

Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise teade

Avaldamise algus: 25.05.2026

Avaldamise lõpp: tähtajatu

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

Tallinna Linnaplaneerimise Amet teatab, et on algatanud 11. mai 2026 käskkirjaga number T-11-1/26/29 Seebi tn 22 kinnistu detailplaneeringu koostamise ja jätnud algatamata sama käskkirjaga kõnealuse dokumendi keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH).

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on määrata Seebi tn 22 kinnistule ehitusõigus viie kuni 4-korruselise äriruumidega korterelamu ehitamiseks ning üldised maakasutustingimused, heakorrastuse, haljastuse, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus. Planeeritava maa-ala suurus on 1,64 ha.

KSH jäeti algatamata kuna detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) algatamise vajalikkuse kaalumise aluseks on KeHJS § 33 lõike 2 punkt 4, mille kohaselt tuleb detailplaneeringu koostamisel kaaluda KSH algatamise vajadust ning koostada KSH eelhinnang juhul, kui planeeringuga kavandatakse KeHJS § 6 lõike 2 punktis 10 nimetatud valdkonda kuuluvat tegevust. Nimetatud tegevuste täpsustatud loetelu on kehtestatud Vabariigi Valitsuse määrus nr 224 alusel. Määruse nr 224 § 13 punktis 2 on infrastruktuuri ehitamise valdkonna tegevusena nimetatud muu hulgas elurajooni arendamine.

Planeeritava maa-ala kohta koostati KSH eelhinnang, lähtudes KeHJS § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest. Eelhinnangu tulemustest ning § 33 lõike 6 kohaselt asjaomastelt asutustelt saadud seisukohtadest lähtudes jõuti järeldusele, et KSH läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik, järgmistel põhjustel ning tingimusel, et detailplaneeringu koostamisel ja projekteerimisel täidetakse alljärgnevat tingimusi:

1. Detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi, millel eeldatavalt võiks olla oluline keskkonnamõju, sealhulgas keskkonnaseisundi pöördumatu kahjustamine, looduslike alade hävimine, vee, pinnase või õhu saastamine, olulise jäätmetekke põhjustamine või müra taseme märkimisväärne suurenemine. Kavandatav tegevus seisneb olemasoleva hoonestatud ja valdavalt kõvakattega ärimaa arendamises segafunktsiooniga elamu- ja äripiirkonnaks, mis vastab piirkonna planeeringulistele arengusuundadele.

2. Detailplaneering on kooskõlas riigihalduse ministri 9. aprilli 2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78 kehtestatud Harju maakonnaplaneeringuga 2030+ ja üldplaneeringuga ning toetab Tallinna Linnavolikogu 17. detsembri 2020 määrusega nr 26 kinnitatud Tallinna arengustrateegia „Tallinn 2035“ eesmärgi. Üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeritav ala segahoonestusalal, kus on ette nähtud elamute ning nende naabrusesse sobivate äri- ja ühiskondlike hoonete rajamine. Kavandatav hoonestus on oma mahult, kõrguselt ja iseloomult piirkonda sobiv ning jääb üldplaneeringus sätestatud hoonestustingimuste piiresse.

3. Planeeringualal ega selle lähiümbruses ei paikne kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustiku alasid. Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) andmetel ei esine planeeringualal ega selle lähiümbruses kaitsealuste liikide leiukohti ega vääriselupaiku. Lähim Natura 2000 ala on Rahumäe loodusala (EE0010143), mis asub ligikaudu 2 km kaugusel planeeringualast ning kavandatav tegevus sellele eeldatavalt mõju ei avalda.

4. Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne eeldatavalt olulist negatiivset mõju haljastusele ega rohevõrgustikule. Planeeringuala paikneb väljakujunenud linnalises keskkonnas ning on suures osas kaetud hoonete ja kõvakattega. Detailplaneeringu koostamisel viiakse läbi haljastuse inventeerimine ning kavandatakse uus kõrghaljastus ja haljastatud alad. Haljastuse kavandamisel lähtutakse Tallinna rohefaktori

põhimõtetest ning vajaduse korral nähakse ette asendusistutus vastavalt kehtivale korrale.

5. Planeeringuala asub väljakujunenud linnalises keskkonnas, kus on olemas vajalik tehniline infrastruktuur, sealhulgas vee- ja kanalisatsioonivõrk, kaugkütteühendus ning transpordiühendused. Kavandatav arendus kasutab olemasolevat linnaruumi efektiivsemalt ning ei põhjusta olulist täiendavat koormust keskkonnale ega infrastruktuurile.

6. Detailplaneeringuga kavandatakse parkimise lahendamist osaliselt maa-alusel korrusel, mis võimaldab vähendada maapealse parkimise osakaalu ning suurendada haljastatud pindade osakaalu planeeringualal. Arvestades ala varasemat kasutust teostatakse kinnistu keskkonnaseisundi ülevaatus või reostusuuring ning reostuse esinemisel nähakse ette selle likvideerimine enne ehitustegevust.

7. Kavandatav tegevus ei põhjusta olulist mõju inimese tervisele ja heaolule. Võimalikud ajutised häiringud võivad tekkida ehitustööde ajal (nt müra ja tolm), kuid need on ajutised ning neid on võimalik leevendada kehtivate normide ja töökorralduslike meetmete abil. Detailplaneeringu koostamisel nähakse ette mürauuringu läbiviimine ning vajadusel meetmed müra mõju vähendamiseks.

8. Hoonete projekteerimisel tagatakse nõuetele vastavad insolatsiooni- ja sisekliimatingimused ning järgitakse energiatõhususe põhimõtteid, sealhulgas hoonete arhitektuurne ja tehniline lahendus ning tehnosüsteemide valik kavandatakse energiasäästlikult. Siseruumides radooniohutuse tagamiseks teostatakse ehitusprojekti koostamise staadiumis radoonitaseme mõõtmised ning vajaduse korral rakendada sobivaid leevendusmeetmeid vastavalt Eesti standardile EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

9. Planeeringualal ega selle lähiümbruses ei paikne riiklikke kultuurimälestisi ega pärandkultuuri objekte. Lähim ehitismälestis on Tondi sõjaväelinnaku kasarm aadressil Tondi tn 51 (1915–1916), mis paikneb ligikaudu 110 m kaugusel planeeringualast ning mille kaitsevöönd planeeringualale ei ulatu. Planeeringuala vahetus läheduses paikneb üldplaneeringus määratletud väärtuslik üksikhoone aadressil Seebi tn 20 (arhitekt Erich Habermann, 1934). Detailplaneeringu koostamisel arvestatakse nimetatud hoone säilimise ja selle lähiümbrusega sobiva ruumilise lahenduse tagamisega, mistõttu kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt negatiivset mõju kultuurimälestistele ega kultuuripärandile.

10. Kavandatav tegevus ei põhjusta piiriülest keskkonnamõju ega suurõnnetuse või katastroofi riski suurenemist. Samuti ei ole planeeringuga seotud tegevused oma olemuselt sellised, mis võiksid kaasa tuua olulisi keskkonnariske.

KeHJS § 33 lõike 6 kohaselt küsiti KSH algatamata jätmise otsuse eelnõu kohta seisukoht Keskkonnaametilt ja Terviseametilt.

1. Keskkonnaamet asus oma 9. aprilli 2026 kirjas nr 6-5/26/4662-2 seisukohale, et kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole vajalik. Keskkonnatingimustega on võimalik arvestada planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 sätestatud ülesannete täitmisel planeeringumenetluse käigus.

2. Terviseamet asus oma 2. aprilli 2026 kirjas nr 9.3-1/26/2091-2 seisukohale, et KSH algatamata jätmisele vastuväiteid ei ole, kuid juhtis tähelepanu vajadusele hinnata müra ja vibratsiooni, sh koostada mürauuring, arvestada lennu- ja raudteemüraga, tagada piisav insolatsioon ning järgida kehtivaid tervisekaitsemeetmeid. Samuti rõhutas Terviseamet vajadust rakendada vajadusel asjakohaseid leevendusmeetmeid.

Strateegilise planeerimisdokumendi koostamise osapooled:

Koostamise algataja on Tallinna Linnaplaneerimise Amet (registrikood: 75023823) aadress Vabaduse väljak 7, 15198 Tallinn; telefon 640 4375; e-post tlpa@tallinnlv.ee

Koostamise korraldaja on Tallinna Linnaplaneerimise Amet (registrikood: 75023823) aadress Vabaduse väljak 7, 15198 Tallinn; telefon 640 4375; e-post tlpa@tallinnlv.ee

Koostaja Ruum ja Maastik OÜ (aadress: Väike-Ameerika tn 20/2-11, 10129 Tallinn; tel: 5224292; e-post: info@ruumjamaastik.ee).

Kehtestaja on Tallinna Linnavalitsus (aadress Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn; tel 627 9260; e-post lvpost@tallinnlv.ee).

Strateegilise planeerimisdokumendi koostamise ja KSH algatamata jätmise otsusega on võimalik tutvuda Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametis Harju tn 13, esmaspäeviti kell 14-18 ja neljapäeviti kell 9-12.

Digitaalselt on dokumendid kättesaadavad Tallinna õigusaktide registrist aadressil:

<https://teele.tallinn.ee/>.

Ärinimed

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

Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet
Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Harju tn 13
Telefon: +372 6457191
E-post: kommunaal@tallinnlv.ee

Teadande avaldaja kontaktandmed:
juhtivspetsialist KÄRT TALIMAA-EELMAA
Telefon: 6457191
E-post: kart.talimaa-eelmaa@tallinnlv.ee

Teadande number 2606104