

Keskkonnamõju strateegilise hindamise algamata jätmise teade

Avaldamise algus: 22.04.2025

Avaldamise lõpp: tähtajatu

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

Tallinna Linnavolikogu teatab, et on alatanud 17. märtsi 2025 otsusega number 30 Sepa tn 22 ja 22a kinnistu detailplaneeringu koostamise ja jätnud algamata sama otsusega kõnealuse dokumendi keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH).

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Sepa tn 22 ja Sepa tn 22a äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kruntide liitmine ja sihtotstarbe muutmine üheks elamumaa krundiks ning üheks transpordimaa krundiks. Samuti määratakse ehitusõigus kahe korterelamu ehitamiseks, maksimaalselt kuni 5. maapealse ja kuni ühe maa-aluse korrusega hoone püstitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringus heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

KSH jäeti algamata järgmistel põhjustel ning juhul kui detailplaneeringu koostamisel täidetakse järgmisi tingimusi:

1. lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta endisele tootmismaa korterelamute ehitamine ning sihtotstarbeline kasutamine olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on kestuselt lühiaegsed (eelkõige ehitusaegsed häiringud), nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariolukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu ja ehitusprojektide tingimusi ning õigusaktide nõudeid;
2. alale on teostatud Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määruse nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord“ kohane haljastuse inventeerimine ja rohttaimede inventuur. Väärtuslik ja oluline kõrghaljastus säilitatakse ning tagatakse säilitatavate puude kasvutingimused. Likvideeritav haljastus kompenseeritakse asendusistutustega vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määruse nr 2 „Raie- ja hooldusloikulusloa andmise kord“ tingimustele. Alal esineb üks väike populatsioon karulauku (III kaitse kategooria), kuid taimi pole keerulise kasvukoha tõttu võimalik ümber asustada ning populatsioonil ei ole praeguses kasvukohas pikemat perspektiivi säilida;
3. detailplaneeringuga hõlmataval ala ega selle vahetus kontaktvööndis ei paikne kultuuriväärtusi, olulisi Euroopa Liidu või riiklikke looduskaitseobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt ja ökoloogiliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada. Natura 2000 võrgustikku kuuluv Paljassaare linnuala jääb planeeritavast alast 410 m kaugusele ning olulise inimõju lisandumist linnualale ei ole ette näha;
4. paikkonna mullastik on tehnogeenne ehk pigem mitte looduslik, seega ala on tehniliselt sobiv vastavasisulise arendustegevuse elluviimiseks ning ökosüsteemi lokaalne häirimine ei põhjusta tegevuse ümbruskonnas pöördumatuid muutusi;
5. kuna hoonetele on ette nähtud rajada maa-alune parkimiskorrus ning planeeringualal on kõrge põhjavee tase, siis tuleb enne hoonete projekteerimist teha ehitusgeoloogiline uuring, selgitamaks millised muutused toimuvad põhjaveerežiimis kavandatu elluviimisel ja kui kaugule see mõju ulatub ning anda hüdrogeoloogiline hinnang ehitusaegsest vundamendikaevistest väljapumbatava vee koguse ja eelvoolu vastuvõtuvõime kohta ning pumpamisest tingitud põhjaveekihi alanduslehtri sügavuse ja ulatuse kohta. Kirjeldada kaitseabinõusid, mida tuleb kohaldada põhjaveekihtide reostusohu välistamiseks ja naaberhoonete püsivuse tagamiseks. Kui ehitustegevuse käigus maa-aluse korruste rajamiseks süvendi kaevamisel toimub põhjavee ümber juhtimine, siis on selleks tegevuseks vajalik veeseaduse § 187 p 12 kohane veeluba;
6. detailplaneeringuga hõlmataval alal on teostatud keskkonnaseisundi ülevaatus (juuli 2022, Maves OÜ), mille kohaselt on ohtlike ainete olemasolu siinses pinnases (ja ka ajutise iseloomuga põhjavees)

vähetoenäoline ning selle keskkonnaseisund vastab hinnanguliselt elumumaale kehtestatud nõuetele ja on inimese tervisele ohutu. Juhul kui lammutus-ehitustööde käigus selgub, et pinnas on reostunud, tuleb lähtuda keskkonnaministri 28. juuni 2019 määrusest nr 26 „Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases” ning reostusuuringuga ja pinnase reostusanalüüsides määrata reostuse maht ja ulatus. Võimalik reostus likvideerida enne ehitustööde jätkamist nõuetekohaselt;

7. planeeritav ala ei asu strateegiliste mürakaartide alusel märkimisväärse müratasemega piirkonnas ning kavandatava tegevusega ei kaasne olulist õhusaaste suurenemist ega ülenormatiivsete saastetasemete esinemist. Planeeringuala paikneb aga elumumaa ja tootmismaa piirialal millest idas jätkub tootmistevõime. Seetõttu tuleb hoonetes tagada müratase, mis vastab sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemetele. Uute korterelamute rajamine võib ka mõnevõrra suurendada piirkonna liikluskõormust ja sellega kaasnevat mürataset. Sellest tulenevalt on vajalik läbi viia müra modelleerimine, et tuvastada võimalikud täiendavad müraleevendusmeetmed. Sobivad leevendusmeetmed ja nõuded lisatakse detailplaneeringu dokumentidesse järgnevates planeeringuetappides;

8. Tallinna radooniriski kaardi kohaselt jääb ala kõrge radooniriskiga piirkonda, mistõttu tuleb kasutada hoonete ehitamisel 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;

9. koostatava Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu alusel asub planeeringuala võimaliku madaltemperatuurilise kaugkütte alal. Koostatava üldplaneeringu seletuskirja kohaselt tuleb Põhja-Tallinna linnaosas toetada ka keskkonnasäästlikke lokaalseid energiatootmis- ja kütelahendusi. Soojuse tootmiseks võib kaaluda soojuspumpade, päikeseenergialahenduste ja maakütte kasutamist. Samuti võib soojusvarustuse lahendada 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” kohaselt;

10. lähtudes ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei ole ette näha detailplaneeringuga kavandatud mahus antud asukohas olulist täiendavat ebasoodsat keskkonnamõju, mis planeeringu koostamisel tingiks keskkonnamõju strateegilise hindamise vajaduse.

Strateegilise planeerimisdokumendi koostamise osapooled:

Koostamise algataja on Tallinna Linnavolikogu (aadress Vana-Viru tn 12, 15080 Tallinn)

Koostamise korraldaja on Tallinna Linnaplaneerimise Amet (aadress Vabaduse väljak 7, 15198 Tallinn)

Koostaja ConArte OÜ (aadress Paevälja pst 5, 13619 Tallinn)

Kehtestaja on Tallinna Linnavolikogu (aadress Vana-Viru tn 12, 15080 Tallinn)

Strateegilise planeerimisdokumendi koostamise ja KSH algatamata jätmise otsusega on võimalik tutvuda 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>.

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

Teadandaande avaldaja kontaktandmed:

juhtivspetsialist KÄRT TALIMAA-EELMAA

Telefon: 6457191

E-post: kart.talimaa-eelmaa@tallinnlv.ee

Teadanda number 2445425