

Detailplaneeringu algatamise teade

Avaldamise algus: 26.02.2025

Avaldamise lõpp: tähtajatu

Tallinna Linnaplaneerimise Amet avaldab teadaande [planeerimisseaduse \(PlanS\) § 128 lõike 7](#) alusel.

Tallinna Linnaplaneerimise Amet teatab, et Tallinna Linnavalitsus otsustas 18. veebruari 2025 korraldusega nr 137 algatada Nõmme linnaosas Salve tn 5, Salve tn 7, Lauliku tn 2c ja Lauliku tn 2b ning Kitsarööpa tee T11 kinnistute detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering). Planeeritava maa-ala suurus on 3,18 ha. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Salve tn 5, Salve tn 7, Lauliku tn 2c ja Lauliku tn 2b kinnistute jagamine, kruntide moodustamine, maakasutuse sihtotstarbe (tootmise- ja ärimaast elamu-, äri-, ühiskondlike hoonete ja transpordimaaks) ning ehitusõiguse määramine ühe maa-aluse ja 3-12 maapealse korrusega äri- ja eluhoonete ning kogukonnamaja ehitamiseks. Lisaks kavandatakse avalik ruum ja mänguväljak. Detailplaneeringus antakse heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

1. Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Tallinna Linnaplaneerimise Amet (aadress Vabaduse väljak 7, 15198 Tallinn), detailplaneeringu koostaja on RUUM JA MAASTIK OÜ (aadress Väike-Ameerika tn 20/2-11, 10129, Tallinn) ja detailplaneeringu kehtestab Tallinna Linnavalitsus (aadress Vabaduse väljak 7, 15198 Tallinn).

2. Mitte algatada Salve tn 5, Salve tn 7, Lauliku tn 2c ja Lauliku tn 2b ning Kitsarööpa tee T11 kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist (edaspidi KSH). Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole eelhindangu põhjal vajalik järgmistel põhjustel ning juhul kui detailplaneeringu koostamisel täidetakse järgmisi tingimusi:

2.1 detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi või looduslike alade kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmekke või mürataseme suurenemist. Planeeringuga kavandatakse lõpetada tootmis- ja laundustegevus ning arendada välja olemasoleva tootmisala asemel avatud linnaruumiga, atraktiivne ja turvaline segahoonestusala;

2.2 lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta hoonestatud ja suures osas asfaltkattega kaetud alale ärihoonete ja korterelamute ehitamine ning sihtotstarbeline kasutamine olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on kestuselt ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariiolekordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu ja ehitusprojektide tingimusi ning õigusaktide nõudeid;

2.3 planeeringuga hõlmatud alal ega planeeringuala lähipiirkonnas ei paikne kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt ja ökoloogiliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida kavandatud tegevus ala säästlikul arendamisel ja väärtustamisel võiks ebasoodsalt mõjutada. Tulenevalt Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määrusest nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord“ tuleb alal läbi viia looduskaitsete väärtuste inventuur ning tähelepanu pöörata invasiivsete võrtaimeliikide võimalikule esinemisele;

2.4 detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist mõju kõrghaljastusele, kui säilitatakse väärtuslik (I ja II väärtusklassi kõrghaljastus) ja võimalusel oluline kõrghaljastus (III väärtusklassi kõrghaljastus) ning tagatakse säilitatavate puude kasvutingimused. Likvideeritav haljastus kompenseeritakse asendusistutustega vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määruse nr 2 „Raie- ja hooldusloikulusloa andmise kord“ tingimustele. Alale nähakse ette terviklike haljasalade loomist ning kaasaegsed ruumilahendused, kus keskendutakse peamiselt jalakäijatele ning kergliiklejatele;

2.5 detailplaneeringuala asub piirkonnas, kus ajalooliselt paiknevad tööstushooned võivad põhjustada tavapärasest kõrgemat tööstusmüra. Kuigi strateegilise mürakaardi kohaselt ei jää ala kõrge

müratasemega piirkonda, võib uute korterelamute ja ärihoonete ehitamine suurendada liikluskorrumust ja sellega kaasnevat müra. Seetõttu tuleb läbi viia tööstusest ja liiklusest tuleneva müra modelleerimine päevase ja öise ajavahemiku kohta, koostades mürakaardid nii praeguses kui ka prognoositavas olukorras. Töö koostamisel lähtuda keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määrusest nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“. Hoonete rajamisel tuleb arvestada piirkonna müratasemetega ning tagada ehituslike meetmetega müratasemete vastavus hoonetes sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määrusele nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“;

2.6 planeeringuala pinnases ei ole tuvastatud jääkreostust ning põhjaveereostust, kuid keskkonnaportaali andmete alusel piirneb planeeritav ala jääkreostusobjektiga Lauliku tn kütuseladu (JRA0000158). Tegemist on tööstustsoonis oleva jääkreostusobjektiga, mis on olemasoleva informatsiooni kohaselt likvideeritud. Sellest tulenevalt teostada keskkonnaseisundi ülevaade ning viia läbi pinnase ja põhjavee reostusuuring. Reostuse tuvastamisel tuleb lähtuda keskkonnaministri 28. juuni 2019 määrusest nr 26 „Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases“ ning võimalik reostus likvideerida enne ehitustööde algust nõuetekohaselt;

2.7 Nõmme linnaosa üldplaneeringu alusel asub planeeringuala kaugkütte arengualal, seega arvestades energiaturul valitsevat olukorda, lahendada soojusvarustus paindliku ja efektiivse kaugkütte baasil vastavalt Tallinna Linnavolikogu 18. mai 2017 määruse nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus“ nõuetele;

2.8 Keskkonnaministri 30. juuli 2018 määruse nr 28 „Tööruumide õhu radoonisisalduse viitetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadel“ lisa kohaselt liigitub Tallinn kõrgendatud radooniriskiga maa-alade loetellu, mistõttu tuleb hoonete projekteerimisel lähtuda ning hoonete ehitamisel kasutada radoonikaitse meetmeid, juhindudes Eesti standardist EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ ning teha vajadusel pinnaseõhu radoonitaseme mõõtmised, et tagada hoone ruumiõhu radoonisisalduse vastavus ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 28. veebruari 2019 määruse nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ nõuetele;

2.9 sademevee käitlemisel tuleb lähtuda Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 otsusega nr 18 kinnitatud "Tallinna sademevee strateegia aastani 2030" seisukohtadest. Sademevee kanalisatsioonivõrku juhtimise vähendamiseks tuleks võimalikult suur osa sademeveest immutada pinnasesse. Planeeringualal tuleb läbi viia geoloogiline uuring, et selgitada, kas geoloogilised tingimused vastavad veeseaduses ja keskkonnaministri 8. novembri 2019 määruse nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ § 7 lõikes 3 toodud nõuetele, et sademevett oleks võimalik pinnasesse immutada;

2.10 ehitustegevusest võib kaudsemat mõju naaberhoonetele ja haljastusele kaasneda ka põhjaveekihi alandusest vundamendikaevist vee väljapumpamise tõttu, kui hoonetele rajatakse maa-alust parkimiskorrumust. Selle vältimiseks tuleb detailplaneeringu koostamise käigus teha hüdroteoloogiline eksperthinnang, et selgitada vundamendikaevistest väljapumbatavad vee kogused ning pumpamisest tingitud põhjaveekihi alanduslehtri sügavus ja ulatus, samuti kaevist väljapumbatava vee ärajuhtimise võimalused. Kui ehitustegevuse käigus on plaanis põhjavett täiendada, ümber juhtida või tagasi juhtida rakendub tegevusele veeloa kohustus tulenevalt veeseadusest;

2.11 kultuurimälestiste registri andmetel jääb planeeritavast alast ca 40 m kaugusele kinnismälestis Peeter Suure Merekindluse raudtee vedurite ringdepoo (reg nr 8810). Kinnismälestisele kaitsevööndit kehtestatud ei ole kuid arvestades kavandatava tegevuse iseloomu ja paiknemist kultuuriväärtuste suhtes, ei ole põhjust eeldada kultuurimälestistele ning pärandkultuuri objektidele olulist ebasoodsat mõju.

3. Detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusega saab tutvuda Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametis, Harju tn 13, esmaspäeviti kella 14–18 ja neljapäeviti kella 9–12 ning Tallinna õigusaktide infosüsteemis aadressil <https://teele.tallinn.ee>.

Detailplaneeringuga saab tutvuda Tallinna planeeringute registris:
<https://tpr.tallinn.ee/DetailPlanning/Details/DP046690>

Tallinna Linnaplaneerimise Amet
Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Vabaduse väljak 7
Telefon: +372 6404375
E-post: TLPA@TALLINNLV.EE

Teadanda number 2424139