

Seletuskiri

Tallinna Linnavolikogu

Otsuse eelnõu

„Vana-Lõuna tn 9, Veerenni tn 20a, Veerenni tn 20b, Herne tn 1 ja Herne tn 3 kinnistu detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine Kesklinnas” juurde

Tallinna Linnavolikogu otsusega algatatakse Vana-Lõuna tn 9, Veerenni tn 20a, Veerenni tn 20b, Herne tn 1 ja Herne tn 3 kinnistu detailplaneering. Kesklinnas asuva planeeritava maa-ala suurus on 0,43 ha. Maa-ala kirjeldus on esitatud otsuse lisas. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on muuta kinnistute piire ja sihtotstarvet ning määrata hoonestatavale krundile ehitusõigus kuni 6 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega ärihoone või äriruumidega elamu ehitamiseks ning määrata kruntide kasutamise tingimused.

Algatatavas detailplaneeringus tehakse ettepanek muuta Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud Tallinna üldplaneeringu kohane liiklusala maakasutuse juhtotstarvet planeeritava ala ulatuses kesklinna segahoonestusala juhtotstarbeks.

Otsusega jäetakse algatamata Vana-Lõuna tn 9, Veerenni tn 20a, Veerenni tn 20b, Herne tn 1 ja Herne tn 3 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine, sest detailplaneeringu elluviimisega kaasnev tegevus nagu ärihoone või äriruumidega elamu ehitamine ning sihtotstarbeline kasutamine ei oma olulist keskkonnamõju.

1. Olemasolev olukord

1.1 Planeeritav maa-ala asub Kesklinnas Veerenni asumis Veerenni tänava, Tatari tänava, Vana-Lõuna tänava, Herne tänava ja Veerenni tänava vahelise ala lõunaservas.

1.2 Planeeritavale maa-alale jäävad järgmised kinnistud:

1.2.1 Ärimaa sihtotstarbega Vana-Lõuna tn 9 kinnistu, mis kinnistusraamatu andmeil kuulub Org.events OÜ-le. Kinnistu osa on koormatud isikliku kasutusõigusega Elektrilevi OÜ (eelneva ärinimega osaühing Jaotusvõrk) kasuks. Ehitisregistri andmeil paikneb kinnistul 1 korruseline autode selvepesula ehitisealuse pinnaga 182,5 m². Kinnistu on suures ulatuses kaetud asfaltplatsiga. Vana-Lõuna tänava ja Herne tänava poolsetel kinnistuosadel kasvab kõrghaljastus.

1.2.2 Transpordimaa sihtotstarbega Veerenni tn 20a kinnistu, mis kinnistusraamatu andmeil kuulub Osaühingule TALMON. Kinnistu osa on koormatud isikliku kasutusõigusega aktsiaseltsi Tallinna Soojus kasuks. Ehitisregistri andmeil on kinnistu hoonestamata. Kinnistu on suures ulatuses asfalteeritud. Kinnistu loodeosas on haljastus ja kinnistul kasvab üksikuid puid. Kinnistut kasutatakse sõidukite parklana.

1.2.3 Ärimaa sihtotstarbega Veerenni tn 20b kinnistu, mis kinnistusraamatu andmeil kuulub Osaühingule TALMON. Kinnistu osa on koormatud isikliku kasutusõigusega aktsiaseltsi Tallinna Soojus kasuks. Ehitisregistri andmeil on kinnistu hoonestamata. Enamus kinnistust on kaetud asfaltplatsiga ja kasutusel sõidukite parklana. Kinnistul kasvavad mõned puud.

1.2.4 Transpordimaa sihtotstarbega Herne tn 3 kinnistu, mis kinnistusraamatu andmeil kuulub Tallinna linnale. Ehitisregistri andmeil on kinnistu hoonestamata. Enamus kinnistust on kaetud asfaltplatsiga. Kinnistu põhjaküljel on haljastust, kus kasvab ka puid. Enamus kinnistust on kasutusel sõidukite parklana.

1.2.5 Transpordimaa sihtotstarbega Herne tn 1 kinnistu, mis kinnistusraamatu andmeil kuulub Tallinna linnale. Ehitisregistri andmeil on kinnistu hoonestamata. Kinnistu on osaliselt kaetud asfaltplatsiga. Kinnistu põhja- ja lääneküljel on haljastatud, kus kasvab ka kõrghaljastust. Osa kinnistust on kasutusel sõidukite parklana.

1.2.6 Lisaks jääb planeeritavale maa-alale transpordimaa sihtotstarbega Vana-Lõuna tänav T1 kinnistu osa, transpordimaa sihtotstarbega Herne tänav T1 kinnistu osa, transpordimaa sihtotstarbega Veerenni tänav T2 kinnistu osa ja transpordimaa sihtotstarbega Veerenni tänav T1 kinnistu osa, mis kõik kuuluvad Tallinna linnale.

1.3 Planeeritav maa-ala külgneb idast Tallinna Linnavolikogu 16. aprilli 2009 otsusega nr 78 kehtestatud teemaplaneeringu „[Tallinna Kesklinna miljööväärtuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutustingimuste määramine](#)“ kohase Veerenni miljööväärtusliku alaga.

1.4 Planeeritavast maa-alast läänepoole, üle Vana-Lõuna tänav, ulatub kultuuriministri 18. augusti 1997 määruse nr 10 „[Kultuurimälestiseks tunnistamine](#)“ punktiga 2 arhitektuurimälestiseks tunnistatud AS A. M. Luther Vineeri- ja Mööblivabriku tööstushoone (1 korrus) kaitsevöönd.

1.5 Planeeritav maa-ala jääb Tallinna linnapea 3. jaanuari 2017 käskkirjaga nr LSB-28/2 kinnitatud „[Tallinna riskianalüüs 2016](#)“ kohasesse Järvevana tee 3 kinnistul asuva AKTSIASELTSI TALLINNA VESI veepuhastusjaama kloorilao ohualale. [Kemikaaliseaduse](#) § 32 lõike 4 punkti 3 kohaselt tuleb Päästeametile kooskõlastamiseks esitada detailplaneering ja ehitusprojekt ohtliku ettevõtte ja suurõnnetuse ohuga ettevõtte ohualale jääva maa-ala planeerimisel või sinna ehitise kavandamisel.

1.6 Juurdepääs planeeritavale maa-alale on Vana-Lõuna tänavalt ja Herne tänavalt.

2. Tallinna üldplaneering ja Tallinna üldplaneeringu muutmise põhjendused

2.1 Planeeritav maa-ala jääb Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud „[Tallinna üldplaneeringu](#)“ kohasele liiklusalale, mis on raudtee ja lennuvälja ehitiste ala, samuti suuremate parklate ala, mis on ümbritsetud ettevõtluse segahoonestusalaga, kus võib paikneda igasugune ettevõtlus, va ulatuslikku sanitaartsooni vajav tootmine.

2.2 Algatatav detailplaneering sisaldab ettepanekut muuta Tallinna üldplaneeringu kohane liiklusala maakasutuse juhtotstarve planeeringuala ulatuses kesklinna segahoonestusala juhtotstarbeks.

2.3 Suurema osa kohta planeeritavast alast kehtib Tallinna Linnavolikogu 28. novembri 2002 otsusega nr 462 kehtestatud Veerenni tn, Herne tn, Vana-Lõuna tn ja Tatari tn vahelise kvartali detailplaneering. Planeeringus on ette nähtud muuta praeguse Vana-Lõuna tn 9, Veerenni tn 20a, Veerenni tn 20b, Herne tn 1 ja Herne tn 3 kinnistu piire, kavandatud algatatavas detailplaneeringus planeeritavale maa-alale 2 krunti. Ühele neist on määratud ehitusõigus kuni 2-korruselise bensiinijaama ehitamiseks ja teisele kuni 4-korruselise ärihoone ehitamiseks. Planeeringus kavandatu on ellu viimata.

2.4 Ülplaneeringu koostamisel lähtuti kinnistute selleaegsest otstarbest. Veerenni tn, Herne tn, Vana Lõuna tn ja Tatari tn vahelise kvartali detailplaneeringuga Tallinna üldplaneeringu kohast juhtotstarvet ei muudetud.

2.5 Linnaruumilisi arenguid silmas pidades on mõistlik ala tihendada, muuta esteetilisemaks ja jalakäijale sõbralikumaks. Eesmärk on koos Veerenni tn 20 kinnistu detailplaneeringus kavandatavaga kujundada Herne, Veerenni ja Vana-Lõuna tänav aärde nüüdisaegne aktiivse avaliku ruumiga suhestuv hoonestus ja hoonete vaheline ruum ja näha ette tänavahaljastus ning kvartali keskele terviklik haljasala. Jalakäijate ja kergliiklejate liikumise võimalusi nähakse ette parandada. Detailplaneeringus kavandatava elluviimise järel kujuneb mitmeotstarbeline nüüdisaegne kvartal, kus on meeldiv ja mugav töötada ning hea elada.

2.6 Planeeritava maa-ala üldplaneeringus määratud juhtotstarbe muutmine kesklinna segahoonestusalaks võimaldab seatud eesmärki täita. Tulenevalt eeltoodust tehakse ettepanek muuta Tallinna üldplaneeringu kohane liiklusala maakasutuse juhtotstarve planeeringualal kesklinna segahoonestusala juhtotstarbeks.

3. Kehtiv detailplaneering

3.1 Suurema osa kohta planeeritavast alast kehtib Tallinna Linnavolikogu 28. novembri 2002 otsusega nr 462 kehtestatud [Veerenni tn, Herne tn, Vana-Lõuna tn ja Tatari tn vahelise kvartali detailplaneering](#). Planeeringus on ette nähtud muuta praeguse Vana-Lõuna tn 9, Veerenni tn

20a, Veerenni tn 20b, Herne tn 1 ja Herne tn 3 kinnistu piire ja kavandatud planeeritavale maa-alale 2 krunti. Ühele neist on määratud ehitusõigus kuni 2korruselise bensiinjaama ehitamiseks ja teisele kuni 4korruselise ärihoone ehitamiseks. Planeeringus kavandatu on ellu viimata.

3.2 Väiksema osa kohta planeeritavast alast kehtib Tallinna Linnavolikogu 10.03.2011 otsusega nr 32 kehtestatud [Tatari tn 51 kinnistu detailplaneering](#). Planeeringus on kavandatud algatatavas detailplaneeringus planeeritava maa-ala osale tänavarajatised ja vaatekoridor Tatari tn 51a kinnistul asuvalle veetornile. Veetorn on ehitismälestis.

3.3 [Planeerimisseaduse](#) § 140 lõige 8 sätestab, et uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

3.4 Vana-Lõuna tn 9, Veerenni tn 20a, Veerenni tn 20b, Herne tn 1 ja Herne tn 3 kinnistu detailplaneeringu kehtestamisel muutuvad Tallinna Linnavolikogu 28. novembri 2002 otsusega nr 462 kehtestatud Veerenni tn, Herne tn, Vana-Lõuna tn ja Tatari tn vahelise kvartali detailplaneering ja Tallinna Linnavolikogu 10.03.2011 otsusega nr 32 kehtestatud Tatari tn 51 kinnistu detailplaneering käesolevas detailplaneeringus planeeritava maa-alale jääva osa ulatuses kehtetuks.

4. Detailplaneeringu menetlus

4.1 Detailplaneeringu koostamise algatamist taotlesid Org.events OÜ ja Osaühing TALMON 23. jaanuaril 2020 registreeritud algatamisettepanekuga eesmärgil eesmärgil välja selgitada võimalused moodustada eraomandis olevast Veerenni tn 20a katastriüksusest, Veerenni tn 20b katastriüksusest ja Vana-Lõuna tn 9 katastriüksusest ning munitsipaalomandis olevast Herne tn 1 katastriüksusest ja Herne tn 3 katastriüksusest ümberkruntimise teel kaks krunti. Ühele krundile sooviti üldkasutatava maa sihtotstarbe ja teisele krundile ärimaa sihtotstarbe määramist, et kavandada kuni 6 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega ärihoone.

4.2 Vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr 36 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ §-le 20 esitas Tallinna Linnaplaneerimise Amet (edaspidi amet) planeeringu algatamisettepaneku arvamuse saamiseks Tallinna Kesklinna Valitsusele, Kaitseministeeriumile, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametile, Tallinna Transpordiametile, Tallinna Linnavaraametile, ameti üldplaneeringute sektorile (nüüdseks Tallinna Strateegiakeskuse linna strateegilise planeerimise teenistuse ruumilooma kompetentsikeskus) ja Tallinna Ettevõtlusametile (nüüdseks Tallinna Strateegiakeskuse linna ettevõtlusteenistus).

4.3 Kaitseministeerium lisatingimusi detailplaneeringu algatamisettepanekule ei esitanud.

4.4 Tallinna Kesklinna Valitsus, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet, Tallinna Linnavaraamet, ameti üldplaneeringute sektor (nüüdseks Tallinna Strateegiakeskuse linna strateegilise planeerimise teenistuse ruumilooma kompetentsikeskus), Tallinna Ettevõtlusamet (nüüdseks Tallinna Strateegiakeskuse linna ettevõtlusteenistus) ja Tallinna Transpordiamet esitasid detailplaneeringu koostamiseks lähteseisukohad ja lisatingimused. Esitatud tingimused on lisatud otsusesse, välja arvatud tingimused, mis tulenevad õigusaktidest või standarditest ning on tavapärasel planeerimisel ja projekteerimisel. Lisaks on algatamise otsuses määratud nõue kaasata puudutatud isikud ja asjaomased asutused detailplaneeringu koostamisse.

4.5 Tallinna Kesklinna Valitsus leidis muuhulgas, et kvartali tervikliku arengu huvides on mõistlik käsitleda planeeritavat ala ja Veerenni tn 20 kinnistut ühtse planeeringualana. Märkust on arvestatud. Mõlemas planeeringus kavandava elluviimise järel kujuneb Tatari, Veerenni, Herne ja Vana-Lõuna tänava vahelisest kvartalist terviklik linnaehituslik kompleks vaatamata sellele, et kvartali kohta koostatakse kaks detailplaneeringut.

4.6 Tallinna Linnavaraamet tegi ettepaneku moodustada Herne tänav T1 kinnistuga külgnevale alale ühtlase laiusega transpordimaa krunt pos 2, mille pindala on võrdne Herne tn 1 ja 3 kinnistu praeguse kogusuurusega (kokku 691 m²). Sellele alale on võimalik kavandada nii avalikult kasutatav parkla ja haljastus ning vajadusel kõnnitee ning lihtsustub ka hoonestatava krundi pos 1 kuju. Lisaks paluti kaaluda varianti, et Vana-Lõuna ja Veerenni tänavat ühendav kõnnitee (ja haljastus) planeeritakse moodustatava transpordimaa krundi pos 2 põhjaküljele. Märkusi on arvestatud ja lahendusettepanekut on muudetud.

4.7 Tallinna Transpordiameti nõustus Tallinna Linnavaraameti märkustega ning juhtis tähelepanu, et Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2020 otsuse nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“ kohaselt on kesklinna kavandatavate parkimiskohtade arv maksimaalselt lubatav. Märkust on arvestatud.

4.8 [Planeerimisseaduse](#) § 130 kohaselt on Tallinna Linnaplaneerimise Amet, Casa Planeeringud OÜ, Org.events OÜ ja Osaühing TALMON sõlminud 4. jaanuaril 2022 halduslepingu nr 3-6/94.

4.9 Kuivõrd detailplaneeringuga soovitakse muuta Tallinna üldplaneeringut, tuleb juhendada planeerimisseaduse § 130 lõike 2 punktist 2. Nimetatud sätte kohaselt ei kohaldata sama §-i lõiget 1, mille alusel võiks planeerimisalase tegevuse korraldaja detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga sõlmida halduslepingu planeeringu koostamise või planeeringu koostamise tellimise üleandmiseks. Tallinna Linnaplaneerimise Amet kinnitab, et antud juhul on planeerimisseaduse § 130 lõike 2 punkti 2 täitmine tagatud.

4.10 Detailplaneeringu lahendusettepanek on illustratiivne. Detailplaneeringu lahendus selgub detailplaneeringu koostamise käigus arvestades otsuse punktis 4 märgitud lähteseisukohti ja lisatingimusi.

4.11 Detailplaneeringu taotluse juurde lisatud lahendusettepaneku on koostanud Casa Planeeringud OÜ ja illustreeriva materjali OÜ AB Muru.

4.12 [Planeerimisseaduse](#) § 142 lõike 2 kohaselt kohaldatakse üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisele üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust. Koostööle ja kaasamisele kohaldatakse detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõudeid. Sama seaduse § 77 lõike 1 kohaselt algatab üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise kohaliku omavalitsuse volikogu otsusega. Seega on käesoleva detailplaneeringu algataja Tallinna Linnavolikogu.

4.13 [Planeerimisseaduse](#) § 128 lõike 8 kohaselt tuleb kohalikul omavalitsusel teavitada 30 päeva jooksul detailplaneeringu algatamise otsuse tegemise päevast arvates isikuid, kelle õigusi võib planeering puudutada ja isikuid, kes on avaldanud soovi olla selle koostamisse kaasatud. Sellest tulenevalt teavitab Tallinna Linnaplaneerimise Amet detailplaneeringu koostamise algatamisest Tallinn, Veerenni tn 15 korteriühistus, Tallinn, Herne tn 5 // Veerenni tn 17 korteriühistus, Tallinn, Veerenni tn 19 korteriühistus ning Herne tn 2 // Veerenni tn 24 kinnistu, Tatari tn 51 kinnistu, Veerenni tn 20, Vana-Lõuna tn 9, Veerenni tn 20a, Veerenni tn 20b kinnistu omanikke ning Herne tn 1 ja Herne tn 3 asuva linnavara valitsejat (Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet).

5. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

5.1 Vastavalt [Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse](#) (edaspidi KeHJS) § 33 lõike 2 punktide 3 ja 4 järgi tuleb detailplaneeringu puhul kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) algatamise vajalikkust ja anda selle kohta eelhinnang, kui koostatakse detailplaneering planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punktides 1 - 3 sätestatud juhul või koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja § 6 lõike 4 alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005 määruses nr 224 „[Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu](#)” nimetatud tegevust.

5.2 Antud juhul on KSH vajaduse kaalumise aluseks KeHJS § 33 lõike 2 punkt 3, mis viitab planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punktile 1 - üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine.

5.3 Detailplaneeringu algatamisettepaneku menetlemise käigus jõuti järeldusele, et detailplaneeringus on vaja taotleda Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud „[Tallinna üldplaneeringu](#)” muutmist, kuna planeeringus taotletakse Tallinna üldplaneeringu kohase liiklusalala maakasutuse juhtotstarbe muutmist kesklinna segahoonestusala juhtotstarbeks.

5.4 Detailplaneeringus kavandavat tegevust, sh planeeritava tegevuse asukohta ja iseloomu, on kirjeldatud otsuse seletuskirja punktis 1. Detailplaneeringu seotust teiste planeerimisdokumentidega on kirjeldatud seletuskirja punktis 2.

5.5 Detailplaneeringu ala (3020 m²) asub Kesklinnas Veerenni, Tatari, Vana-Lõuna ja Herne tänava vahelises kvartalis. Lahendusettepaneku kohaselt kavandatakse autopesula ja tasulise parkla alale nüüdisaegne aktiivselt avaliku ruumiga suhestuv hoonestus (6 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega äriruumidega elamu või ärihoone) .

5.6 Planeeritav maa-ala on suures ulatuses asfalteeritud ning vähese kõrghaljastusega. Alale planeeritakse uut kõrghaljastust (vähemalt 20%) ning planeeritava ala põhjaossa on ette nähtud avalikult kasutatav haljasala suurusega 320 m², mis moodustab suurema terviku koos Veerenni tn 20 detailplaneeringus kavandatava 843 m² haljasalaga.

5.7 Detailplaneeringu elluviimine toob kaasa suureneva liikluskoormuse (algatamisettepaneku järgi on planeeritud ligikaudu 68 parkimiskohta), mis omakorda põhjustab piirkonnas ka mürataseme ja õhusaaste tasemete suurenemist. Kuna planeeringuala asub Tallinna strateegilise mürakaardi kohaselt kõrge müratasemega piirkonnas ja hoonetesse on kavandatud ka eluruumid, siis on detailplaneeringu koostamise tingimustes nõue esitada liiklusriskide hinnang ning selle järeldest tulenevalt kavandada äri- ja eluruumide paiknemine ning määrata meetmed kõrge mürataseme leevendamiseks rajatavates hoonetes. Liiklusriskide hinnangus tuleb käsitleda ka lennuliikluse põhjustatud müratasemeid sest planeeritava ala läheduses paikneb lennukoridor.

5.8 Lähimad elamud paiknevad planeeringualast ida suunas. Eeldatavasti ei mõjuta ehitustööde käigus tekkiv müra- ja vibratsioon piirkonna müraolukorda oluliselt. Selleks, et mitte halvendada piirkonna elanike elukeskkonda, tuleb ehitustöid teha päevasel ajal. Ehitustegevusega kaasnevad müratasemed ei tohi planeeritava ala lähedusse jäävatel elamualadel kella 21.00 – 07.00 vahel ületada keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määruse nr 71 „[Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid](#)“ (edaspidi KeM määrus nr 71) lisas 1 kehtestatud tööstusmüra normtasemeid. Vibratsiooni tasemed ei või ületada sotsiaalministri 17. mai 2002 määruses nr 78 „[Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid](#)“ § 3 kehtestatud piirväärtusi.

5.9 Kuna detailplaneeringuga muudetakse Tallinna üldplaneeringu kohast juhtotstarvet, kehtivad alale KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud III kategooria müra sihtväärtused ning planeeritava ala välisõhus levivad liiklusriskide tasemed ei tohi ületada sama määruse kohaseis liiklusriskide normtasemeid.

5.10 Planeeringulahenduses kavandatakse rajada kaks maa-alust parkimiskorust. Ehitustegevusest võib kaudsemat mõju naaberhoonetele ja haljastusele kaasneda ka põhjaveekihi alandusest vundamendikaevistest vee väljapumpamise tõttu, kui hoonetele rajatakse maa-aluseid parkimiskorruseid. Selle vältimiseks tuleks detailplaneeringu koostamise käigus teha hüdroteoloogiline eksperthinnang, et selgitada vundamendikaevistest väljapumbatavad vee kogused ning pumpamisest tingitud põhjaveekihi alanduslehtri sügavus ja ulatus, samuti kaevistest väljapumbatava vee ärajuhtimise võimalused. Kirjeldatakse ka milliseid kaitseabinõusid on vaja kohaldada naaberhoonete püsivuse ja kõrghaljastuse kasvutingimuste tagamiseks.

5.11 Eeldatavasti võib tekkida vajadus, maa-aluse parkla rajamisel, põhjavee välja pumpamiseks. praegu ei ole teada väljapumbatava vee kogused. Juhul, kui ehitustegevuse käigus (maa-aluse parkla rajamisel) juhitakse põhjavett ümber, siis on selleks tegevuseks kohustuslik taotleda veeluba vastavalt [veeseaduse](#) § 187 p 12.

5.12 Planeeringuala veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse planeeringu koostamise käigus.

5.13 Sademevee käitlemisel tuleb lähtuda Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 otsusega nr 18 kinnitatud "[Tallinna sademevee strateegia aastani 2030](#)" seisukohtadest. Haljasalale valguv sademevesi immutatakse loomulikul viisil. Hoones paiknevate parklate põrandavesi näha ette kinnistusesiselt juhtida reoveekanalisatsiooni. Eelvoolu juhitava sademevee saastenahtajad

peavad vastama keskkonnaministri 08. novembri 2019. a määrusele nr 61 „[Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused](#)“ (edaspidi määrus nr 61) § 5 ja § 7 nõuetele.

5.14 Teadaolevalt ei esine planeeringuala pinnases jääkreostust. Kuna tegemist on autopesula ja pikaaegsa autoparkla maa-alaga siis tuleb enne ehitustööde alustamist selgeks teha jääkreostuse esinemise võimalus. Kui võimalik reostus likvideeritakse alalt enne ehitustööde algust, et ei kaasneks planeeringu elluviimisel negatiivset keskkonnamõju pinnasele, veekeskkonnale ega inimese tervisele.

5.15 Tehnoseadmete paigutamisel tuleb jälgida, et need asuksid elamualadest võimalikult kaugel. Tehnoseadmete müratasemed ei tohi elamualadel ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtust.

5.16 Detailplaneeringu puhul ei ole olulisi seoseid keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse. Detailplaneering ei ole seotud ka Euroopa Liidu keskkonnavalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisega. Detailplaneeringuga ei kaasne piiriülest (st riigipiiriülest) mõju.

5.17 Keskkonnamõju kaalutlused on nimetatud korralduse punktis 9.

5.18 Vastavalt KeHJS § 33 lõikele 6 küsib Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet Vana-Lõuna tn 9, Veerenni tn 20a, Veerenni tn 20b, Herne tn 1 ja Herne tn 3 kinnistu detailplaneeringu elluviimisega kaasneva KSH algatamise vajalikkuse üle otsustamisel seisukohta Keskkonnaametilt ja Terviseametilt, esitades neile detailplaneeringu algatamise taotluse materjalid koos detailplaneeringu algatamise otsuse eelnõuga.

5.19 Keskkonnaamet vastas 13. juuni 2022 kirjaga nr 6-5/22/9834-2, et nõustub Tallinna Linnavolikogu otsuse eelnõus esitatud seisukohaga, et KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik, kui arvestatakse otsuse eelnõu punktis 9 esitatud tingimusi, mh detailplaneeringu koostamise käigus hüdrogeoloogilise ekspertiisi tellimine.

5.20 Terviseamet vastas 21. juuni 2022 kirjaga nr 9.3-4/22/4801-2, et on tutvunud esitatud materjalidega ning ei esita KSH algatamata jätmise osas vastuväiteid, kuid juhtis tähelepanu järgmistele aspektidele:

5.20.1 KSH eelhinnangus on välja toodud: „Naabruses asuvatel kinnistutel on teada kõrged radooni sisaldused pinnaseõhus. Soovituslik on hoonete projekteerimisel lähtuda standardist EVS 840:2017 "Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes" või tellida projekteerimise järgus pädevalt ettevõttelt radoonitaseme mõõtmine pinnases, et veenduda pinnase ohutuses.“ Amet nõustub, et planeeringu koostamisel tuleb läbi viia radoonitasemete mõõtmine ning vastavalt radooniuuringu tulemustele võtta kasutusele asjakohaseid leevendavaid meetmeid.

5.20.2 Kuna detailplaneeringuga muudetakse Tallinna üldplaneeringu juhtotstarvet, kehtivad alale KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud III kategooria müra sihtväärtused.

5.20.3 Planeeritava ala välisõhus levivad liikluspõhised müratasemed ei tohi ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud liikluspõhise müra normtasemeid.

5.20.4 Liikluspõhise müra maksimaalne helirõhutase müratundlike hoonetega aladel ei tohi ületada päeval 85 dB ja öösel 75 dB (KeM määrus nr 71 § 6 lg 3).

5.20.5 Arvestada, et ka maksimaalsed helirõhutasemed müratundlike hoonetega aladel ei tohi ületada KeM määrus nr 71 § 6 lg 2 ja lg 3 välja toodud normtasemeid.

5.20.6 Siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 04. märtsi 2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemeid. Vajadusel rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“

5.20.7 Valgustuse paigutusel arvestada läheduses paiknevate elamualadega ning vältida nende ülemäärast valgustamist. Vajadusel kavandada leevendavaid meetmeid.

5.20.8 Arvestada EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetega.

5.21 Eelhinnangu ja laekunud seisukohtade ning otsuse eelnõu punkt 9 kohaselt ei ole Vana-Lõuna tn 9, Veerenni tn 20a, Veerenni tn 20b, Herne tn 1 ja Herne tn 3 kinnistu detailplaneeringu koostamisel vajalik läbi viia KSH-d.

5.22 KeHJS § 34 lõike 2 kohaselt KSH algatab või jätab algatamata strateegilise planeerimisdokumendi koostamise algataja. Kuna kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 31 kohaselt on üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamine ja kehtestamine Tallinna Linnavolikogu ainupädevuses, siis tuleb ka üldplaneeringut muutva detailplaneeringu KSH algatamise või mittealgatamise otsus teha Tallinna Linnavolikogul.

5.23 KSH algatamata jätmise otsusest teatatakse 14 päeva jooksul pärast otsuse tegemist Ametlikes Teadaannetes ja ajalehes, milles Tallinna linn avaldab ametlikke teateid. Samuti teavitatakse elektrooniliselt, liht- või tähtkirjaga asutusi, kellelt küsiti seisukohti KSH algatamise vajalikkuse üle otsustamisel.