameti Põhja regionaalosakond, Haabersti Linnaosa Valitsus ja Tallinna Linnaplaneerimise Amet.

Arvestades kavandatava tegevusega kaasnevaid eeldatavaid mõjusid ning lähtudes projekti ja KSH algatamiseks esitatud ametkondade ning avalikkuse poolt esitatud nõuetest/ettepanekutest viiakse läbi avalik KSH protsess, mille lõpptulemusena koostatakse KSH aruanne, millega selgitatakse:

Kavandatud projekti elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid? Millised on võimalikud mõjud, tagajärjed ning mõjude ulatus ümbritsevale keskkonnale seoses kavandatud tegevuste alustamisega?

Kavandatavate tegevuste eeldatavad keskkonnamõjud Haabersti linnaosa ning Harku järve ümbruskonna ökoloogilisele, majanduslikule ja sotsiaalsele seisundile.

Kas ja millisel maa-alal ohustavad kavandatavad tegevused piirkonna looduskaitsete eesmärkide elluviimist ning jätkusuutlikust?

Kavandatava tegevusega kaasneva keskkonnamõju hindamisel arvestatakse:

- Seadustest, arengukavadest ning eelnevalt koostatud või koostamisel olevatest planeeringutest tulenevate tegevuspiirangutega;
- Kooskõlastust vajavate organisatsioonide ettekirjutustega;
- Eelkõige järgitakse looduskaitselisi põhimõtteid ning püütakse otsida võimalusi keskkonnale pöördumatute ja kahjulike tagajärgede minimeerimiseks;
- Soovitustes lähtutakse põhimõttest leida loodus- ja sotsiaal-majanduslikust seisukohast projektile parim võimalik lahendus;
- Tagatakse looduskaitseliste objektide kaitse;
- Piirkonna hilisemal majandamisel arvestatakse seadustest tulenevate ning loodussäästvatest põhimõtetest lähtuvate piirangutega.

Kavandatud tegevuste elluviimisega eeldatavalt ei kaasne piiriülest keskkonnamõju ning ei ületata piirkonna kriitilist taluvuspiiri.

2 PLANEERITAVAD TEGEVUSED

Projekti eesmärk on Paldiski mnt 108 kinnistu (k.ü.t. 78406:606:0005), mille olemasolev maakasutuse sihtotstarve on 100% ärimaa, moodustada maakasutuse sihtotstarvete muutmise teel krunt (Joonis 1), mille sihtotstarbed oleksid äri- ja elumumaa ning määrata ehitusõigus kuni 22-korruseliste äriruumidega korterelamute ehitamiseks (LISA 2).

Maa-ameti Geoportaali kaardirakenduse andmetel on Paldiski mnt 108 kinnistu pindala 20 274 m², millest 8564 m² on õuemaa ja 11 710 m² muu maa sihtotstabega.



Joonis 1 Kavandatava kõrghoone arendustegevusala, Paldiski mnt 108 (Maa-amet)

Tehnovarustus

Kuna kinnistul asub olemasolev ärihoone, siis on planeeritud ala tehnovõrkudega varustatud. Planeeritava hoonestuse täpsem tehnovõrkudega varustamine lahendatakse DP koostamise staadiumis vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.

Maa-ala ruumilise arengu eesmärgid

Tallinna Linnavolikogu 20. aprilli 2017 otsusega nr 40 kehtestatud „Haabersti linnaosa üldplaneeringu” kohaselt on maa-ala juhtotstarbeks määratud segahoonestusala (alal võivad paikneda elamud, kaubandus- ja teenindusasutused, äri- ja büroohooned, keskkonda mittehäiriv väiketootmine, kultuuri- ja spordiasutused jm hooned, millel on linnalikkude elukeskkonda teenindav funktsioon). Lubatud hoonestustihedus on 3,0, lubatud korruselisus 22k ning haljastuse osakaal peab olema 20%.

- Detailplaneeringu algatamisettepanekus on planeeritud hoonestuse tiheduseks 2,2, korruselisuseks astmeliselt kuni 22 korrust ning kõrghaljastuse osakaaluks 45%. Seega arvestab algatamisettepanek kehtiva Haabersti linnaosa üldplaneeringuga.
- Samuti on planeeringulahenduse koostamisel arvestatud, et naaberkruntidele, nii Paldiski mnt 108b kui ka Rannamõisa tee 1 kavandatakse rajada kuni 22-korruselised hooned.
- Planeeritud ala haljastuse osakaaluks on kavandatud oluliselt suurem osakaal kui on nõutud Haabersti linnaosa üldplaneeringus, et väärtustada uut keskkonda.
- Parkimine on lahendatud valdavalt hoone mahus nii maa-alusel parkimiskorrusel kui ka maapealses parkimismajas, mille katusele on ette nähtud rajada konteinerhaljastus, et ülemistelt korrustelt avaneks paremad vaated ning elanikel oleks ka katuseterrassi näol tegemist täiendava rekreatsioonialaga.
- Kavandatud äripindade ette on ette nähtud jalgrataste parkimiskohad. Korteriomanike jalgrataste parkimiskohad on kavandatud hoone mahtu hästi ligipääsetavasse kohtadesse, et populariseerida jalgrataste kasutamist.
- Planeeritud hooetele on kavandatud rõdud ja terrassid mis loovad korteritele lisaväärtust ning annavad hoone arhitektuurile õhulisust.

Planeeringu koostamise eesmärk on luua krundile selline hoonestus, mis looks täiendavaid kvaliteetseid elamis- ja äripindu Haabersti linaossa ning väärtustaks linnaruumi rohkem kui krundil praegu paiknev autokeskus koos suuremahulise avaparklaga.

3 OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav ala asub Tallinnas Haabersti linnaosas Paldiski maantee ja Rannamõisa tee liiklussõlme vahetus läheduses. Paldiski mnt 108 kinnistul paikneb olemasolev kahekorruseline ärihoone, mis KSH programmi koostamise ajal on renditud Inchcape sõiduautode müügi- ja teenindusega tegelevale ettevõttele. Kinnistul paikneb vähest kõrghaljastust. Kinnistutel puuduvad servituudilised piirangud ja kitsendused.

Paldiski mnt 108 kinnistu on ümbritsetud mitmete administratiiv ja ärihoonetega. Kinnistust põhja poole jäävad suhteliselt tiheda liiklussagedusega Rannamõisa tee. Teisel pool Rannamõisa teed asuvad Rimi ja Roccal al Mare kaubanduskeskused ning meelelahutuskeskus Saku Suurhall. Kavandatavast kõrghoonest lääne suunas jääb Arigato spordikeskus, kes on samuti algatanud planeeringut naaberkinnistule Rannamõisa tee 1 täismõõtmelise jalgpallistaadioni ja Rannamõisa tee 3 kinnistule kuni 16-22 korruselise äri- ja majutushoone rajamiseks. Kinnistust lõunasse jääb K-Rauta ehitus- ja tööstuskaupade kauplus ja ida suunda Paldiski mnt mitmetasandiline liiklussõlm ning selle äärsed Õismäe linnaosa korrusmajad (valdavalt 15 ja 17 korruselised) (Foto 1-3).

Planeeritud ala ümbritsevad kergliiklusteed mis rajati koos uue Haabersti liiklussõlmega ning need olemasolevad kergliiklusteed on integreeritud planeeritud lahendusse, et inimestel oleks tagatud mugavad liikumisvõimalused ka planeeritud krundil.

Juurdepääs planeeritavale alale toimub olemasoleva juurdepääsutee kaudu Paldiski maanteelt ja seda ei ole ette nähtud muuta. Samuti säilib krundilt olemasolev väljapääs Rannamõisa teele mida samuti ei ole ette nähtud muuta. Lähimad ühistranspordipeatused paiknevad vahetult planeeritud ala ümbruses nii Rannamõisa teel kui ka Paldiski maanteel.



Foto 1 Kinnistul aadressiga Paldiski mnt 108 asuv olemasolev ärihoone
(Foto: O. Hiimäe 01.11.2024)



Foto 2 Vaade projektalale läänest ida suunas, Rannamõisa tee 3 kinnistult, kuhu on Rannamõisa tee 1 ja 3 DP kohaselt planeeritud rajada täismõõtmeline jalgpalliväljak ning kuni 22-korruseline administratiiv-kontori-korterhoone (Foto: O. Hiimäe 01.11.2024)



Foto 3 Planeeringualast ida suunda jääv Paldiski mnt mitmetasandiline liiklussõlm ning selle äärsed Õismäe linnaosa korrusmajad (valdavalt 15 ja 17 korruselised) (Foto: O. Hiimäe 01.11.2024)

4 TEAVE KESKKONNAMÕJU HINDAMISE SISU KOHTA

1. Sissejuhatus
2. Kavandatava tegevuse algatamise eesmärk
3. Kavandatava tegevuse õiguslikud alused
4. Kavandatava tegevuse suhe teiste planeeringutega - ülevaade planeeringuala naabruses planeeritavatest arendustest
5. Mõjutatava keskkonna kirjeldus. Olemasolev olukord
6. Kavandatud tegevuste arendamisega eeldatavalt kaasnevad keskkonnamõjud projektalal ja selle lähipiirkonnas.
7. KSH põhimõtted. Metoodika, tegevuskava ja KSH protsess
8. Alternatiivide kirjeldus

Alternatiivide esitamise eesmärk on koostöös huvitatud isikutega leida parim võimalik projektlahendus. Alternatiivide hindamisel esitatakse KSH-s analüüs täpsema maakasutuse, ehitiste asukohtade ning parima võimaliku lahenduse valikuks. Töö teostamise käigus võivad lisanduda täiendavad alternatiivid.

0-ALTERNATIIV – Ptk 2 kirjeldatud kavandatavad tegevused ei realiseeru. 0-alternatiiviga kaasnevat keskkonnamõju hinnatakse kavandatava tegevusega samade kriteeriumide alusel.

ALTERNATIIV 1 - projektlahendus (ptk 2 Planeeritav tegevus) - moodustatavale Paldiski mnt 108 krundile kuni 22-korruselise administratiiv- ja ärihoone ehitamine

9. Maatrikstabeli hindamistulemuste analüüs
10. Alternatiivide võrdlus ning alternatiivide valiku põhjendus
11. Leevendavad meetmed - negatiivse keskkonnamõju vältimise või minimeerimise meetmete analüüs. Täiendavad ettepanekud positiivsete mõjude võimendamiseks.
12. Järeldused ja soovitused. Soovitused projekti täiendamiseks.
13. Seire vajadus.
14. Ülevaade KSH protsessist, avalikkuse kaasamise ja konsultatsioonide tulemustest.

5 HINDAMISMETOODIKA

KSH eesmärk on arvestada keskkonnakaalutlusi DP koostamisel ning kehtestamisel, tagada kõrgetasemeline keskkonnakaitse ning edendada säästvat arengut. KSH eesmärgiks on ka esitada DP koostamise käigus keskkonnavalaseid ettepanekuid ja meetmeid, mis leevendaks ja ennetaks planeeringust tulenevaid võimalikke negatiivseid keskkonnamõjusid.

KSH käsitletakse DP elluviimisega kaasnevat eeldatavalt otsest ja kaudset mõju looduskeskkonnale, kultuuripärandile, inimese tervisele ja sotsiaalsetele vajadustele. Arvestatakse, et mõjude ulatus võib olenevalt mõju liigist olla erinev. Mõjude täpsem ulatus selgub KSH aruande koostamise käigus.

KSH käigus hinnatakse projekti eesmärkide ning nende realiseerimiseks vajalike tegevuste tulemusena tekkivaid võimalikke keskkonnamõjusid. Eelkõige vaadeldakse KSH teostamisel DP-ga kavandatud tegevuste realiseerimisest tekkivat otsest ja kumulatiivset mõju nii inim- kui ka looduslikule keskkonnale ning otsitakse võimalusi nende eeldatavalt tekkivate mõjude vähendamiseks alternatiivsete lahenduste või parendusettepanekute esitamise kaudu.

KSH läbiviimisel (mõjude prognoosimine ja hindamine, alternatiivsete võimaluste selgitamine, kirjeldamine, hindamine ja võrdlemine) kasutatakse meetoodiliselt mitmeid traditsioonilisi uurimismeetodeid nagu kvantitatiivne võrdlusanalüüs (erinevate loodus-, kultuurilise ja sotsiaal-majandusliku keskkonnategurite matrikshindamine), vastava teemavaldkonna erialaspetsialistide eksperthinnangud, küsitlus, vaatlus jm.

Alternatiivide võrdlemisel kasutatakse erinevate aspektide võrdlevat meetodit (Saaty hindamismetoodikat (Morris, Therivel, et al. "Methods of Environmental Impact Assessment" – Oxford Brookers University, UCL Press 1996), kus hinnatakse ja võrreldakse looduskeskkonna, majanduslikke ning sotsiaal-kultuurilisi tegureid ning tuuakse esile nende omavahelised seosed, kus eeldatavaid mõjusid hinnatakse vastavalt mõjude suurusele, geograafilisele ulatusele, kestvusele, suunale ning olulisusele. Olulisemaid keskkonnaaspekte analüüsitakse nende keskkonnamõjude eeldatava vahetu, kaudse, lühi- ja pikaajalise, positiivse ja negatiivse toime hinnanguna.

Kuna tegemist on territooriumi ruumilise planeerimisega, siis kasutatakse KSH protsessi läbiviimisel tuvastatud mõjude analüüsimisel hästi töötavat kaardikihtide meetodit, kus erinevate piirangute (seadustest, teistest planeeringutest, looduskaitsealistest objektidest või kohalikest loodustingimustest) alusel kaardistatakse kavandatud tegevusteks ebasobilikud alad ning määratakse võimalikud konfliktalad. Järelejäanud alad võrreldakse vastavalt kavandatava projektilahendusega, hinnatakse nende realiseeritavust ja otstarbekust ning vajadusel tehakse kavandatud lahendustele muudatusettepanekud.

Keskkonnamõjude hindamises esitatakse eeldatava vahetu, kaudse, kumulatiivse, sünergilise, lühi- ja pikaajalise, positiivse ja negatiivse toime hinnang, sealhulgas hinnatakse mõjusid inimese tervisele ning sotsiaalsetele vajadustele ja varale,

bioloogilisele mitmekesisusele, populatsioonidele, taimedele, loomadele, pinnasele, pinna- ja põhjavee mõjudele, kultuuripärandile ja maastikele.

Keskkonnamõju hindamisega esitatakse kavandatavate tegevustega kaasnevate eeldatavate mõjude hinnang, kus hinnatakse:

5.1. Mõjud looduskeskkonnale

Mõjusid kirjeldatakse ja hinnatakse tuginedes kas varasemate uuringute tulemustele või konkreetselt selle DP ja KSH läbiviimiseks koostatud eksperthinnangutele, mille tulemusena omistatakse erinevatele kriteeriumitele arvuline väärtus ja lisatakse see alternatiivide keskkonna- ja sotsiaal-majanduslike tegurite võrdlusmaatriksisse.

Mõjud veekeskkonnale

Projektala asub Harku järve kunagisel lammialal, mistõttu võib oletada, et pinnalähedane põhjavesi asub suhteliselt maapinna lähedal. See võib muutuda problemaatiliseks kavandatud hoone vundamendi ja kavandatava hoonestuse kahe või enama maa-aluse korruse rajamisel. Maa-aluste korruste rajamisel võib avalduda negatiivne mõju põhjavee alanduslehtri tekkimisel ning see võib mõjutada hoonete püsivust ja kõrghaljastuse kasvutingimusi.

Maa-ameti kaardirakenduses olevatelt kaartidelt on näha, et eelnevate hoonete ehitamiseks on piirkonnas rajatud kuivenduskraavide süsteeme, mis võib osutuda vajalikuks ka käesoleva projekti puhul.

Selgitamaks planeeringuala ja selle lähiümbruskonna ehitusgeoloogilisi tingimusi tellitakse DP ja KSH koostamise protsessis kinnistu Paldiski mnt 108 piirkonna geotehniline pinnaseuuring, geoloogiansener R. Raudsepp'lt.

Mõjud pinnasele ja maakasutusele, taimestikule, linnustikule ja loomastikule

Projektala puhul on tegu Haabersti linnaosa ääreala maadega, mille haljastus on valdavalt inimtekkeline ja ei oma ühtset korraldust. Enim inim mõjutatud piirkonnad projektalal on Rocca al Mare kaubandusterritooriumi, Arigato spordikeskuse, Inchcape keskuse administratiivhoonete ja K-Rauta ehituskaubanduskeskuse vahetusse lähedusse jäävad alad. Suurimat mõju taimestikule avaldatakse piirkonna veerežiimi muutuste tõttu ehitustegevuse käigus ja nendega seotud heina- ja võsaalade mõjutamise kaudu. Siiski, kavandatavate tegevustega kaasnevat olulist mõju taimestikule ette pole näha.

Selgitamaks planeeringuala ja selle lähiümbruskonna puittaimestiku olukorda tellitakse DP ja KSH koostamise protsessis kinnistu Paldiski mnt 108 piirkonna haljastuslik hinnang, mille koostavad maastikuarhitektid B. Mäekuusk ja R. Tamm.

Olemasoleva maapinna kõrguse muutmist ei planeerita.
Piirkonnas liigvett eeldatavalt ei teki.

Elurikkuse linnuvaatluste andmebaasis täiendavad kirjed linnuvaatluste kohta konkreetsel DP alal ja lähipiirkonnas puuduvad. Seepärast lähtutakse KSH koostamisel lähipiirkonna linnustiku kohta ornitoloog M. Uustali poolt 2014. a aprillist juunini tehtud kohapealsete vaatluste andmetele. Rände- ja pesitsusvaatlused toimusid 2014 a. 11.04, 17.04, 15.05, 16.05. Lisaks teostati täiendav haudelindude inventuur 19.06. KSH aruandes käsitletakse klaaspindade võimalikku mõju linnustikule ning esitatakse leevendusmeetmed võimalike kokkupõrgete vältimiseks.

Mõjud looduskaitsele objektidele

Esialgsel andmetel teadaolevaid kaitstavate taimeliikide kasvukohti ja looma- ning linnuliikide elupaiku kavandatavate ehitiste alla ei jää. Projektalal endal looduskaitsele piirangud puuduvad.

Projektala täpne looduskaitseline seisund selgitatakse KSH protsessis. KSH programmi koostamise ajal ei ole ette näha vajadust Natura asjakohasele hindamisele.

Mõjud rohevõrgustikule ja kaitset väärivatele maastikuelementidele

Arenduspiirkonnal puuduvad ühisosad Harju maakonna teemaplaneeringus „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“, esitatud rohevõrgustikuga. Eeldatavalt ei avaldata kavandatavate tegevustega rohevõrgustikule olulist mõju.

Vastavalt Haabersti linnaosa üldplaneeringule on Paldiski mnt 108 kinnistu piirkond määratud „segahoonestusalaga“ piirkonnaks, kus asuvad *korruselamud, kaubandus- ja teenindusasutused, äri- ja büroohooned, keskkonda mittehäiriv väiketootmine, kultuuri- ja spordiasutused jm. hooned, millel on linnalikku elukeskkonda teenindav funktsioon*. Samas jääb Paldiski mnt 108 kinnistu DP ala ka Haabersti linnaosa üldplaneeringu järgi loodava rohevõrgustikuga arengualale (Pikaliiva arenguala).

Võimalike mõjude määramiseks kasutatakse kaardikihtide meetodit, võrreldakse erinevaid andmebaase välitöödel kogutud andmetega ning vastavalt saadud tulemustele esitatakse eksperthinnangud.

5.2. Mõjud sotsiaal-majanduslikule keskkonnale

Eeldatavalt looduskeskkonna negatiivseid mõjusid tasakaalustavad mõjud. Kõiki mõjusid kirjeldatakse ja hinnatakse eksperthinnangutele tuginedes, mille tulemusena omistatakse erinevatele kriteeriumitele arvuline väärtus ja lisatakse see alternatiivide keskkonna- ja sotsiaal-majanduslike tegurite võrdlusmaatriksisse.

Kohalike elanike heaolu, tervis ning sotsiaalsed vajadused

Kavandatavate tegevustega võib kaasneda potentsiaalsed negatiivsed mõjud, eelkõige suurenevast transpordivahendite hulgast tulenev kergesti lenduvate ainete heide keskkonda, müra, vibratsioon ja muud häiringud, millel võivad olla vahetud või kaudsed mõjud inimese tervisele ja heaolule, samuti mõju üldisemale lähiümbruskonna linnakeskkonnale.

Selgitamaks planeeringuala ja selle lähiümbruskonna liiklusrüü ja õhusaaste olukorda tellitakse DP ja KSH koostamise protsessis kinnistu Paldiski mnt 108 piirkonna liiklusrüü ja õhusaaste uuringud, mille koostavad Akukon OÜ akustika spetsialist I. Leemet ja välisõhu spetsialist M. Kaasik.

Piirkonna majanduslik situatsioon (töökohad, investeeringud, ettevõtlus)

Õige tegevuskavaga võidakse piirkonna majandusele avaldada positiivset mõju, lisada täiendavat aktiivisust piirkondlikule ettevõtlusele ja tuua piirkonda täiendavaid investeeringuid. Tööhõive seisukohast võivad arengud toimuda nii otseselt kui ka kaudselt mõjutatud ettevõtmistes.

Liikluskorraldus

DP elluviimise tulemusel suureneb suhteliselt tiheda liiklusega Haabersti liiklussõlme piirkonnas liikluskoormus veelgi. Liikluse kasvuga kaasneb suurenev müratase ja õhusaaste, mis võib avaldada negatiivset mõju nii planeeringualale endale kui ka kogu planeeringuala kontaktvõõndile.

KSH aruandes käsitletakse erinevad liikumise viise ja nende mõju antud piirkonnale, vastavalt kehtestatud strateegilistele dokumentidele - Tallinna jätkusuutliku linnaliikuvuse kava 2035 ja Tallinna Rattastrateegia 2018 – 2027.

Kinnistu asub Lennart Meri Tallinna lennuvälja lähiümbruse tõusu- ja lähenemissektori piirangupiirkonnas ja instrumentaallähenemise protseduuride puhverpindade alal, kus ehitiste suurim lubatav absoluutkõrgus on 89,0 m. Selle kõrguse sisse peavad mahtuma ka hoone katusele kavandatud tehnoseadmed jms. Samuti on see hoone ehitamisel kasutatava tehnika (kraana jms) suurim lubatav kõrgus. Hoone katuse nurkadesse tuleb kavandada lennuohutustuled, mille parameetrid vastavad Rahvusvahelise Tsiviillennunduse Konventsiooni lisa 14 kirjeldatud madalintensiivsusega tüüp B tulede nõuetele.

Eeldatavalt ei too DP-ga kavandatu kaasa piiriülest keskkonnamõju.

Keskkonnamõjude prognoosimiseks kasutatakse eelnevate uuringute/projektide raames teostatud uuringuid ja eksperthinnanguid. Mõjusid looduskeskkonnale analüüsitakse ja hinnatakse vastavalt KSH protsessis tehtud välitööde tulemustele ning täiendatakse varasemate piirkonnas teostatud uurimistulemustega. Välitöödel tehtavad uuringud teostatakse eesmärgiga analüüsida ja hinnata kohalike tingimusi piirkonna funktsionaalsuse säilimiseks ka peale projektis planeeritavate tegevuste rakendumist. Looduskeskkonna mõjude selgitused, järeldused ja soovitused esitatakse tuginedes töögrupis osalevate spetsialistide erialasel kogemusel, välivaatluste tulemustel ning erinevate ametkondade ja osapoolte vahelisel koostööl.

Mõjusid sotsiaal-majanduslikule keskkonnale analüüsitakse ja hinnatakse vastavalt varasemate piirkonnas teostatud uurimistulemustega ning tuginedes KSH protsessis osalevate ekspertgrupi liikmete varasematele teadmistele ja kogemustele.

Lähtudes keskkonnamõju hindamise eesmärkidest tehakse DP KSH aruande koostamise käigus järgmised detailsemad tööd:

- hüdrogeoloogia - geoloogiainsener R. Raudsepp
- mürauring - keskkonnamüra vanemkonsultant I. Leemet
- õhusaaste - atmosfäärifüüsik Marko Kaasik
- Paldiski mnt 108 ja lähiala dendroloogia - maastikuarhitektid B. Mäekuusk ja R. Tamm

Keskkonnamõju hindamise tulemusena tehakse ettepanekud projekti täpsustamiseks ja täiendamiseks, eesmärgiga vältida negatiivset mõju nii loodus- kui ka sotsiaal-majanduslikule keskkonnale. Mõjude hindamise lähtepunktiks on kehtivad asjakohased strateegilised dokumendid õigusaktid, nende alusel kehtestatud määrused, kõrgema tasandi planeeringud ja arengukavad, detailplaneeringud jne), millest olulisemad on:

1. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus
2. Looduskaitseseadus
3. Teemaplaneering „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“ ja selle KSH aruanne
4. Haabersti linnaosa üldplaneering ja arengukava, kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 20.04.2017 otsusega nr 40.
5. Kliimaneutraalne Tallinn. Tallinna säästva energiamajanduse ja kliimamuutustega kohanemise kava aastani 2030;
6. Tallinn 2035 Arengustrateegia;
7. Tallinna jätkusuutliku linnaliikuvuse kava 2035;
8. Tallinna Rattastrateegia 2018 – 2027.

6 KESKKONNAMÕJU HINDAMISE PROTSESSI OSAPOOLED

Isikud ja asutused, keda kavandatud tegevus võib eeldatavalt mõjutada või kellel võib olla põhjendatud huvi eelprojekti tulemuste vastu:

Arendamisest huvitatud isik:

Belmot Estonia AS, keda esindab juhatuse esimees Kristo Karilaid

Otsustaja ja KSH korraldaja:

- a) **Tallinna Kommunaal- ja Keskkonnaamet**, Mündi tn 2, 15197 Tallinn, keda esindab keskkonnamõju hindamise spetsialist Kärt Talimaa-Eelmaa
Tel: +372 640 4771 e-post: kart.talimaa-eelmaa@tallinnlv.ee
- b) DP osas **Haabersti Linnaosavalitsus**, vastavalt kohalike omavalitsuste haldusterritooriumile

Detailplaneeringu koostaja:

K-Projekt AS, projektijuht Jüri Mirme

Keskkonnamõju hindaja:

Keskkonnaagentuur Viridis OÜ, Tartu mnt 14, Tallinn, keda esindab KMH/KSH ekspert Olavi Hiimäe (KMH litsents KMH0161)
Tel: 527 8 027, e-post: olavi.hiimae@gmail.com

KSH juhtekspert Olavi Hiimäe omab sellekohast õigust vastavalt Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 34 lg 3, sest:

- on omandanud riiklikult tunnustatud kõrghariduse Tartu Ülikoolis 1993;
- on Stockholmi Tehnikaülikooli keskkonnakorralduse teadusmagister 1998;
- omab keskkonnamõju strateegilise hindamise kogemust alates aastast 2004;
- õpetab Eesti Maaülikoolis ainekursust „Keskkonnamõju hindamine ja keskkonnajuhtimissüsteemid“ - 5 AP, aastast 1999;
- on osalenud mitmetel keskkonnamõju strateegilise hindamise alastel koolitustel nii Eestis kui ka välismaal.
- tunneb keskkonnamõju strateegilise hindamise põhimõtteid, protseduuri ja hindamisega seonduvaid õigusakte.

Töögrupp:

Olavi Hiimäe - KSH protsessi juhtimine, maastik, sotsiaal-majanduslikud mõjud
Rauno Raudsepp - geoloogiainsener - geotehnilised uuringud ja
hüdrogeoloogilised lahendused
Ingrid Leemet - keskkonnamõju vanemkonsultant - liiklusring
Marko Kaasik - atmosfäärifüüsik - õhusaaste ja välisõhk
Britt Mäekuusk - maastikuarhitekt - lähiala dendroloogia
Rait Tamm - maastikuarhitekt - lähiala dendroloogia
Jan Arnar Hiimäe – kartograafilised lahendused ja visualiseeringud

Avalikkus ja pädevate asutuste seisukohad:

Huvitatud isikud ja asutused osalevad KSH protsessis avaliku menetluse teel. KSH programmi ja aruande avalikustamist korraldab Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet. KSH programmi ja KSH aruande eelnõu kohta küsitakse seisukohti järgmistelt ametkondadelt:

- Keskkonnaamet - riiklik keskkonnakasutuse ja -ohutuse poliitika eest vastutav amet, kelle ülesandeks on planeerida ja korraldada lubade andmist, hoida tasakaalu inimtegevuse ning loodusväärtuste säilimise vahel.
- Transpordiamet – DP ala asub intensiivse liiklusega Haabersti liiklussõlme piirkonnas. Transpordiametilt küsitakse seisukohta võimalike juurdepääsuteede ja DP eskiis esitatud liikluslahenduste kohta. Samuti küsitakse seisukohta kavandatava kõrghoone võimaliku mõju kohta lennuliiklusele.
- Terviseameti Põhja regionaalosakond - Terviseametilt küsitakse seisukohta võimalikust suurenevast liiklusest tingitud müra, õhusaaste ja vibratsiooni mõjude kohta.
- Tallinna Linnaplaneerimise Amet – linna üldise ruumilise planeerimise eest vastutav amet.
- Haabersti Linnaosa Valitsus – linnaosa ruumilise planeerimise eest vastutav täitevvõimu organ.

Teavituskirjad ning ametitelt esitatud seisukohad lisatakse KSH programmi/KSH aruande lisadesse ja vajadusel täiendatakse ettepanekute alusel KSH programmi/KSH aruannet.

Teisi projektaladega piirnevate kinnistute omanike või projektiga otseselt või kaudselt seotud isikud, kellel on põhjendatud huvi kavandatud tegevuste vastu ja kes on huvitatud kõrge kvaliteediga elukeskkonnast teavitatakse üleriikliku levikuga ajalehe, väljaande Ametlikud Teadaanded, Tallinna linna veebilehe ja Haabersti linnaosa lehe kaudu. Väljavõtted teavitamistest ja saadud vastuskirjadest lisatakse KSH programmi/aruande lisse.

KSH protsessi käigus täiendavate asjaolude selgumisel võib mõjutatavate ja/või huvitatud isikute ja asutuste nimekiri täieneda.

7 KESKKONNAMÕJU HINDAMISE TEGEVUSKAVA

KSH etappide eeldatav kestus kokku on 27 kuud, KSH etappide kestus võib muutuda menetluse käigus olenevalt DP menetlusest jm asjaoludest

Jrk nr	Tegevus ja tähtaeg	Märkused
I etapp - KSH programmi koostamine; I etapi eeldatav kestus 3 kuud		
1.1.	KSH programm koostamine ja ametile esitamine	KSH programmi sisunõuded tulenevalt KeHJS § 36 lg 2.
1.2.	KSH programmi esitamine seisukohtade küsimiseks asjaomastele asutustele	PlanS § 81 lg-d 1-3
1.3.	Ettepanekute alusel KSH programmi täiendamine ning esitatud ettepanekute arvesse võtmise ja arvestamata jätmise kohta selgituste esitamine	PlanS § 81 lg 5, § 76 lg 5
1.4.	KSH programmi (koos esitatud ettepanekutega) avalikustamine Tallinna linna veebilehel	PlanS § 81 lg 6
II etapp - KSH aruande eelnõu koostamine ja avalikustamine; II etapi eeldatav kestus koos DP koostamisega 12 kuud		
2.1.	KSH aruande eelnõu koostamine ja esitamine ametile avaliku väljapaneku korraldamiseks ning vajalike uuringute teostamine	KeHJS §-s 40
2.2.	DP ja KSH aruande eelnõu avalik väljapaneku korraldamine (kestus vähemalt 30 päeva) ning sellele eelnev teavitamine	PlanS § 82 lg 1, 3-7
2.3.	Kirjalikele arvamustele vastamine 30 päeva jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppemist	PlanS § 82 lg 8
2.4.	Avaliku arutelu korraldamine linnaosa keskses 45 päeva jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppu ja sellest teavitamine	PlanS § 83 lg 1, 2
2.5.	Avalik arutelu. Tutvustatakse avaliku väljapaneku kestel esitatud kirjalikke arvamusi ja nende kohta antud seisukohti, KSH aruande eelnõud käsitlevatele küsimustele vastamine	PlanS § 83 lg 3
2.6.	Avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste kohta informatsiooni koostamine ja selle esitamine ametile ajalehes avaldamiseks	PlanS § 84 lg 1
2.7.	Avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel KSH aruande eelnõus vajalike muudatuste tegemine ja ametile esitamine	PlanS § 84 lg 2
III etapp - DP ja KSH aruande eelnõu kooskõlastamine ja arvamuse küsimine; III etapi eeldatav kestus 3 kuud		
3.1.	Kooskõlastuste ja arvamuste alusel vajadusel KSH aruande eelnõu korrigeerimine ja KSH aruande eelnõu esitamine ametile	PlanS § 85
IV etapp - DP ja KSH aruande vastuvõtmine; IV etapi eeldatav kestus 3 kuud		
V etapp – DP avalik väljapanek ja arutelu; V etapi eeldatav kestus 3 kuud		
5.1.	KSH aruande muutmine, kui seda tingivad DP avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu ajal esitatud ettepanekud või nende ettepanekute arvestamata jätmise põhjendamine	PlanS § 89 lg 3
VI etapp – DP kehtestamine; VI etapi eeldatav kestus 3 kuud		

KSH programmi koostas:

Olavi Hiemäe

17.04.2025

KSH juhtekspert

Keskkonnaagentuur Viridis OÜ

LISAD

Lisa 1 Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise otsus

Paldiski mnt 108 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine Haabersti linnaosas

Tallinna Linnavolikogu

30.05.2024

otsus

number 91

Redaktsiooni kehtivus: 05.06.2024 - ...

Planeerimiseseaduse § 124 lg-te 7 ja 10, § 128 lg-te 1 ja 5, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 33, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 1 p 34, § 33 lg 1 p 3 ja lg-te 3-6, § 34 lg 2, § 35 lg-te 3, 5 ja 6, Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr 36 „Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas“ § 22 lg-te 2 ja 3 alusel ja kooskõlas Tallinna Linnavolikogu 16. aprilli 2009 otsusega nr 77 kehtestatud teemaplaneeringuga „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“, Tallinna Linnavolikogu 20. aprilli 2017 otsusega nr 40 kehtestatud Haabersti linnaosa üldplaneeringuga, tulenevalt Aktsiaseltsi Belmot Estonia 11. mail 2022 esitatud algatamisettepanekust ning asjaolust, et detailplaneeringu elluviimisega kaasnev tegevus nagu kõrghoonete ehitamine omab olulist keskkonnamõju

1. Algatada Paldiski mnt 108 kinnistu ja lähiala detailplaneering, edaspidi *detailplaneering*. Haabersti linnaosas asuva planeeritava maa-ala suurus on 2,03 ha. Maa-ala kirjeldus on esitatud korralduse lisas. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Paldiski mnt 108 ärimaa sihtotstarbega kinnistu sihtotstarbe muutmine äri- ja elamumaaks ning ehitusõiguse määramine 1-22 korruseliste äriruumidega korterelamute ehitamiseks ning määrata üldised maakasutustingimused, heakorrasuse, haljastuse, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.
2. Detailplaneering koostada vastavalt riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ ja Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 18. novembri 2021 käskkirjale nr T-11-1/21/26 „Detailplaneeringu algatamisettepaneku ja detailplaneeringu vormistamise juhend“.
3. Detailplaneeringu koostamisel arvestada järgnevaid lähteseisukohti ja lisatingimusi:
 - 3.1 kavandada Rannamõisa tee äärne ehitusjoon arvestades Rannamõisa tee 7 ehitusprojektiga ja Rannamõisa tee 3 olemasoleva hoonega;
 - 3.2 planeerida Paldiski maantee ja Rannamõisa tee äärde eraldatud jalg- ja jalgrattateed koos tänavahaljastusega mõlemal pool teed. Bussipeatuse ja kergliiklusteede rajamiseks tuleb vajadusel näha ette maaeraldus tänavamaa laiendamiseks;
 - 3.3 Paldiski maantee ja Rannamõisa tee ristmiku eritasandiliseks ületamiseks näha ette ruumivajadus kergliiklustunnelite/-sildade rajamiseks;
 - 3.4 kavandada vähemalt 50% ärifunktsiooni, st äri- või teeninduspinnad piirkonna elanike teenindamiseks. Mitte kavandada külaliskortereid;
 - 3.5 kavandada kõrghaljastusega puhver Rannamõisa tee 1 kinnistu poole;
 - 3.6 pandud kavandada hoone mahus. Maa-alune korrus kavandada täielikult maa-alusena. Mitte kavandada hoone 1 korrusele tänavatasapinnalt ja hoovialalt vaadeldavat parkimist;
 - 3.7 avaliku pargiala planeerimisel arvestada erinevas vanuses elanike vajadustega, lisaks mänguväljakule näha ette puhke- ja/või virgestusala;
 - 3.8 kavandada Haabersti linnaosa üldplaneeringu kohane ühistranspordi peatus Paldiski maantee äärde. Peatuse asukoht siduda viadukti all oleva ülekäigurajaga, vajadusel muuta kinnistule sissesõidu asukohta. Peatuse tasku sirge osa pikkuseks kavandada 41 m. Näha ette peatuse taristu, ootepaviljon 2,2 m sõidutee servast, kergliiklustee (jalg- ja jalgrattatee) viia ootepaviljoni tagant läbi;
 - 3.9 kavandata teed (sõidu- ja kergliiklusteed) siduda piirnevate arendustega. Kaaluda naaberkinnistutega ühiste juurdepääsudega ristmike kavandamise võimalust;
 - 3.10 kinnistusesed kergliiklusteed kavandada loogilistele liikumissuundadele;
 - 3.11 parkimiskohad kavandada omal krundil vastavalt detailplaneeringu koostamise ajal kehtivale normile. Parkimiskohti üle normatiivse mitte kavandada;
 - 3.12 planeerida jalgrataste parkimiskohad vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokollile nr 41 päevakorrapunktiga 26 kinnitatud Tallinna rattastrateegias 2018-2028 toodud põhimõtetele;
 - 3.13 sademevee käitlemisel lähtuda Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 otsusega nr 18 kinnitatud „Tallinna sademevee strateegia aastani 2030“ seisukohtadest. Piirata sademevee juhtimist otse kanalisatsioonivõrku. Võimalikult suur osa sademeveest immutada pinnasesse. Vajadusel kasutada sademevee käitlemise innovaatilisi lahendusi (katusehaljastuse rajamine, kasutamine kastmiseks, olmes jne). Vertikaalplaneerimisega vältida sademe- ja liigvee valgumine naaberkinnistutele;
 - 3.14 näha ette hoone mahus paikneva parkla põrandavee juhtimine rooveekanaliseerimiseks;

- 3.15teostada ehitussüvendite rajamiseks ja veealanduseks detailplaneeringu staadiumis geotehnilised ja hüdrogeoloogilised uuringud maa-ala hüdrogeoloogiliste tingimuste ning pinnaseomaduste täpsustamiseks ja põhjavee alanemisest tingitud negatiivse mõju leevendamiseks;
- 3.16esitada pädeva ettevõtte poolt teostatud autoliiklusest tuleneva müra modelleerimine päevase ja öise ajavahemiku kohta. Uuringu koostamisel lähtuda Sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määrusest nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid". Uuringu tulemusel peavad selguma konkreetset tulemustel põhinevad müraleevendusmeetmed, millest hoone projekteerimisel juhinduda;
- 3.17teostada planeeringualal ja selle piirist 10 m ulatuses Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määruse nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord“ kohane haljastuse inventeerimine, mis on kohustuslik läbi viia enne kavandavat ehitustegevust maa-alal, millel kasvavad puit- ja rohttaimed. Kanda joonistele inventeerimise tulemused koos puude võrade ulatusega. Tagada I ja II väärtusklassi ning võimalusel III väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine. Asendusistutus kavandada maksimaalselt planeeringualale;
- 3.18tuua välja liigiliselt, arvuliselt ja väärtusklasside kaupa likvideeritav haljastus ning põhjendus selle likvideerimiseks. Esitada asendusistutuse arvutus vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hooldusloikuse andmise kord“;
- 3.19säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale hoonestusala, teid, parklat, tehnovõrke ega teisi kaevetöid nõudvaid lahendusi mitte kavandada;
- 3.20käsitleda ehitamisel ja lammutamisel tekkivate jäätmete liigiti kogumise vajadust Tallinna jäätmehoolduseeskirja (JHE, vastu võetud 9. märtsil 2023 määrus nr 3) nõudeid arvestades (st liigiti tuleb koguda ja jäätmekäitlejale üle anda jäätmeliike võimalikult suures ulatuses);
- 3.21planeeritava hoone jäätmemahutite suuruse ja arvu saab JHE lisast;
- 3.22segaolmejäätmete mahutite arvelt arvestada plast+metallpakendi ning klaaspakendi mahutid. Jäätmemahutid kavandada jäätmemajja ning planeerida vaba ala (vähemalt 3m3) suurjäätmete vaheladustamiseks. Jäätmemahutid võib kavandada ka süvakogumismahutitena. Mahutite paigutamisel järgida JHE §-s 21 esitatavad nõuded;
- 3.23 planeeritavas hoonesse kavandada varjend arvestades detailplaneeringu koostamise ajal varjenditele esitatavate nõuetega.
- 4.Ehitusprojekti nõuetesse lisada:
- 4.1enne ehitusprojekti koostamist korraldada koostöös Tallinna Linnaplaneerimise Ametiga arhitektuurivõistlus;
- 4.2vältimaks lindude kokkupõrkeid ehitistega, mitte kavandada suuri klaaspindu või kasutada lahendusi, mis muudavad klaasi lindudele nähtavaks;
- 4.3ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada terviklik väliruumi, sh uushaljastuse ja mänguväljaku lahendus. Kaasata vastavat pädevust omav maastikuarhitekt;
- 4.4kavandada hoone I korrusele väljapääsude juurde ruumid jalgrataste, lapsevankrite jms hoiustamiseks;
- 4.5suuremahulised tehnoseadmed kavandada hoone mahus;
- 4.6tuua välja tekkivate jäätmete hinnangulised kogused ja liigitus kehtiva jäätmenimistu järgi koos nende edasise käitlemise ettepanekutega (tuua välja jäätmete võimalikud käitluskohad). Betoon, asfalt ning muud ehitus- ja lammutusjäätmed, sh pakend tuleb üle anda liigiti materjalide taaskasutamiseks vastavat keskkonnakaitsealuse omavale ettevõttele. Väljakaevatud pinnase kasutamine väljaspool ehitusobjekti kooskõlastada riigi Keskkonnaametiga (<https://keskkonnaamet.ee/keskkonnakasutus-keskkonnatasu/maapou/kaevise-voi-katendi-kasutamine#karjrist-katendi-v>) või üle anda Vao ja Harku karjäärde heakorrastamiseks vastavat keskkonnakaitsealuse omavale käitlejale. Kasvupinnas koorida eraldi ja kasutada samal ehitusel haljastamiseks. Vältida tuleb kasvupinnase reostamine ja ülemäärane tihendamine;
- 4.7 liigiti kogutavate jäätmete mahutite arv/suurused/asukoht lisada ehitusprojekti seletuskirja;
- 4.8ehitusprojekti koostamisel arvestada varjenditele esitatavate tehniliste nõuetega.
- 5.Detailplaneeringu koostamisse kaasata [planeerimiseseaduse](#) § 127 lõigetes 1-3 nimetatud isikud, kelle õigusi või kohustusi võib planeeringulahendus puudutada, Vabariigi Valitsuse 17. detsembri 2015 määruse nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ §-s 3 nimetatud valitsusasutused, sh Terviseamet, Päästeamet, Haabersti Linnaosa Valitsus, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet, Tallinna Transpordiamet, Tallinna Linnavaaramet, Tallinna Strateegiakeskus ja vajadusel teised Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr 36 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ §-s 2 nimetatud linna asutused.
- 6.Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 15. detsembri 2022 määrusele nr 24 „[Avalikult kasutatava ehitise ehitamise ja selle rahastamise kord](#)“:
- 6.1Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametil korraldada enne detailplaneeringu vastuvõtmist detailplaneeringust huvitatud isikuga Tallinna linna nimel planeerimiseseaduse § 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 ümberehitamise ja/või nimetatud rajatiste ehitamise või ümberehitamisega seotud kulude täieliku või osalise kandmise;
- 6.2Tallinna Linnaplaneerimise Ametil hinnata koostöös teiste ametiasutustega arendusalal või väljaspool arendusala Tallinna linnale õigusaktidest tulenevate ülesannete täitmiseks vajaliku punktis 6.1

- nimetamata olemasoleva avaliku ehitise rekonstrueerimise ja/või laiendamise või uue avaliku ehitise ehitamise vajadust;
- 6.3 Tallinna Linnavolikogu 15. detsembri 2022 määruse nr 24 § 6 lõikes 2 või 3 nimetatud asutusel korraldada vajadusel punktis 6.2 nimetatud ehitise ehitamise ja/või selle (kaas)rahastamise lepingu sõlmimiseks vajaliku õigusakti koostamine ja lepingu sõlmimine;
 - 6.4 Tallinna Linnavaraametil hinnata punktis 6.2 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. Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Tallinna Linnaplaneerimise Amet (aadress Vabaduse väljak 7, 15198 Tallinn), detailplaneeringu koostaja on K-Projekt Aktsiaselts (aadress Ahtri tn 6a, 10151 Tallinn) ja detailplaneeringu kehtestab Tallinna Linnavolikogu (aadress Vana-Viru 12, 10148 Tallinn).
 8. Algatada Paldiski mnt 108 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine. Keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) läbiviimine detailplaneeringu koostamisel on vajalik järgmistel põhjustel:
 - 8.1 Tallinna Linnavolikogu 16. aprilli 2009 otsusega nr 77 kehtestatud teemaplaneeringu „[Kõrghoonete paiknemine Tallinnas](#)“ ja selle KSH kohaselt on kõrghooned linnakeskkonnas olulise keskkonnamõjuga objektid ning nende mõju ulatuse täpsemaks määramiseks on vajalik läbi viia KSH igale kõrghoone ehitamiseks koostatavale detailplaneeringule, mis pärast teemaplaneeringu kehtestamist menetlusse võetakse. Detailplaneeringuga kavandatakse kuni 22-korruselise kõrghoone rajamist;
 - 8.2 detailplaneeringus kavandatava kõrghoone rajamise tulemusena suureneb niigi tiheda liiklusega Haabersti liiklussõlme piirkonnas liikluskooormus veelgi, mis mõjutab oluliselt turvalisust ja liikluskorraldust. Liikluse kasvuga kaasneb suurenev müratase ja õhusaaste, mis avaldavad negatiivset mõju nii planeeringualale, kontaktvööndile kui kogu linnakeskkonnale;
 - 8.3 kavandatava hoonestuse kahe või enama maa-aluse korruse rajamisel võib avalduda negatiivne mõju põhjavee alanduslehtri tekkimisel, mis võib mõjutada kõrvalhoonete püsivust ja kõrghaljastuse kasvutingimusi;
 - 8.4 koosmõjus kontaktvööndis olevate ja kavandatavate arendustega võib detailplaneeringu elluviimisel kaasneda oluline kumulatiivne mõju.
 9. Keskkonnamõju strateegiline hindamine peab:
 - 9.1 käsitlema erinevaid planeeringulahenduse alternatiive, selgitama planeeringuala hoonestamise võimaliku mahu ning keskkonnatingimustega ja keskkonnasäästlike meetmetega arvestava kõige sobilikuma planeeringulahenduse;
 - 9.2 rohevõrgustiku paremaks toimimiseks leidma võimalusi luua mikrorohelvõrgustik, mis kompenseeriks rohestruktuuride ebapiisavust. Lisaks kõvakattega maale tuleb piirkonnas leida ruumi haljasaladele ning siduda see ümbritsevate rohestruktuuride ja kergliiklusvõrgustikuga;
 - 9.3 detailplaneeringu ala paiknemise tõttu tiheda liikluskooormusega piirkonnas hindama välisõhu seisundit (müra ja õhusaaste) ning uue hoonestuse rajamisega kaasnevat müra ja õhusaaste olukorra muutumist ning selgitama leevendavate meetmete vajaduse;
 - 9.4 arvestama teiste piirkonnas kavandatavate arendustegevustega (sh olemasolevad ja kavandatavad kõrghooned) ning käsitlema detailplaneeringu elluviimisel kaasnevat kumulatiivset mõju.
 10. Keskkonnamõju strateegilise hindamise korraldaja on Tallinna Keskkonnaamet (aadress Harju tn 13, 10130 Tallinn), kes korraldab keskkonnamõju strateegilise hindamise programmi ja aruande menetluse ning koostöös linnaosa valitsusega keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande avaliku väljapaneku ja arutelu.
 11. Haabersti Linnaosa Valitsusel ja Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametil korraldada detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu tutvustamiseks avalik väljapanek.
 12. Tallinna Linnaplaneerimise Ametil avaldada otsus ajalehes, milles Tallinna linn avaldab ametlikke teadaandeid, Ametlikes Teadaannetes ja Tallinna veebilehel.
 13. Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametil teavitada keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamisest 14 päeva jooksul pärast otsuse tegemist Ametlikes Teadaannetes ja vähemalt ühes üleriigilise või kohaliku levikuga ajalehes ning elektrooniliselt, liht- või tähtkirjaga [keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse](#) § 33 lõikes 6 nimetatud asutusi.
 14. Detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise otsusega saab tutvuda Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametis, Harju tn 13, esmaspäeviti kella 14–18 ja neljapäeviti kella 9–12 ning Tallinna õigusaktide registris aadressil <https://teele.tallinn.ee>.
 15. Otsuse peale võib 30 päeva jooksul arvates selle teatavakstegemisest esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule (talhk.menetlus@kohus.ee).

Lisa 3 Ametlikes Teadaannetes avaldatud teatis KSH algatamise kohta

2. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise teade



Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise teade

Avaldamise algus: 13.06.2024

Avaldamise lõpp: tähtajatu

Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet avaldab teadaande [keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse \(KeHJS\) § 35 lõike 6](#) alusel.

Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet teatab, et on alatanud Tallinna Linnavolikogu 30.05.2024 otsusega nr 91 **Paldiski mnt 108** kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH).

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on **Paldiski mnt 108** ärimaa sihtotstarbega kinnistu sihtotstarbe muutmine äri- ja elamumaaks ning ehitusõiguse määramine 1-22 korruseliste äriruumidega korterelamute ehitamiseks ning määrata üldised maakasutustingimused, heakorrastuse, haljastuse, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

Haabersti linnaosas asuva planeeritava maa-ala suurus on 2,03 ha.

KSH algatati kuna KeHJS § 33 lg 1 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegiline hindamine algatada, kui kavandatav tegevus on eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga.

Tallinna Linnavolikogu 16. aprilli 2009 otsusega nr 77 kehtestatud teemaplaneeringu „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“ ja selle KSH kohaselt on kõrghooned linnakeskkonnas olulise keskkonnamõjuga objektid ning nende mõju ulatuse täpsemaks määramiseks on vajalik läbi viia KSH igale kõrghoone ehitamiseks koostatavale detailplaneeringule, mis pärast teemaplaneeringu kehtestamist menetlusse võetakse.

Detailplaneeringuga kavandatakse kuni 22-korruselise kõrghoone rajamist, mille rajamise tulemusena suureneb niigi tiheda liiklusega Haabersti liiklussõlme piirkonnas liikluskooormus veelgi, mõjutades oluliselt turvalisust ja liikluskorraldust. Liikluse kasvuga kaasnev suurenev müratase ja õhusaaste avaldavad negatiivset mõju nii planeeringualale, kontaktvööndile kui kogu linnakeskkonnale. Kavandatava hoonestuse kahe või enama maa-aluse korruse rajamisel võib avalduda negatiivne mõju põhjavee alanduslehtri tekkimisel, mis võib mõjutada kõrvalhoonete püsivust ja kõrghaljastuse kasvutingimusi. Koosmõjus kontaktvööndis olevate ja kavandatavate arendustega võib detailplaneeringu elluviimisel kaasneda oluline kumulatiivne mõju.

Strateegilise planeerimisdokumendi koostamise osapooled:

Koostamise algataja on Tallinna Linnavolikogu (registrikood: **75015031**) aadress Vana-Viru 12, 15080 Tallinn; tel 6943 201, e-post infopunkt@tallinnlv.ee

Koostamise korraldaja on Tallinna Linnaplaneerimise Amet (registrikood: **75023823**) aadress Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn; tel 640 4375, e-post tlpa@tallinnlv.ee

Koostaja K-Projekt Aktsiaselts (registrikood: **12203754**) aadress Ahtri tn 6a, 10151 Tallinn; tel 626 4100, e-post kprojekt@kprojekt.ee

Kehtestaja on Tallinna Linnavolikogu (registrikood: **75015031**) aadress Vana-Viru 12, 15080 Tallinn; tel 6943 201, e-post infopunkt@tallinnlv.ee

Strateegilise planeerimisdokumendi koostamise ja KSH algatamise otsusega on võimalik tutvuda Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametis, Harju tn 13, esmaspäeviti kella 14–18 ja neljapäeviti kella 9–12 ning Tallinna õigusaktide registris aadressil <https://teele.tallinn.ee>.

Ärinimed

Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet, kehtetud ärinimed: Tallinna Kommunaalamet.

Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet
Müüdi tn 2, Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond
Telefon: 6457191
E-post: kommunaal@tallinnlv.ee

Teadaande avaldaja kontaktandmed:
Kaasava eelarve projektijuht LEA VUTT
Telefon: 6457820

Lisa 4 Asjaomastelt asutustelt KSH programmi eelnõule laekunud ettepanekud



KESKKONNAAMET

Meelis Uustal
Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet
kommunaal@tallinnlv.ee

Teie 05.02.2025 nr 10-11/326-1

Meie 04.03.2025 nr 6-5/25/2357-2

Ettepanekud Paldiski mnt 108 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise programmi kohta

Austatud Meelis Uustal

Esitasite Keskkonnaametile¹ planeerimisseaduse § 81 lõigete 1 ja 2 alusel ettepanekute esitamiseks Paldiski mnt 108 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) programmi².

Planeeritav maa-ala asub Tallinnas Haabersti linnaosas, Paldiski maantee ja Rannamõisa tee vahelisel alal. Planeeritavale maa-alale jääb ärimaa sihtotstarbega Paldiski mnt 108 kinnistu³. Kinnistul paikneb kahekorruseline ärihoone, mille rentnik tegeleb sõiduautode müügi- ja teenindusega. Planeeritava maa-ala suurus on 2,03 ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Paldiski mnt 108 ärimaa sihtotstarbega kinnistu sihtotstarbe muutmine äri- ja elamumaaks ning ehitusõiguse määramine 1-22 korruseliste äriruumidega korterelamute ehitamiseks ning määrata üldised maakasutustingimused, heakorrastuse, haljastuse, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

Eesti looduse infosüsteemi (EELIS, Keskkonnaagentuur) andmetel ei asu tegevustega hõlmatud ala kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas, kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis ega projekteeritaval kaitseobjektil.

Keskkonnaamet teeb järgmise ettepaneku:

Kavandatava tegevuse elluviimine suurendab ohtu lindude hoonetega kokkupõrgete esinemiseks.

Detailplaneeringuga kavandatakse kuni 22-korruselise elamupindadega ärihoone rajamist. Ärihoonetele on arhitektuurselt iseloomulik suurte klaaspindade kasutamine, mis võib põhjustada lindude hukkumist ja vigastumist kokkupõrgetel. Linnud näevad suurtelt klaaspindadelt peegelduvat taevast ja puid ning ei pruugi aru saada, et tegemist on takistusega. Lisaks võivad territooriumit kaitsevad isaslinnud rünnata enese peegeldust. Kokkupõrkeid

¹ registreeritud Keskkonnaameti dokumendihaldussüsteemis 05.02.2025 kirjana 6-5/25/2357.

² KSH programmi koostas Keskkonnaagentuur Viridis OÜ, juhtekspert Olavi Hiimäe.

³ Katastritunnus 78406:606:0005, kinnistu nr 11001.

Roheline 64 / 80010 Pärnu linn/ Tel 662 5999 / e-post: info@keskkonnaamet.ee / www.keskkonnaamet.ee /
Registrikood 70008658

esineb ka klaasi läbipaistvuse tõttu, kui linnud näevad läbi klaaspaviljoni või -kordori puid või taevast. Klaasakendesse lendamise tõttu võivad linnud hukkuda või end vigastada.

Palume KSH aruandes käsitleda klaaspindade mõju linnustikule ning välja tuua leevendusmeetmed kokkupõrgete vältimiseks.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Helen Manguse
juhataja
keskkonnakorralduse büroo

Marju Kuldmaa 513 8740
marju.kuldmaa@keskkonnaamet.ee



TERVISEAMET

Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet
kommunaal@tallinnlv.ee

Teie 05.02.2025 nr nr. 10-11/326-1

Meie 06.03.2025 nr 9.3-4/25/973-2

**Paldiski mnt 108 kinnistu ja lähiala
detailplaneeringu keskkonnamõju
strateegilise hindamise programmi
seisukoht**

Edastate Terviseametile (edaspidi amet) planeerimisseaduse § 81 lõigetest 1 ja 2 tulenevalt ettepanekute esitamiseks Paldiski mnt 108 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) programmi. Tallinna Linnavolikogu algatas oma 30.05.2024 otsusega nr 91 Paldiski mnt 108 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu ning keskkonnamõju strateegilise hindamise.

Planeeritav maa-ala asub Haabersti linnaosas, Paldiski maantee ja Rannamõisa tee vahelisel alal. Planeeritavale maa-alale jääb ärimaa sihtotstarbega Paldiski mnt 108 kinnistu (78406:606:0005) ning kinnistul paikneb kahekorruseline ärihoone, mille rentnik tegeleb sõiduautode müügi- ja teenindusega. Planeeritava maa-ala suurus on 2,03 ha. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Paldiski mnt 108 ärimaa sihtotstarbega kinnistu sihtotstarbe muutmine äri- ja elamumaaaks ning ehitusõiguse määramine 1-22 korruseliste äriruumidega korterelamute ehitamiseks ning määrata üldised maakasutustingimused, heakorrastuse, haljastuse, parkimise ja tehnoorkudega varustamise põhimõtteline lahendus. Paldiski mnt 108 detailplaneeringu KSH algatati tulenevalt asjaolust, et kavandatud planeeringu elluviimisega kaasneb tegevus, kuni 22-korruselise kõrghoone ehitamine omab eeldatavalt olulist keskkonnamõju. Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud, et naaberkruntidele, nii Paldiski mnt 108b kui ka Rannamõisa tee 1 kavandatakse rajada kuni 22-korruselised hooned.

Haabersti linnaosa üldplaneeringu kohaselt on maa-ala juhtotstarbeks määratud segahoonestusala (alal võivad paikneda elamud, kaubandus- ja teenindusasutused, äri- ja büroohooned, keskkonda mittehäiriv väiketootmine, kultuuri- ja spordiasutused jm hooned, millel on linnalikkude elukeskkonda teenindav funktsioon). Eeltoodud tulenevalt on detailplaneeringu lahendus kooskõlas Haabersti linnaosa üldplaneeringuga.

KSH programmis on välja toodud järgnev:

- Detailplaneeringus kavandatava kõrghoone rajamise tulemusena suureneb niigi tiheda liiklusega Haabersti liiklussõlme piirkonnas liikluskorrumus veelgi, mis võib hakata mõjutama oluliselt piirkondlikku turvalisust ja liikluskorraldust. Kohaliku liikluse kasvuga kaasneb suurenev müratase ja õhusaaste, mis avaldavad negatiivset mõju nii planeeringualale, kontaktvööndile kui kogu linnakeskkonnale.
- Koosmõjus kontaktvööndis olevate ja kavandatavate arendustega võib detailplaneeringu elluviimisel kaasneda oluline kumulatiivne mõju.
- Selgitamaks planeeringuala ja selle lähiümbruskonna liikluskorrumust ja õhusaaste olukorda tellitakse detailplaneeringu ja KSH koostamise protsessis kinnistu Paldiski mnt 108

Paldiski mnt 81, 10614 Tallinn
Paju 2, 50603 Tartu
Akadeemia 2, 80011 Pärnu
Kalevi 10, 30322 Kohtla-Järve

telefon +372 794 3500
e-post: info@terviseamet.ee
www.terviseamet.ee

registrikood 70008799
KMKN EE101339803
EE891010220034796011
viitenumber 2800048574

piirkonna liiklusrüü ja õhusaaste uuringud, mille koostavad Akukon OÜ akustika spetsialist I. Leemet ja välisõhu spetsialist M. Kaasik.

- Esitada pädeva ettevõtte poolt teostatud autoliiklusest tuleneva müra modelleerimine päevase ja öise ajavahemiku kohta. Uuringu koostamisel lähtuda Sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määrusest nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid" (edaspidi SoM määrus nr 42). Uuringu tulemusel peavad selguma konkreetsed tulemustel põhinevad müraleevendusmeetmed, millest hoone projekteerimisel juhinduda.

Terviseameti hinnangul ei piisa ainult liiklusrüü uuringu teostamisest arvestades, et piirkonda lisandub ka äriefunktsiooniga tegevusi. Vastavalt planeeritud äri- või kaubandustegevusele tuleks hinnata ja võimalusel modelleerida ka rajatavate hoonete tehnoseadmete poolt põhjustatud võimalikku müra, asjakohasel juhul ka laadimistegevusest tulenevat või muud planeeritava äritegevusele iseloomulikke ja normeeritud müra.

Liiklusrüü uuringu puhul tuleks arvestada, et müranormid kehtivad maa-alale ning erand on tehtud müratundliku hoone teepoolsele küljele. Seega tuleks olukorra parimaks võimalikuks hindamiseks müra modelleerimisel ja uuringutes näidata ära nii hoone fassaadidele levivad kui ka maa-alal levivad müratasemed. Liiklusrüü uuringu tuleks mõõtmisel uurida ka maksimaalseid tasemeid, et oleks võimalik paremini valida eluhoonete heliisolatsiooni, arvestades, et SoM määru nr 42 on magamisruumides ööseks sätestatud liiklusrüü normtase uutes hoonetes tingimusel, et öö jooksul leiab aset vähemalt 5 liiklusjuhtumit, kus müra maksimaalne tase LpAmax on ületatud.

Tähelepanu tuleks pöörata ka võimalikule kumulatiivsele mürale, uurides olemasolevat olukorda ning võrreldes seda tulevase olukorraga, kus on kajastatud planeeringu elluviimisel lisanduv müra. Kui kumulatiivne müra planeeringu elluviimisel suureneb, on asjakohane leida kohe leevendavaid meetmeid, et planeeringu negatiivne mõju olemasolevale elukeskkonnale oleks võimalikult väike.

Lisaks eelnevale juhib amet tähelepanu:

- Mürahinnangu koostamisel saab lähtuda keskkonnaministri 03.10.2016 määrusega nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamisele esitatavad nõuded“ sätestatust.
- KSH programmis on kirjutatud korduvalt „Terviseameti Põhja talitus“. Amet täpsustab, et alates 23.11.2018 nimetati talitused ümber regionaalosakondadeks.
- KSH algatamise otsuse punktis 3.4 on kirjutatud „kavandada vähemalt 50% äriefunktsiooni, st äri- või teeninduspinnad piirkonna elanike teenindamiseks.“ Detailplaneeringu lahendusskeemi kohaselt on märgitud äriefunktsiooniks vähemalt 40% ja elumaa vähem kui 60%. Amet juhib tähelepanu, et eelnimetatud informatsioon on vastuolus.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Karmen Põld
vaneminspektor
Põhja regionaalosakond

54840193

karmen.pold@terviseamet.ee



TRANSPORDIAMET

Meelis Uustal
Tallinna Keskkonna- ja
Kommunaalamet
kommunaal@tallinnlv.ee
Müüdi tn 2
15197, Tallinn, Harju maakond

Meie 20.02.2025 nr 7.2-3/25/2049-2

**Transpordiameti seisukoht Paldiski mnt 108
kinnistu ja lähiala detailplaneeringu
keskkonnamõju strateegilise hindamise
programmi kohta**

Austatud hr Uustal

Transpordiamet palub Paldiski mnt 108 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamisel arvestada, et kinnistu asub Lennart Meri Tallinna lennuvälja lähiümbruse tõusu- ja lähenemissektori piirangupinnas ja instrumentaallähenemise protseduuride puhverpindade alal, kus suurim lubatav absoluutkõrgus on 89,00 meetrit. Selle kõrguse sisse peavad mahtuma ka hoone katusele kavandatavad tehnoseadmed jms. Samuti on see hoone ehitamisel kasutatava tehnika (kraana jms) suurim lubatav kõrgus.

Hoone katuse nurkadesse palume kavandada lennuohutustuled, mille parameetrid vastavad Rahvusvahelise Tsiviillennunduse Konventsiooni lisa 14 (ICAO Annex 14) tabelis 6-1 kirjeldatud madalintensiivsusega tüüp B tulede nõuetele (vt manuses *low-intensity type B*).

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Üllar Salumäe
direktor
lennundusteenistus

Lisa: ICAO Annex 14 tabel 6-1

Andres Lainoja
Andres.Lainoja@transpordiamet.ee

Valge 4 / 11413 Tallinn / 620 1200 / info@transpordiamet.ee / www.transpordiamet.ee
Registrikood 70001490



Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet
Mündi 2
15197 Tallinn

Teie: 05.02.2025

Meie: 24.03.2025 nr 3-2/24/1389 - 8

**Seisukoht Paldiski mnt 108 kinnistu ja lähiala
detailplaneeringu keskkonnamõjude
strateegilise hindamise programmile**

Olete esitanud Tallinna Linnaplaneerimise Ametile (edaspidi amet) seisukoha andmiseks Paldiski mnt 108 kinnistu ja lähialadetailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise programmi (edaspidi programm).

Programmis on välja toodud, et hindamine viiakse läbi kahe alternatiivse lahenduse osas: esiteks 0 alternatiiv, mille kohaselt jätkub kinnistul senine tegevus ja täiendavat ehitusõigust ei lisandu ning teiseks alternatiiv 1, mille kohaselt kavandatakse alale kuni 22korruselise äripindadega ja parkimismaja osaga korterelamu.

Amet tutvus esitatud materjalidega ja palub lisada täiendav alternatiiv, mille kohaselt kavandatakse alale alla 45 m kõrgune hoone. Alternatiiv 1 puhul, kaaluda ka ühe kuni 22 korruselise hooneosa kavandamisega.

Soovitame keskkonnamõju strateegilisel hindamisel arvesse võtta ka kavandatava hoone puhul erinevaid kõrghoone tüüpe, nt kas ümarad pinnad või erinevaid materjale. Samuti teeme ettepaneku analüüsida võimalikke tuulekoridore.

Liikuvuse analüüsis käsitleda erinevad liikumise viise ja nende mõju antud piirkonnas.

Lisada analüüsi alusdokumentidesse:

1. Kliimaneutraalne Tallinn. Tallinna säästva energiamajanduse ja kliimamuutustega kohanemise kava aastani 2030;
2. Tallinn 2035 Arengustrateegia;
3. Tallinna jätkusuutliku linnaliikuvuse kava 2035;
4. Tallinna Rattastrateegia 2018 – 2027.

Eemaldada programmist viited Tallinna üldplaneeringule, alal kehtib Haabersti linnaosa üldplaneering, kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 20.04.2017 otsusega nr 40.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kristi Grīšakov
teenistuse juht

Marica Sepp
6404380 marica.sepp@tallinnlv.ee

Vabaduse väljak 7
15198 Tallinn

+372 640 4375
tjpa@tallinnlv.ee

Ra-kood
75023823

tallinn.ee



Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet

Teie: 05.02.2025 nr 10-11/327 - 1

Meie: 04.03.2025 nr 1-11/42 - 2

**Seisukoht Paldiski mnt 108 kinnistu ja lähiala
detailplaneeringu keskkonnamõju
strateegilise hindamise programmi kohta**

Austatud Meelis ~~Uustal~~

Olete palunud Haabersti Linnaosa Valitsuse seisukohta Tallinna Linnavolikogu poolt 30.05.2024 algatatud „Paldiski mnt 108 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu“ keskkonnamõju strateegilise hindamise kohta. Tegemist on kõrghoonete teemaplaneeringu alaga, kus on käesolevaks ajaks välja ehitatud Päevalille tänava kvartali kõrghooned.

Peame vajalikuks kaaluda ka teisi variante, mitte ainult variant 0-alternatiiv ja alternatiiv 1. Kui täna on ette nähtud planeeringus kaks torni, siis alternatiivina võiks kaaluda vaid ühe torniga varianti, samuti madalamaid, alla 45 meetri kõrguseid hooned. Samuti ei ole selge, kas on uuritud lindude rändekoridore. Kas uued hooned jääksid takistama lindude rännet?

Arvatavasti liikluskoormuse kasvu analüüsib Tallinna Transpordiamet. Kindel on see, et liikluskoormus kasvab märgatavalt Paldiski maantee - Rannamõisa tee - Ehitajate tee ringristmikul, kus juba täna on tiptundidel pikad järjekorrad.

KSH-s on juba välja toonud võimalikku negatiivset mõju põhjavee alanduslehti tekkimisele, mis omakorda võib mõjutada hoonete püsivust ja kõrghaljastuse kasvutingimusi. Seega peaks ette nägema vaid ühe maa-aluse korruse.

Toetame igati planeeringu koostamise eesmärki, et luua Paldiski mnt 108 kinnistule selline hoonestus, mis looks täiendavaid kvaliteetseid elamis- ja äripindu Haabersti linnaossa ning väärtustaks linnaruumi rohkem kui krundil praegu paiknev autokeskus koos suuremahulise avaparklaga.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Anna Levandi
Linnaosa vanem

Tiina Jaska
6404856 tiina.jaska@tallinnlv.ee

Ehitajate tee 109a/1
13514 Tallinn

+372 640 4800
haabersti@tallinnlv.ee

Rg-kood
75014244

tallinn.ee



Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet

Teie: 05.02.2025 nr 10-11/327-1

Meie: 07.03.2025 nr 4-3/25/95 - 2

Vastuskiri

Austatud Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet

Pöördusite Tallinna Transpordiameti poole ettepanekute küsimiseks Paldiski mnt 108 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise programmile. Teatame, et Tallinna Transpordiametil kõnealusele KSH programmile ettepanekud puuduvad ja sellega seoses seisukohta ei võta. Täname teid pöördumise eest ja soovime teile turvalist liiklemist.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Andres Urm
ameti juhataja asetäitja

Paavo German
640 4667 paavo.german@tallinnlv.ee

Toompuiestee 35
10149 Tallinn

+372 640 4618
ta@tallinnlv.ee

Ra-kood
75028252

tallinn.ee

Lisa 5 Asjaomaste asutuste seisukohad Paldiski mnt 108 DP KSH programmi eelnõule

Arvamuse esitaja ja kuupäev	Arvamuse/ettepaneku sisu	Seisukoht esitatud arvamuse/ettepaneku osas
Keskkonnaamet 04.03.2025 nr 6-5/25/2357-2	1. KSH aruandes käsitleda klaaspindade mõju linnustikule ning välja tuua leevendusmeetmed kokkupõrgete vältimiseks.	Arvesse võetud. Käsitlеме teemat KSH aruandes.
Terviseamet 06.03.2025 nr 9.3-4/25/973-2	1. Terviseameti hinnangul ei piisa ainult liiklusrüü üüringu teostamisest arvestades, et piirkonda lisandub ka ärifunktsiooniga tegevusi. Vastavalt planeeritud äri- või kaubandustegevusele tuleks hinnata ja võimalusel modelleerida ka rajatavate hoonete tehnoseadmete poolt põhjustatud võimalikku müra, asjakohasel juhul ka laadimistegevusest tulenevat või muud planeeritava äritegevusele iseloomulikku ja normeeritud müra. Liiklusrüü üüringu puhul tuleks arvestada, et müranormid kehtivad maa-alale ning erand on tehtud müratundliku hoone teepoolsele küljele. Seega tuleks olukorra parimaks võimalikuks hindamiseks müra modelleeringutel ja uuringutes näidata ära nii hoone fassaadidele levivad kui ka maa-alal levivad müratasemed. Liiklusrüü üüringu puhul tuleks mõõtmisel uurida ka maksimaalseid tasemeid, et oleks võimalik paremini valida eluhoonete heliisolatsiooni, arvestades, et SoM määruses nr 42 on magamisruumides ööseks sätestatud liiklusrüü normtase uutest hoonetes tingimusel, et öö jooksul leiab aset vähemalt 5 liiklusjuhtumit, kus müra maksimaalne tase LpAmax on ületatud. Tähelepanu tuleks pöörata ka võimalikule kumulatiivsele mürale, uurides olemasolevat olukorda ning võrreldes seda tulevase olukorraga, kus on kajastatud planeeringu elluviimisel lisanduv müra. Kui kumulatiivne müra planeeringu elluviimisel suureneb, on asjakohane leida kohe leevendavaid meetmeid, et planeeringu negatiivne mõju olemasolevale elukeskkonnale oleks võimalikult väike. Lisaks eelnevale juhib amet tähelepanu: • Mürahinnangu koostamisel saab lähtuda keskkonnaministri 03.10.2016 määrusega nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamisele esitatavad nõuded“ sätestatust. • KSH programmis on kirjutatud korduvalt „Terviseameti Põhja talitus“. Amet täpsustab, et alates 23.11.2018 nimetati talitused ümber regionaalosakondadeks. • KSH algatamise otsuse punktis 3.4 on kirjutatud „kavandada vähemalt 50% ärifunktsiooni, st äri- või teeninduspinnad piirkonna elanike teenendamiseks.“ Detailplaneeringu lahendusskeemi kohaselt on märgitud ärifunktsiooniks vähemalt 40% ja elumumaa vähem kui 60%.	Arvesse võetud ja arvestatakse KSH aruande koostamisel. DP eskiisprojekti koostamise ajal ei ole teada, et planeeringualal oleks ette nähtud laadimisala või muu sarnane tegevus? DP koostamise algstaadiumis ei ole veel täpselt teada, kuhu ja millised tehnoseadmed tulevad. Selles staadiumis saab anda vaid üldiseid soovitusi, millega järgmistes planeerimise ja projekteerimise etappides arvestada. Käesolevaks hetkeks oleme tellinud müraüüringu, mille aruandes on toodud müratasemete mõjud maa-alale ja hoonete välispiiretele. Siin viidatakse mõõtmistele. Olemasolevas olukorras saame mõõta hetkeolukorda, mitte prognoositavat. Peamine, mida seal mõõta saab, on liiklusrüü, kuna DP ala asub ringristmiku läheduses. Nõuded ehitise välispiiridele ja selle elementidele määratakse lähtuvalt välismüra suurusest hoone vahetus läheduses ja lubatavast müratasemest ruumis. Siin vaadatakse prognoositud olukorda, hoonete siseruumide nõuded ja vajalikud heliisolatsiooni meetmed soovitate määrata eesti standardi EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ alusel, kus toodud liiklusrüü normtasemed on rangemad võrreldes sotsiaalministri määrusega nr 42. Seda on müraüüringu aruandes ka tehtud.
Tallinna Transpordiamet 07.03.2025 nr 4-3/25/95 - 2	KSH programmile ettepanekud puuduvad ja sellega seoses seisukohta ei võeta.	

Transpordiamet 20.02.2025 nr 7.2-3/25/2049-2	Kinnistu asub Lennart Meri Tallinna lennuvälja lähiümbruse tõusu- ja lähenemis sektori piirangupinnas ja instrumentaallähenemise protseduuride puhverpindade alal, kus suurim lubatav absoluutkõrgus on 89,00 meetrit. Selle kõrguse sisse peavad mahtuma ka hoone katusele kavandatud tehnoseadmed jms. Samuti on see hoone ehitamisel kasutatava tehnika (kraana jms) suurim lubatav kõrgus. Hoone katuse nurkadesse palume kavandada lennuohutustulede, mille parameetrid vastavad Rahvusvahelise Tsiviillennunduse Konventsiooni kirjeldatud madalintensiivsusega tüüp B tulede nõuetele.	Arvesse võetud. Teemakäsitlused lisatakse detailplaneeringu seletuskirja ja käsitletakse KSH aruandes.
Tallinna Linnaplaneerimise Amet 24.03.2025 nr 3-2/24/1389 - 8	1. Soovitame KSH-s arvesse võtta erinevaid kõrghoone tüüpe, nt kas ümarad pinnad või erinevaid materjale. 2. Analüüsida võimalikke tuulekoridoride mõjusid. 3. Käsitleda erinevad liikumise viise ja nende mõju antud piirkonnas. 4. Lisada analüüsi alusdokumentidesse: • Kliimaneutraalne Tallinn. Tallinna säästva energiamajanduse ja kliimamuutustega kohanemise kava aastani 2030; • Tallinn 2035 Arengustrateegia; • Tallinna jätkusuutliku linnaliikuvuse kava 2035; • Tallinna Rattastrateegia 2018 – 2027. 5. Eemaldada programmist viited Tallinna üldplaneeringule, alal kehtib Haabersti linnaosa üldplaneering, kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 20.04.2017 otsusega nr 40.	1-3. Arvestame ettepanekuga ja teemakäsitlused lisatakse detailplaneeringu seletuskirja ja käsitletakse KSH aruandes. 4. Lisatud 5. Eemaldatud
Haabersti LOV 04.03.2025 nr 1-11/42 – 2	1. Peame vajalikuks kaaluda ka teisi variante, mitte ainult variant 0-alternatiiv ja alternatiiv 1. Kui täna on ette nähtud planeeringus kaks torni, siis alternatiivina võiks kaaluda vaid ühe torniga varianti, samuti madalamaid, alla 45 meetri kõrguseid hooneid. 2. Samuti ei ole selge, kas on uuritud lindude rändekoridore. Kas uued hooned jääksid takistama lindude rännet? 3. Arvatavasti liikluskooormuse kasvu analüüsib Tallinna Transpordiamet. Kindel on see, et liikluskooormus kasvab märgatavalt Paldiski maantee – Rannamõisa tee – Ehitajate tee ringristmikul, kus juba täna on tiptundidel pikad järjekorrad. 4. KSH on juba välja toonud võimalikku negatiivset mõju põhjavee alandusletri tekkimisele, mis omakorda võib mõjutada hoonete püsivust ja kõrghaljustuse kasvutingimusi. Seega peaks ette nägema vaid ühe maa-aluse korruse. 5. Toetame igati planeeringu koostamise eesmärki, et luua Paldiski mnt 108 kinnistule selline hoonestus, mis looks täiendavaid kvaliteetseid elamis- ja äripindu Haabersti linnaossa ning väärtustaks linnaruumi rohkem kui krundil praegu paiknev autokeskus koos suuremahulise avaparklaga.	1. Arvestame ettepanekuga ja KSH protsessi arenedes võivad lisanduda uued alternatiivid, mida KSH programmi koostamise ajal ei ole võimalik ette näha. 2. Lindude rändekoridore on põhjalikult uuritud 2014 a ornitoloog M. Uustali poolt. Täiendavat uuringut ei kavandata. Küll aga kontrollitakse ja uuendatakse linnustiku andmeid. 3. Liiklusest tingitud mõjusid sh liikluskooormus kasvu analüüsitakse KSH aruandes. 4. Arvestame teie ettepanekuga KSH aruande koostamisel. Ettepanek on edastatud geoloogiainsener R. Raudsepp'le, kes vastutab hüdroteoloogilise uuringu koostamise eest.