

**Tallinnas Mustamäe linnaosas Sääse tn 4, 6, 8 ja 10  
kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju  
strateegiline hindamine**  
väljatöötamise kavatsus

**Nimetus:** Tallinnas Mustamäe linnaosas Säase tn 4, 6, 8 ja 10 kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine. Väljatöötamise kavatus.

**Töö teostaja:** OÜ Adepte Ekspert  
Reg nr 11453673  
Tuukri tn 54, Tallinn 10120  
Tel +372 5059914, +372 6732244  
E-post [info@adepte.ee](mailto:info@adepte.ee)

**Töö tellija:** Tallinna Keskkonnaamet  
Harju 13, 10130, Tallinn  
Tel +372 6404767  
E-post [keskkonnaamet@tallinnlv.ee](mailto:keskkonnaamet@tallinnlv.ee)

**KSH juhtekspert:** Piret Toonpere

**Töös osalesid:** Mihkel Vaarik

**Töö versioon:** 12.06.2017

## Sisukord

|                                                                                                |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Sisukord.....                                                                                  | 3  |
| Sissejuhatus.....                                                                              | 5  |
| 1 Kavandatava tegevus ja selle alternatiivid.....                                              | 6  |
| 1.1 Alternatiivid.....                                                                         | 6  |
| 2 Planeeritava ala ja eeldatavalt mõjutatava keskkonna iseloomustus .....                      | 8  |
| 2.1 Paiknemine .....                                                                           | 8  |
| 2.2 Geoloogiline ehitus .....                                                                  | 9  |
| 2.3 Kaitstavad loodusobjektid.....                                                             | 9  |
| 2.4 Taimestik ja loomastik .....                                                               | 9  |
| 2.5 Asustus ja maakasutus .....                                                                | 10 |
| 2.6 Kultuuripärand .....                                                                       | 10 |
| 3 Seos teiste asjakohaste planeerimisdokumentidega.....                                        | 11 |
| 3.1 Mustamäe linnaosa üldplaneering .....                                                      | 11 |
| 3.2 Kõrghoonete paiknemine Tallinnas .....                                                     | 11 |
| 3.3 A. H. Tammsaare tee 102a ja 104a kinnistute ning lähiala detailplaneering .....            | 11 |
| 4 Kasutatav hindamismetoodika .....                                                            | 12 |
| 4.1 Võimalik mõju looduskeskkonnale .....                                                      | 14 |
| 4.1.1 Mõju bioloogilisele mitmekesisusele ja populatsioonidele, taimedele ning loomadele ..... | 14 |
| 4.1.2 Mõju kaitstavatele loodusobjektidele, sh Natura aladele .....                            | 14 |
| 4.1.3 Mõju veekvaliteedile.....                                                                | 14 |
| 4.1.4 Mõju pinnasele .....                                                                     | 14 |
| 4.1.5 Mõju väärtuslikule maastikule ja rohevõrgustikule.....                                   | 15 |
| 4.2 Võimalik mõju inimese tervisele, sotsiaalsetele vajadustele ja varale .....                | 15 |
| 4.2.1 Mõju liiklusskeemile ja -koormusele.....                                                 | 15 |
| 4.2.2 Mõju õhukvaliteedile, sh müra .....                                                      | 15 |
| 4.2.3 Mõju tervisele .....                                                                     | 16 |
| 4.2.4 Mõju avalikule linnaruumile .....                                                        | 16 |
| 4.2.5 Mõju sotsiaalsetele vajadustele.....                                                     | 16 |
| 4.2.6 Mõju varale .....                                                                        | 16 |
| 4.3 Jäätmeteke.....                                                                            | 16 |
| 4.4 Võimalik mõju kultuuripärandile .....                                                      | 17 |
| 4.5 Võimalik mõju kliimamuutustele .....                                                       | 17 |

|                                                                               |                                                                                        |    |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 4.6                                                                           | Piiriülese keskkonnamõju esinemise võimalikkus .....                                   | 17 |
| 4.7                                                                           | Kumulatiivse mõju võimalikkus, arvestades teiste ümbruskonna arendusprojektidega ..... | 17 |
| 5                                                                             | Osalist, huvitatud isikud ja ekspertgrupp.....                                         | 18 |
| 6                                                                             | Ajakava.....                                                                           | 20 |
| 7                                                                             | Laekunud ettepanekute arvestamise koondtabel .....                                     | 22 |
| Lisad .....                                                                   |                                                                                        | 26 |
| Lisa 1 – Detailplaneeringu ja KSH algatamise otsus.....                       |                                                                                        | 26 |
| Lisa 2 - KSH väljatöötamise kavatsuse kohta laekunud täiendusettepanekud..... |                                                                                        | 29 |
| Kesklinnaamet 16.05.2017 nr 6-5/17/5470-2.....                                |                                                                                        | 29 |
| Mustamäe Linnaosa Valitsus 24.05.2017 nr 1-11/703 .....                       |                                                                                        | 30 |
| Terviseameti Põhja Talitus 30.05.2017 nr 9.3-1/2794.....                      |                                                                                        | 32 |
| Harju Maavalitus 29.05.2017 nr 6-7/1295.....                                  |                                                                                        | 33 |
| Tallinna Linnaplaneerimise Amet 29.05.2017 nr 3-2/1916 - 1 .....              |                                                                                        | 35 |

## Sissejuhatus

Käesoleva keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) objektiks on Tallinnas Mustamäe linnaosas Sääse tn 4, 6, 8 ja 10 kinnistute detailplaneering (DP). KSH eesmärgiks on arvestada keskkonnakaalutlusi detailplaneeringu koostamisel ning kehtestamisel, tagada kõrgetasemeline keskkonnakaitse, edendada säästvat arengut.

Sääse tn 4, 6, 8 ja 10 kinnistute detailplaneering ja detailplaneeringu KSH koostamine algatati Tallinna Linnavalitsuse 29. märts 2017 korraldusega nr 480-k (Lisa 1). Planeeringu KSH algatati tuginedes planeerimisseaduse § 124 lg 7 ja lg 10, § 128 lg-te 1 ja 5 ja keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 1 p 34, 33 lg 1 p 3, § 35 lg-te 2 ja 5.

Detailplaneeringu elluviimisega kaasnev tegevus on kuni 29-korruselise kõrghoone ehitamine, mis omab eeldatavalt olulist keskkonnamõju. Tallinna Linnavalikogu 16. aprilli 2009 otsusega nr 77 kehtestatud teemaplaneeringu „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“ ja selle keskkonnamõju strateegilise hindamise kohaselt on kõrghooned linnakeskkonnas olulise keskkonnamõjuga objektid ning nende mõju ulatuse täpsemaks määramiseks on vajalik läbi viia keskkonnamõju strateegiline hindamine igale kõrghoone ehitamiseks koostatavale detailplaneeringule, mis pärast teemaplaneeringu kehtestamist menetlusse võetakse.

Vastavalt KSH algatuskorraldusele peab keskkonnamõju strateegiline hindamine:

- käsitlema erinevaid planeeringulahenduse alternatiive, selgitama planeeringuala hoonestamise võimaliku mahu ning keskkonnatingimuste ja keskkonnasäästlike meetmetega arvestava kõige sobilikuma planeeringulahenduse;
- hindama välisõhu seisundit (müra ja õhusaaste) ning planeeringu elluviimisega kaasnevat müra ja õhusaaste muutust ning selgitama leevendavate meetmete vajaduse;
- hindama planeeritava hoonestuse mõju avalikule linnaruumile;
- hindama kumulatiivse mõju võimalikkust, arvestades teiste ümbruskonna arendusprojektidega.

**Antud planeering ja KSH on algatatud peale 01.07.2015 toimunud keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) muutmist. Seega planeeringu koostamise käigus läbiviidavale KSH-le kohaldatakse planeerimisseadusest (PlanS) tulenevaid menetlusnõudeid. Kuna DP koostamisel on nõutav KSH tuleb DP menetlemisel järgida üldplaneeringu menetlemisele ette nähtud nõudeid<sup>1</sup>.**

KSH väljatöötamise kavatsus on aluseks KSH aruande koostamisele. KSH on planeeringu lisa.

<sup>1</sup> Planeerimisseadus <https://www.riigiteataja.ee/akt/110112015009?leiaKehtiv>

## 1 Kavandatava tegevus ja selle alternatiivid

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on algatamiskorralduse kohaselt moodustada Säase tn 4, 6, 8 ja 10 kinnistute liitmisel ning maakasutuse sihtotstarvete muutmisel üks äri- ja elamumaa sihtotstarbega ja üks ärimaa sihtotstarbega krunt ning määrata ehitusõigus kuni 29-korruselise äri- ja eluhoone ning kuni 5-korruselise ärihoone ehitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringus heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

Rajatav hoonekompleks on kavandatud jätkuks 2016. a. valminud Mustamäe Keskusele (A.H. Tammsaare tee 104A) ning on sisuliselt mõeldud selle laiendusena. Projekteeritava hoone ärimaht (keskuse laienduse maksimaalselt 5.korruseline osa) on olemasoleva keskusega funktsionaalselt ja mahuliselt seotud, sh katuseparkla tasapinnal. Uue keskuse märksõnaks saab vaba-aja sisustamisega seotud tegevused (kino, toitlustus, sport, sportmängud, mängutoad ja –saalid ning ürituste läbiviimine – “Mustamäe FUN”), kaubandus on peamiselt nišikaubandus, mis toetab vaba-aja keskuse tegemisi.

Projekteeritud tornelamu on kavandatud A.H. Tammsaare tee 102A ja 104A kinnistute lähiala detailplaneeringus (töö nr. 04244-GE, K-Projekt AS, kehtestatud 4.11.2009) ettenähtud kõrghoone asemele orienteeruvalt samas mahus. Kõrghoone uus asukoht nihkub u 45m kirdesuunda, mis jääb samuti Säase kõrghoonete piirkonda (9. piirkond vastavalt Tallinna Kõrghoonete teemaplaneeringule). Kavandatud asukoht on linnaehituslikult sobivamas keskkonnas, eemal Statoili bensiinijaamast ning avaneb linna üldkasutataval maal asuva kõrghaljastusega pargi suunas.

Projekteeritava hoone liikluskorralduse lahendus järgib Mustamäe keskuse ehitusprojektis (töö nr. 0951, EA Reng AS) kooskõlastatud lähiala liikluskorraldust.

Keskuse laienduse arhitektuur jätkab olemasoleva keskuse suurte liigendatud mahtudega vormikeelt, tuues sisse dekoratiivelementide uusi variatsioone (suuremad diagonaalsed liigendused ja repetitsioonid).

Tornelamu fassaadikontseptsiooniks on fassaadide rütmiline jaotus klaasitud ja tummosade vahel, millele lisandub hoone perimeetril kolmest küljest (kird, kagu ja edelafassaadil) klaasitud rõdude ekspressiivsed mahud. Tornelamu värvilahendus on neutraalne (hõbe- ja tumehall) ning mängib suuresti klaaside peegelduse peale.

Tornelamu ja kaubandusekeskuse (sh katuseparkla) eraldamiseks on kavandatud katuseparkla kohale suures mahus elamu üldkasutatav katuseterrass. Tornelamu parkimine on kavandatud korterite ainukasutusena maa-aluses mahus.

### 1.1 Alternatiivid

KSH käigus analüüsitakse kavandatava tegevuse võimalikke alternatiive (muuhulgas 0-alternatiivi), kuid kuna tegu on detailplaneeringuga, mille maa-ala on määratletud, siis ei vaadelda tegevuse võimalikke alternatiivseid asukohti väljaspool antud planeeringuala.

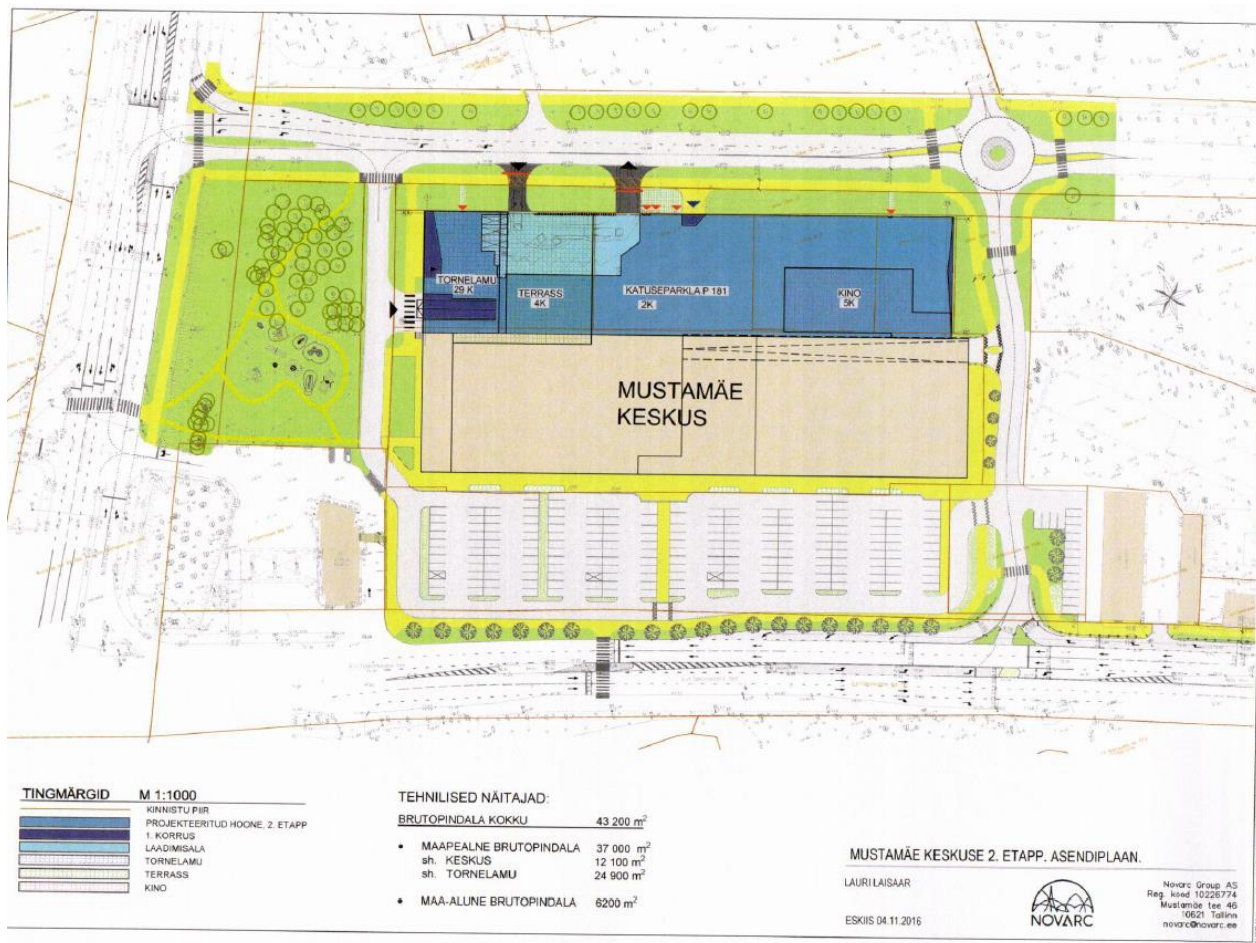
KSH aruandes käsitletakse järgmisi alternatiive:

- Alternatiiv 0 – tegevust ei viida ellu ning säilib praegune maakasutus.
- Alternatiiv I – tegevus viiakse ellu detailplaneeringulahenduses kirjeldatud viisil.
- Alternatiiv II – lisaks detailplaneeringulahendusele rajatakse Mustamäe linnaosa üldplaneeringus ette nähtud A. H. Tammsaare tee laiendus koos Mustamäe tee ja A. H. Tammsaare tee mitmetasandilise ristikuga.

KSH käigus võib lisanduda täiendavaid alternatiive juhul kui lisanduvad andmed tingivad vajaduse täiendavate alternatiivide käsitlemiseks.

Alternatiive võrreldakse omavahel peamiste mõjuliikide kaupa kasutades skaalat:

- Tugev positiivne mõju;
- Keskmine positiivne mõju;
- Vähene positiivne mõju;
- Oluline mõju puudub;
- Vähene negatiivne mõju;
- Keskmine negatiivne mõju;
- Tugev negatiivne mõju.



Joonis 1. Planeeringu eskiisjoonis. Kõrgema resolutsiooniga joonis kättesaadav: <https://tpr.tallinn.ee/DetailPlanning/Details/DP042530#tab35>

## 2 Planeeritava ala ja eeldatavalt mõjutatava keskkonna iseloomustus

### 2.1 Paiknemine

Planeeritav ala asub Mustamäe linnaosas Säase ja Kiili tänava ning A. H. Tammsaare ja Mustamäe tee vahelisel alal Säase tänava ääres. Planeeritava ala naaberkinnistul, A. H. Tammsaare tee 104a, paikneb Mustamäe Keskus.

Planeeritavale alale jäävad järgmised kinnistud:

- ärimaa sihtotstarbega Säase tn 4 kinnistu, mille omanik on kinnistusraamatu andmetel Nordest Kinnisvara OÜ. Kinnistul paikneb parkla;
- elamumaa sihtotstarbega Säase tn 6 kinnistu, mille omanik on kinnistusraamatu andmetel Säase Arendus OÜ. Kinnistul paiknevad garaažid;
- elamumaa sihtotstarbega Säase tn 8 kinnistu, mille omanik on kinnistusraamatu andmetel Säase Arendus OÜ. Kinnistul paiknevad garaažid;
- elamumaa sihtotstarbega Säase tn 10 kinnistu, mille omanik on kinnistusraamatu andmetel Nordest Kinnisvara OÜ. Kinnistul paikneb parkla.

Juurdepääs planeeritavale alale on Säase tänavalt.

Lisaks jääb planeeritavale alale Tallinna linnale kuuluv üldkasutatava maa sihtotstarbega Säase tn 2 kinnistu ja transpordimaa sihtotstarbega Säase tänav T2 kinnistu ning osa transpordimaa sihtotstarbega Säase tänav T1 ja Säase tänav T3 kinnistutest.



Joonis 2. Planeeringuala paiknemine vastavalt planeeringu algatamiskorraldusele. Punasega märgitud planeeringuala piir ja sinisega kontaktvööndi piir.

## 2.2 Geoloogiline ehitus

Planeeringuala hõlmavana on 2008 a AS Geotehnika Inseneribüroo ja 2013 a OÜ REI Geotehnika poolt alal teostatud ehitusgeoloogilised uuringud. Järgnev geoloogilise ehituse ülevaade põhineb nimetatud töödel.

Geoloogiliselt paikneb ala meretasandikul Lilleküla mattunud vagumuse piirkonnas. Kvaternaari setted on esindatud vanemates nooremate suunas moreeni, fluvioglatsiaalse ning merelise päritolu liivadega. Looduslikel mineraalpinnastel lasub muld ja täitepinnased.

Maapind on tasane, absoluutkõrgused jäävad 10,5-12,5 m vahemikku.

2013 a ehitusgeoloogilise uuringu alusel on ala geoloogiline läbilõige järgmine:

- Maapind on kohati kaetud asfaldiga, millele järgneb killustiku koht. Kihi paksus on 0,15-0,40 m.
- Killustiku alla 0,2-0,4 m sügavusel maapinnast lasub täitepinna. Pinnas koosneb põhiliselt liivasegusest mullast ning jämepeurust.
- Täitepinnase all 0,4-1,2 m sügavusel maapinnast lasub muld. Kohati on muld turbane.
- Mölline peenliiv lasub 1,2-1,8 m sügavusel.
- Peenliiv lasub 0,8-2,4 m sügavusel, kohati esineb sinakashalle savimölli pesi.
- Keskliiv lasub 2-5,4 m sügavusel.

Üldgeoloogiliste andmete põhjal on pinnakatte paksus antud piirkonnas u 30 m. Aluspõhi avaneb Alamkambriumi Lontova lademe sinisavina.

2013 a ehitusgeoloogilistel uuringutel mõõdetud pinnaveetase jäi 1,5-1,8 m sügavusele maapinnast. Tegemist on aastakeskmisele lähedase või natuke madalama veetasemega. Sademeterikkal perioodil või lumesulamise ajal võib pinnaseveetase tõusta mõõdetust kuni 0,5 m võrra kõrgemale.

## 2.3 Kaitstavad loodusobjektid

Planeeringualast 150 m lõuna suunas jääb kaitsealune looduse üksikobjekt – Mustamäe kivitüvi (KLO4000112). Samuti jäävad lõuna suunas 1 km raadiuses üksikud kaitsealused rändrahnud nagu Kirstukivi (KLO4000073), Jäämäekivi (KLO4000060), Lastepäevakodu kivi (KLO4000090), Lehola kivi (KLO4000091).

Planeeringualast u 500 m kaugusele põhja suunas jääb kaitsealune üksikobjekt Arukase kultivar – Leinakask (KLO4000009). Umbes 750 m põhja suunas jäävad kaitsealused aiad Linnu tee 87 aed (KLO1200367) ja Linnu tee 83 aed (KLO1200368). Planeeringualas u 820 m põhja suunas jääb kaitsealune Löwenruh' park.

Planeeringualast u 800 m kagu suunas jääb kaitstav looduse üksikobjekt Lepasalu allikad (KLO4000094).

## 2.4 Taimestik ja loomastik

Kaitsealuste looma- või taimeliikide esinemist planeeringualal ega selle kontaktvööndis registreeritud ei ole. Olulisi lindude rändekoridore üle planeeringuala teadaolevalt ei kulge.

Säase tn 4, 6, 8 ja 10 kinnistutel haljastus puudub. Kinnistutel paiknevad garaažid ja parklad. Planeeringualasse on hõlmatud ka Säase tn 2 kinnistu, millel asub haljasala koos grupiti paikneva kõrghaljastusega.

## **2.5 Asustus ja maakasutus**

Detailplaneeringu ala on osaliselt hoonestatud, ala vahetus naabruses paikneb 2016. aastal avatud Mustamäe Keskus. Uue detailplaneeringuga kavandatakse Mustamäe Keskuse laiendamist ja korterelamu ehitamist viisil, mis muudab kehtivat detailplaneeringut.

## **2.6 Kultuuripärand**

Muinsuskaitsealused kultuurimälestised planeeringualal ja kontaktvööndis puuduvad. Samuti puuduvad registreeritud pärandkultuuriobjektid.

## 3 Seos teiste asjakohaste planeerimisdokumentidega

### 3.1 Mustamäe linnaosa üldplaneering

Tallinna Linnavolikogu 22. juuni 2006 otsusega nr 230 kehtestatud "[Mustamäe linnaosa üldplaneeringu](#)" punkti 2 kohaselt tuleb lugeda Mustamäe linnaosa üldplaneering Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud "[Tallinna üldplaneeringut](#)" täpsustavaks ja osaliselt muutvaks planeeringuks Mustamäe linnaosa piirides.

Mustamäe linnaosa üldplaneeringu kohaselt kuulub planeeringuala Säase kvartalis. Üldplaneeringu maakasutuse kaardi kohaselt on selle piirkonna puhul tegemist elamute ja äriehitiste arengualaga (A-6). Mustamäe linnaosa üldplaneering käsitleb konkreetset arenguala (A-6) kui magistraalteede äärset, praegu väikeelamute ja maapealsete garaažidega hoonestatud ala, mida võib arendada korterelamutega ja äriehitistega.

Detailplaneeringu algatamisettepanek on kooskõlas Mustamäe linnaosa üldplaneeringuga.

### 3.2 Kõrghoonete paiknemine Tallinnas

Tallinna Linnavolikogu 16. aprilli 2009 otsusega nr 77 kehtestatud teemaplaneeringu „[Kõrghoonete paiknemine Tallinnas](#)” punkti 2 kohaselt on teemaplaneering Tallinna üldplaneeringut täpsustav ja osaliselt muudev planeering. Teemaplaneeringust „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas” tulenevalt paikneb osa planeeritavast alast Säase kõrghoonete piirkonnas. Teemaplaneeringu kohaselt on piirkonna hoonestustiheduseks määratud 2,7 ja maksimaalseks absoluutkõrguseks 110 meetrit. Piirkonda on soovitatav rajada multifunktsionaalseid kõrghooneid, mille kõrgematel korrustel paiknevad eluruumid ning madalamatel korrustel mitteeluruumid (äri-, büroo- või teeninduspinnad).

Detailplaneeringu algatamisettepanek on kooskõlas teemaplaneeringuga „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas”.

### 3.3 A. H. Tammsaare tee 102a ja 104a kinnistute ning lähiala detailplaneering

Planeeritaval alal kehtib Tallinna Linnavalitsuse 4. novembri 2009 korraldusega nr 1822-k kehtestatud „[A. H. Tammsaare tee 102a ja 104a kinnistute ning lähiala detailplaneering](#)”, milles kavandati 4,75 ha suurusele maa-alale kolm elamu- ja ärimaa krunti, kolm transpordimaa krunti, üks üldkasutatava maa (parkmets) krunt ning määrati ehitusõigus kuni 29-korruselise maksimaalselt 95 m kõrguse, kuni 10-korruselise ja kuni 8-korruselise äri- ja eluhoone rajamiseks. Planeeringuala hõlmas ka nelja kinnistut, millel asusid olemasolevad garaažid ja mille ehitusõigust ei muudetud ning osaliselt ka A. H. Tammsaare tee paralleelteed Mustamäe tee ja Mooni tänava vahel.

Säase tn 4, 6, 8 ja 10 kinnistutele koostatakse uut detailplaneeringut, kuna huvitatud isik Nordest Kinnisvara OÜ soovib olemasolevat Mustamäe Keskust laiendada ning muuta kehtivas detailplaneeringus ettenähtud 29-korruselise äri- ja eluhoone asukohta. Planeeritavasse alasse on määratud ka Tallinna linna munitsipaalomandis olev Säase tn 2 kinnistu, kuhu on kavas rajada laste mänguväljak.

[Planeerimisseaduse](#) § 140 lõige 8 sätestab, et uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks. Tulenevalt sellest muutub käesoleva detailplaneeringu kehtestamisel A. H. Tammsaare tee 102a ja 104a kinnistute ning lähiala detailplaneering planeeritava ala osas kehtetuks.

## 4 Kasutatav hindamismetoodika

KSH koostamisel lähtutakse Eestis ja Euroopa Liidus kehtivate asjakohaste õigusaktide nõuetest. KSH aruande koostamisel järgitakse KeHJS § 40 esitatud nõudeid, arvestades muuhulgas strateegilise planeerimisdokumendi eesmäärke. Hindamise lähtutakse asjakohastest metoodilistest juhendmaterjalidest nagu Keskkonnaministeeriumi poolt välja antud „Keskkonnamõju strateegilise hindamise juhend“. Lisaks võetakse keskkonnamõju hindamisel arvesse juhteksperdi ja töögrupi keskkonnamõju hindamise alaseid teadmisi ja üldtunnustatud hindamismetoodikat.

KSH aruandes analüüsitakse eeldatavalt mõjutatavat looduskeskkonda (taimestik, elustik, mullastik, veerežiim, välisõhk, maastik), sotsiaal-majanduslikku keskkonda (ettevõtlus, asustus) ja tehiskeskkonda (infrastruktuur, hoonestus, liiklus). Eeldatavalt tekkivaid mõjusid hinnatakse vastavalt mõjude suurusele, kestvusele (lühiajaline ja pikaajaline), mõjude iseloomule, kumulatiivsusele ning mõjude olulisusele.

Mõjude olulisuse tuvastamisel lähtutakse eelkõige õigusaktides määratud normidest. Vastavalt KeHJS-le on keskkonnamõju oluline, kui see võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.

KSH väljatöötamise kavatsuse koostamise käigus teostatakse ühtlasi keskkonnamõjude esialgne ülevaatlik hindamine, mille käigus tuvastatakse olulise keskkonnamõju võimaliku esinemise valdkonnad ja/või mõjud, mille ulatus ja olulisus vajavad edasist täpsustamist. Mõjuvaldkondi ja mõjutatavaid keskkonnaneelemente, millel ja millele puudub oluline negatiivne keskkonnamõju, KSH aruandes edaspidi ei käsitleta. See võimaldab KSH aruande koostamise käigus põhjalikumalt keskenduda olulistele teemadele. Juhul kui KSH aruande koostamisel seoses lisanduva infoga siiski osutub vajalikuks mõne eelhindamisel väheoluliseks peetud valdkonna põhjalikum käsitus, siis seda aruandes ka tehakse.

KSH käigus:

- koostatakse mõjutatava keskkonna kirjeldus ja antakse keskkonnaseisundi hinnang lähtudes keskkonnaandmete andmebaasidest (EELIS, Maa-amet, Metsaregister jt). DP KSH koostamise mahus ei ole kavas läbi viia täiendavaid uuringuid. Juhul kui KSH käigus lisanduva info alusel osutuvad vajalikuks täiendavad keskkonnauuringud kaalutakse nende läbiviimist KSH raames. KSH aruande koostamisel lähtutakse alal eelnevalt teostatud töödest, millest olulisemad on esitatud järgnevalt:
  - Entec AS. Tammsaare tee 104a kinnistu ja selle lähiümbruse DP ala keskkonnaseisundi ülevaade.
  - Akukon Oy Eesti Filiaal. 2008. Liiklusmürast põhjustatud müratasemete hindamine.
  - OÜ Hendrikson & Ko. 2009. Lennumäe eksperthinnang Tammsaare tee 102a ja 104a detailplaneeringuga kavandatava kõrghoone alal, töö nr 1193/09.
  - AS Geotehnika Inseneribüroo. 2008. Ehitusgeoloogiline uuring Tammsaare tee 102a ja 104a Tallinnas, töö nr 2232.
  - AS Geotehnika Inseneribüroo. 2009. Arvamus Tammsaare tee 102A ja 104 kinnistutele projekteeritavate maa-aluste parklate veetõrje mõju lähiümbrus pinnasevee režiimile.
  - OÜ Hendrikson & Ko. 2008. Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang, töö nr 1156/08.
  - OÜ REI Geotehnika. 2013. Mustamäe kaubanduskeskus Tallinn A.H.Tammsaare tee 103a, 104a, 107b, 110a. Geotehniline uuring.
- kirjeldatakse kavandatavaid tegevusi, selle eesmärgi ja vajadust;

- analüüsitakse kavandatava tegevuse võimalikke alternatiive (muuhulgas 0-alternatiivi), kuid kuna tegu on detailplaneeringuga, mille maa-ala on määratletud, siis ei vaadelda tegevuse võimalikke alternatiivseid asukohti väljaspool antud planeeringuala.
- esitatakse kavandatava tegevuse ja selle reaalsete alternatiivsete võimaluste ala skeem ja kaart;
- hinnatakse kavandatava tegevusega ja selle alternatiividega kaasnevaid võimalikke olulisi keskkonnamõjusid, määratletakse mõjude ulatus, hinnatakse keskkonnale kaasnevaid tagajärgi;
- esitatakse kavandatava tegevuse ja selle reaalsete alternatiivsete võimalustega eeldatavalt kaasneva olulise keskkonnamõju prognoosimeetodi kirjelduse, hinnangud on kavandatud anda valdavalt eksperthinnangu vormis (järgnevates alapeatükkides on hindamismetoodikat täpsustatud);
- hinnatakse võimalikke kumulatiivseid mõjusid, kaudset mõju ning koosmõju teiste tegevusliikidega keskkonnaseisundile;
- konsulteeritakse olulist teavet omavate asutustega ning avalikkusega;
- analüüsitakse kavandatava tegevuse vastavust planeeringutele ja arengukavadele;
- hinnatakse olulise keskkonnamõju eeldatavat toimet ja kirjeldab kaasneva ebasoodsa keskkonnamõju vältimise või vähendamise meetmeid ning hinnatakse nende kasutamise eeldatavat efektiivsust;
- lähtudes kavandatava tegevuse ja selle reaalsete alternatiivsete võimaluste keskkonnamõju hindamise tulemustest tehakse põhjendatud ettepaneku keskkonnaseire tingimuste seadmiseks;
- hinnatakse loodusvara kasutamise otstarbekust ning kavandatava tegevuse ja selle reaalsete alternatiivsete võimaluste vastavust säästva arengu põhimõtetele;
- võrreldakse kavandatavat tegevust reaalsete alternatiivsete võimalustega;
- esitatakse ülevaade keskkonnamõju hindamise ja avalikkuse kaasamise kohta;
- käsitletakse vajaduse korral raskusi, mis ilmsid keskkonnamõju hindamisel ja aruande koostamisel;
- esitatakse teave keskkonnamõju hindamisel kasutatud allikate kohta;
- käsitletakse aruande kohta esitatud ettepanekuid, vastuväiteid ja küsimusi, mille koopiad lisatakse aruandele, ning esitatakse ettepanekute, vastuväidete ja küsimuste esitajatele saadetud kirjade koopiad, milles selgitatakse aruande kohta esitatud ettepanekute ning vastuväidete arvestamist, põhjendatakse arvestamata jätmist ning vastatakse küsimustele; samuti lisatakse aruandele avaliku arutelu protokoll;
- käsitletakse KSH väljatöötamise kavatsust, mis lisatakse aruandele;
- käsitletakse eksperdirühma koosseisu, kui võrreldes KSH väljatöötamise kavatsusega on kaasatud täiendavaid liikmeid, ning põhjendatakse, millist mõju on iga rühma kuuluv isik hinnanud;
- käsitletakse vajaduse korral muid lisasid;
- esitatakse aruandes käsitletud teabe kokkuvõtte.

Planeeringuga kavandatud tegevuse mõjualaks on eeskätt planeeringuala ja selle vahetu kontaktvöönd. Mõjude ulatus sõltub mõju liigist ja seda täpsustatakse KSH läbiviimise käigus. Väljatöötamise kavatsuse

koostamisel on planeeringuala otsese mõjualana käsitletud DP algatuskorralduse lisas määratud kontaktvööndid (Joonis 2).

## **4.1 Võimalik mõju looduskeskkonnale**

### **4.1.1 Mõju bioloogilisele mitmekesisusele ja populatsioonidele, taimedele ning loomadele**

Planeeringualal ja selle kontaktvööndis puuduvad väärtuslikud elupaigad. Bioloogiline mitmekesisus ja populatsioonide arvukus on madal. Tegu on inimtegevusest tugevalt mõjutatud linnalise keskkonnaga. Sellest lähtuvalt ei ole kavandatava tegevusega kaasnevana oodata ka mõju avaldamist kaitsealustele liikidele või taime- ning loomaliikide populatsioonide arvukusele.

Antud planeeringu kontekstis saab oluliseks pidada mõju haljastusele, mis seisneb nii kavandatava planeeringulahenduse haljastuse piisavuses kui ka tegevuse võimalikust mõjust olemasoleva haljastuse (Säase tn 2 haljastus) kasvutingimuste säilimises. Hindamine teostatakse eksperthinnangu vormis. Olemasoleva haljastuse seisundi hindamisel lähtutakse DP koostamise raames koostatavast dendrooloogilisest hindamisest.

Samuti võib antud planeeringu puhul potentsiaalselt oluliseks pidada mõju linnustikule. Kõrghooned võivad põhjustada lindude hukkumist kokkupõrgete tagajärjel. Teemat käsitletakse KSH aruandes.

### **4.1.2 Mõju kaitstavatele loodusobjektidele, sh Natura aladele**

Natura 2000 võrgustiku alad planeeringuala kontaktvööndis puuduvad. Arvestades kavandatava tegevuse iseloomu ja paiknemist ei ole oodata mõju avaldamist Natura aladele ja Natura hindamist KSH raames ei teostata.

Planeeringuala kontaktvööndis paiknevad kaitsealused looduse üksikobjektid. Valdavalt on tegu rändrahnudega. Kõik kaitsealused objektid jäävad väljapoole planeeringuala ning väljapoole ka ehitustegevuse otsest mõjuala (lähimad jäävad 150 m kaugusele kuhu otsene ehitustegevuse mõju eeldatavalt ei ulatu). Arvestades kavandatava tegevuse ja kaitstavate loodusobjektide iseloomu ei ole oodata mõju avaldamist kaitstavatele loodusobjektidele ja KSH raames täiendavat mõju hindamist nende osas ei teostata.

### **4.1.3 Mõju vee kvaliteedile**

Planeeringualal ja selle lähialal puuduvad pinnaveekogud. Samuti nähakse ette veevarustuse ja kanalisatsiooni lahendamist ühisveevärgi baasil. Seega mõju pinnaveele planeeringuga ei avaldata ja seda KSH käigus ei käsitleta.

Planeeringuga kavandatav tegevus saab mõju avaldada sademevee ärajuhitava sademevee kvaliteedile ja kogustele (kõvakatteliste pindade osakaal tõuseb). Teemat käsitletakse põhjalikumalt KSH aruandes. Hinnang antakse eksperthinnangu vormis.

Juhul kui planeeringus nähakse ette maa-aluste parkimiskorruste rajamine hinnatakse KSH käigus sellega kaasneva veealanduse ulatust ja mõju. Hinnang antakse eksperthinnangu vormis.

### **4.1.4 Mõju pinnasele**

Kavandatava tegevusega kaasneb pinnase ümberpaigutamine. Seega avaldatakse pinnasele mõju. Mõju täpsem iseloom ja ulatus selgitatakse välja KSH käigus.

Samuti käsitletakse KSH käigus pinnase seisundit, sh võimalikku reostuse esinemist. KSH käigus teostatakse ala visuaalne ülevaatus ja ajaloolisest maakasutusest tulenev keskkonnaseisundi hinnang. Hinnatakse alal reostuse esinemise võimalikkust. Kui visuaalse ülevaate ja senise maakasutuse hinnangu alusel on tõenäoline reostuse esinemine, siis võidakse KSH käigus teostada ka täpsustav pinnase reostushinnang.

#### 4.1.5 Mõju väärtuslikule maastikule ja rohevõrgustikule

Planeeringualal ja selle kontaktvööndis puuduvad väärtuslikuks maastikuks märatud alad. Sellest lähtuvalt KSH käigus mõju väärtuslikule maastikule ei hinnata.

Ülemuslike strateegiliste dokumentide kohaselt ei jää planeeringualale rohevõrgustiku elemente. Seega mõju linna või linnaosa tasandi rohevõrgustikule puudub. Siiski on tõenäoline mõju nõ mikrotasandi rohevõrgustikule ehk planeeringuala sisese rohevõrgustiku toimimisele. Mõju suunda ja olulisust täpsustatakse KSH käigus. Hindamine teostatakse eksperthinnangu vormis.

## 4.2 Võimalik mõju inimese tervisele, sotsiaalsetele vajadustele ja varale

### 4.2.1 Mõju liiklusskeemile ja -koormusele

Detailplaneeringu elluviimise tulemusel ning hoone ja parkimiskohtade rajamisega suureneb tiheda liiklusega Mustamäe keskuse liikluskooormus veelgi, mis mõjutab liikluskorraldust. KSH käigus hinnatakse, kas ja mil määral suurendab kavandatav kõrghoone ja lisanduv kaubanduskeskus piirkonna liikluskooormust, arvestades kogu kaubanduskeskuse parkimise vajadusega, tagades tänavavõrgustikul liikluse toimimise. DP raames koostatakse vastav liikluskeemi ja liikluskooormuse hinnang. Liiklushinnang on aluseks ka müra ja õhukvaliteedi hindamisele.

### 4.2.2 Mõju õhukvaliteedile, sh müra

Liikluse kasvuga kaasneb suurenev müratase ja õhusaaste, mis avaldavad negatiivset mõju nii planeeringualale kui selle kontaktvööndile.

KSH käigus hinnatakse välisõhu seisundit (müra ja õhusaaste) ning planeeringu elluviimisega kaasnevat müra ja õhusaaste muutust ning selgitatakse leevendavate meetmete vajadus.

KSH käigus modelleeritakse teeliikluse müratasemeid kasutades tarkvara SoundPlan Essential ning määratakse müraleevendusmeetmed. Müratasemete hindamisel lähtutakse keskkonnaministri 16.12.2016 määrusest nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“.

Tallinna LV korralduses 29. märts 2017 nr 480-k näeb ette, et **DP raames tuleb esitada tänavaliiklusest tuleneva müra mõõtmised. KSH koostaja ei pea müra mõõtmiste läbiviimist antud olukorras põhjendatuks.** KSH eesmärgiks on hinnata peamiselt milliseks kujuneb mürasituatsioon planeeringualal ja lähialal peale planeeringuga kavandatava tegevuse (ja teiste piirkonna arendustegevuse, sh nt Tammsaare tee võimaliku eritasandiliseks ehitamise) rakendamist ning kas see vastab müraalastele normväärtustele. Tuleviku mürasituatsiooni ei ole võimalik aga kuidagi mõõta käesoleval ajal. Seega on antud olukorras otstarbekas müratasemeid modelleerida ehk hinnata arvutuslikult.

Müra arvutuslik hindamine teostatakse nii kavandatavate elamualade kui ka kavandatava laste mänguväljaku suhtes. Teeliikluse müratasemete modelleerimisel näidatakse müratasemed kavandatava tornelamu välispiirdel korruste kaupa ning kavandataval mänguväljakul. KSH aruandes kirjeldatakse kaubanduskeskuse tehnoseadmete paiknemist. Tehnoseadmete müra normtasemete hindamisel

lähtutakse KeM määrusest nr 71. Aruandes kirjeldatakse katuseparklast tulenevaid ning tornelamu tulevaste elanike niivõimalikke häiringuid (õhusaaste, müra).

Samuti analüüsitakse lennukoridoridest tulenevat mürahäiringut tulevaste kõrghoonete elanike suhtes.

Liikluse kasvuga kaasneb ka kõrge õhusaaste, mis avaldavad negatiivset mõju nii planeeringualale kui ka kontaktvööndile. KSH käigus hinnatakse liiklusest tulenevat õhusaastet. Liiklusest tulenevat õhusaastet hinnatakse arvutuslikult kasutades tarkvara Aeropol. Hindamisel lähtutakse keskkonnaministri määrustest 27.12.2016 nr 84 „Õhukvaliteedi hindamise kord“ ja 27.12.2016 nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamispriid“.

KSH aruande koostamisel analüüsitakse lisaks ka kõrghoone puhul tuulekoridori tekkimise võimalikust.

#### **4.2.3 Mõju tervisele**

Inimese tervisele võidakse avaldada mõju eeskätt läbi õhukvaliteedi halvenemise või mürahäiringu, mille mõjude hindamist on kirjeldatud eelnevas peatükis.

Eesti Geoloogiakeskuse Harjumaa radooniriski levilate kaardi alusel paikneb planeeringuala normaalse radoonisisaldusega pinnasel. Pinnase radoonisisaldusest tulenev kõrgendatud terviserisk seega eeldatavalt puudub ning radooniuuringut KSH koostamisel ette ei nähta.

Tornelamu rajamine võib mõjutada naaberhoonete valgustingimusi. KSH aruande koostamisel hinnatakse kavandatava tornelamu mõju Säase tn 1 korterelamu insolatsioonile.

#### **4.2.4 Mõju avalikule linnaruumile**

Kõrghoone ning suuremahulise kaubandus- ja vabaajakeskuse rajamine mõjutab avalikku linnaruumi. Analüüsitakse kuidas mõjutab kavandatud kõrghoone ja laiendatav kaubanduskeskus planeeritava ala elanikke ja milliseks kujuneb elukeskkond (arvestades, et alale soovitakse kavandada ka elufunktsiooni ehk näha ette kortereid). Mõju suunda ja olulisust hinnatakse KSH käigus eksperthinnangu vormis.

#### **4.2.5 Mõju sotsiaalsetele vajadustele**

Kaubandus- ja vabaajakeskuse rajamine mõjutab piirkonna teenuste kättesaadavust. Oodata on positiivset mõju sotsiaalsetele vajadustele. Teemat hinnatakse KSH käigus eksperthinnangu vormis.

#### **4.2.6 Mõju varale**

Olulist mõju inimese varale antud tegevusega kaasnevana oodata ei ole. Kuna negatiivset mõju varale ei ole oodata, siis antud teemat KSH aruandes pikemalt ei käsitleta.

### **4.3 Jäätmete ke**

Jäätmehoolduse kord Tallinna haldusterritooriumil on määratud Tallinna jäätmehoolduseeskirjas. Kord on kohustuslik kõikidele juriidilistele ja füüsilistele isikutele.

Planeeringuala lammutus- ja ehitustööde käigus ning hilisemal hoonete kasutamisel tuleb rakendada kõiki sobivaid jäätmetekke vältimise võimalusi, samuti kanda hoolt, et tekkivad jäätmed ei põhjustaks ülemäära ohtu tervisele, varale ega keskkonnale. Seega olulist jäätmetekkest tulenevat mõju oodata ei ole ja antud teemat KSH aruandes pikemalt ei käsitleta.

#### **4.4 Võimalik mõju kultuuripärandile**

Planeeringualal ega selle lähipiirkonnas muinsuskaitsealuseid objekte ega registreeritud pärandkultuuri objekte ei asu. Seega mõju avaldumine kultuuripärandile on ebatõenäoline ja seda KSH aruandes pikemalt ei käsitleta.

#### **4.5 Võimalik mõju kliimamuutustele**

Arvestades kavandatava tegevuse iseloomu ja mahtu ei ole võimalik tegevusega kaasneva olulise mõju avaldumine kliimamuutustele. Antud teemat KSH aruandes pikemalt ei käsitleta.

#### **4.6 Piiriülese keskkonnamõju esinemise võimalikkus**

Arvestades kavandatava tegevuse iseloomu, asukohta ja ükskõik millise mõju võimalikku ulatust ei ole riigipiiri ülese keskkonnamõju esinemine võimalik. Antud teemat KSH aruandes pikemalt ei käsitleta.

#### **4.7 Kumulatiivse mõju võimalikkus, arvestades teiste ümbruskonna arendusprojektidega**

KSH käigus käsitletakse mõjude kumuleerumist ja koosmõjusid piirkonna teiste teadaolevate arendusprojektidega. Koosmõjusid hinnatakse planeeringutega, mis KSH aruande koostamise ajal on vähemalt algatatud seisundis.

## 5 Osalised, huvitatud isikud ja ekspertgrupp

Tabel 1. DP ja KSH osapooled.

| Roll                          | Asutus                          | Kontakt                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DP ja KSH koostamise algataja | Tallinna Linnavalitsus          | Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn                                                                                                                                                                        |
| DP kehtestaja                 | Tallinna Linnavolikogu          | Vana-Viru 12, 15080 Tallinn                                                                                                                                                                             |
| DP koostamise korraldaja      | Tallinna Linnaplaneerimise Amet | Vabaduse väljak 7, 15198 Tallinn<br>Tel: 640 4375<br>E-post: <a href="mailto:tlpa@tallinnlv.ee">tlpa@tallinnlv.ee</a>                                                                                   |
| KSH koostamise korraldaja     | Tallinna Keskkonnaamet          | Harju 13 10130 Tallinn<br>Tel: 640 4572<br>E-post: <a href="mailto:keskkonnaamet@tallinnlv.ee">keskkonnaamet@tallinnlv.ee</a>                                                                           |
| DP koostaja                   | K-Projekt AS                    | Ahtri 6a, 10151 Tallinn<br>Tel: 626 4100<br>Kontaktisik: Ülle Kadak<br>Tel: : 52 94 182<br>E-post: <a href="mailto:ylle.kadak@kprojekt.ee">ylle.kadak@kprojekt.ee</a>                                   |
| KSH koostaja                  | Adepte Ekspert OÜ               | Tuukri 54, Tallinn, 10120;<br>Tel: 673 2244<br>E-post: <a href="mailto:info@adepte.ee">info@adepte.ee</a><br>Kontaktisik: Piret Toonpere, 5059914, <a href="mailto:piret@adepte.ee">piret@adepte.ee</a> |
| Arendaja                      | Säase Arendus OÜ                | Toompuiestee 33a, Põhja-Tallinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, 10149<br>E-post: <a href="mailto:hannes@redman.ee">hannes@redman.ee</a>                                                              |

KSH töögruppi kuuluvad:

- Piret Toonpere – KSH juhtekspert/KMH ekspert (KMH0153) – mõjud õhukvaliteedile, sh müra, sotsiaal-majanduslikud mõjud, mõjud looduskeskkonnale; Juhtekspert omab KMH litsentsi ja seega vastavalt KehJS § 34 lg 5 KSH juhtimise õigust;
- Mihkel Vaarik - keskkonnaspetsialist – mõju pinnasele ja veekvaliteedile;
- Andrus Vesioja – välisõhu spetsialist – mõjud õhukvaliteedile;
- Janek Kivi – keskkonnaspetsialist – KSH kartograafilised tööd;
- Milena Tae – keskkonnaspetsialist – foonikirjelduse koostamine, töö assisteerimine.

KSH läbiviimise käigus võidakse kaasata KSH protsessi vastavalt vajadusele täiendavaid eksperte. Töös kasutatakse ala kohta varasemalt koostatud ekspertarvamusi.

Planeeringu elluviimisega seotud mõjutatud või huvitatud asutused ja isikud, keda koostatava DP alusel kavandatav tegevus võib eeldatavalt mõjutada või kellel võib olla põhjendatud huvi selle DP vastu on esitatud järgnevas tabelis.

Tabel 2. Huvitatud isikud.

| Isik või asutus                 | Mõju ja/või huvi                                           |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Planeeringuala naaberkinnistute | Kavandatava tegevuse poolt võimalikult mõjutatavad isikud. |

|                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>omanikud</b>                                                                                                                                                                    | Naaberkinnistute omanikke teavitatakse DP menetluse käigus.                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Lennuamet<br/>Kaitseministeerium<br/>Politsei- ja Piirivalveamet<br/>Päästeameti Põhja päästekeskus</b>                                                                         | Riiklik avalike huvide kaitse seoses kõrgehitise rajamisega. Kaitseministeerium, Politsei- ja Piirivalveamet ning Päästeameti Põhja päästekeskus lisati huvitatud isikute ringi Harju Maavalituse ettepanekul ning nimetatud asutused kaasatakse KSH ja DP edasisse menetlusse. |
| <b>Tallinna Linnaplaneerimise Amet<br/>Tallinna Keskkonnaamet<br/>Tallinna Transpordiamet<br/>Tallinna Kommunaalamet<br/>Tallinna Linnavaraamet<br/>Mustamäe Linnaosa Valitsus</b> | Avalike huvide kaitse Tallinnas                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Terviseameti Põhja talitus</b>                                                                                                                                                  | Elanike tervisekaitse tagamise jälgija.                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Harju Maavalitsus</b>                                                                                                                                                           | Planeeringu järelevalvaja.                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Keskkonnaameti Põhja regioon</b>                                                                                                                                                | Keskkonnakasutuse ja looduskaitse poliitika elluviija                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Eesti Keskkonnaühenduste Koda</b>                                                                                                                                               | KeHJS § 37 lg 1 (keskkonnaorganisatsioon ühendav organisatsioon)                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Tallinna linna elanikud ja laiem avalikkus</b>                                                                                                                                  | On huvitatud kõrge kvaliteediga elukeskkonnast, puhkevõimaluste arendamisest ning loodusväärtuste säilimisest. Teavitatakse DP ja KSH algatamisest ning DP ja KSH aruande avalikest väljapanekutest linna veebilehel, lehes ja Ametlikes Teadaannetes.                          |

DP koostamise korraldaja esitab DP lähteseisukohad ja KSH väljatöötamise kavatsuse nende kohta ettepanekute saamiseks eelnevas tabelis nimetatud isikutele ja asutustele ning määrab ettepanekute esitamiseks tähtaja, mis ei tohi olla lühem kui 30 päeva. Nimetatud isikud ja asutused esitavad DP lähteseisukohtade ja KSH väljatöötamise kavatsuse kohta oma pädevusvaldkonnast lähtudes ettepanekud, samuti hinnangu KSH väljatöötamise kavatsuse asjakohasuse ja piisavuse kohta.

Kui nimetatud isik või asutus ei ole oma ettepanekuid määratud tähtaja jooksul esitanud, loetakse, et ta ei soovi DP lähteseisukohtade ja KSH väljatöötamise kavatsuse kohta ettepanekuid esitada. DP koostamise korraldaja vaatab esitatud ettepanekud läbi ning teeb nende alusel planeeringu lähteseisukohtades ja keskkonnamõju strateegilise hindamise väljatöötamise kavatsuses vajalikud muudatused.

DP lähteseisukohad ja KSH väljatöötamise kavatsus koos nimetatud isikute ja asutuste esitatud ettepanekutega avalikustatakse DP koostamise korraldaja veebilehel.

## 6 Ajakava

Tabel 3. KSH ajakava.

| Keskkonnamõju strateegilise hindamise etapp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Aeg                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DP ja KSH algatamine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 29 märts 2017                                                                                                                                                                                                                                                   |
| DP lähteseisukohtade ja KSH väljatöötamise kavatsuse koostamine                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Aprill-mai 2017                                                                                                                                                                                                                                                 |
| DP lähteseisukohtade ja KSH väljatöötamise kavatsuse esitamine asjaomastele isikutele ja asutustele                                                                                                                                                                                                                                                                  | mai 2017<br>(ettepanekute esitamiseks aega 30 päeva)                                                                                                                                                                                                            |
| DP koostamise korraldaja vaatab esitatud ettepanekud läbi ning teeb nende alusel DP lähteseisukohtades ja KSH väljatöötamise kavatsuses vajalikud muudatused. DP lähteseisukohad ja KSH väljatöötamise kavatsuse koos isikute ja asutuste esitatud ettepanekutega avalikustamine planeeringu koostamise korraldaja veebilehel.                                       | Juuni-juuli 2017                                                                                                                                                                                                                                                |
| Planeeringu ja KSH aruande eelnõu koostamine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Juuli-august 2017                                                                                                                                                                                                                                               |
| DP ja KSH aruande eelnõu avalikust väljapanekust teatamine                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | september 2017<br>(vähemalt 14 päeva enne väljapanekut)                                                                                                                                                                                                         |
| Planeeringu ja KSH aruande eelnõu avalikustamine ja arutelu korraldamine                                                                                                                                                                                                                                                                                             | oktoober 2017<br>(väljapanek vähemalt 30 päeva, arutelust tuleb teatada vähemalt 14 päeva enne selle toimumist ja see peab toimuma hiljemalt 45 päeva peale avaliku väljapaneku lõppu, samas on lubatud arutelu korraldada ka koheselt peale väljapaneku lõppu) |
| DP koostamise korraldaja teatab avaliku väljapaneku ajal kirjalikult arvamusi esitanud isikutele oma põhjendatud seisukoha arvamuste kohta                                                                                                                                                                                                                           | november 2017<br>(30 päeva jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppemist)                                                                                                                                                                                        |
| Kui DP ja KSH aruande eelnõu avalikul väljapanekul esitati DP ja KSH aruande eelnõu kohta kirjalikke arvamusi, avaldatakse informatsioon avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste kohta planeeringuala KOV-i üksuse lehes, samuti maakonnalehes või üleriigilise levikuga ajalehes, mille on KOV-i üksus määranud oma ametlike teadaannete avaldamise kohaks | November 2017<br>(30 päeva jooksul avaliku arutelu toimumise päevast arvates)                                                                                                                                                                                   |
| Avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel tehakse DP ja KSH aruande eelnõus vajalikud muudatused                                                                                                                                                                                                                                                       | november 2017                                                                                                                                                                                                                                                   |
| DP ja KSH aruande eelnõu esitamine kooskõlastamiseks ja arvamuse andmiseks                                                                                                                                                                                                                                                                                           | detsember 2017                                                                                                                                                                                                                                                  |
| DP-le ja KSH aruandele kooskõlastuste ja arvamuse andmine                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | detsember 2017<br>(30 päeva jooksul DP ja KSH aruande saamises)                                                                                                                                                                                                 |
| DP ja KSH aruande täiendamine vastavalt esitatud arvamustele                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | jaanuar 2018                                                                                                                                                                                                                                                    |
| DP ja KSH aruande vastuvõtmine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | märts 2018                                                                                                                                                                                                                                                      |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DP avalikust väljapanekust teatamine                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Märts 2018<br>(vähemalt 14 päeva enne väljapanekut)                                                                                                                                                                                                           |
| Planeeringu avalikustamine ja arutelu korraldamine                                                                                                                                                                                                                                                                                             | aprill 2018<br>(väljapanek vähemalt 30 päeva, arutelust tuleb teatada vähemalt 14 päeva enne selle toimumist ja see peab toimuma hiljemalt 45 päeva peale avaliku väljapaneku lõppu, samas on lubatud arutelu korraldada ka koheselt peale väljapaneku lõppu) |
| DP koostamise korraldaja teatab avaliku väljapaneku ajal kirjalikult arvamusi esitanud isikutele oma põhjendatud seisukoha arvamuste kohta                                                                                                                                                                                                     | mai 2018<br>(30 päeva jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppemist)                                                                                                                                                                                           |
| Kui DP avalikul väljapanekul esitati DP ja KSH aruande eelnõu kohta kirjalikke arvamusi, avaldatakse informatsioon avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste kohta planeeringuala KOV-i üksuse lehes, samuti maakonnalehes või üleriigilise levikuga ajalehes, mille on KOV-i üksus määranud oma ametlike teadaannete avaldamise kohaks | mai 2018<br>(30 päeva jooksul avaliku arutelu toimumise päevast arvates)                                                                                                                                                                                      |
| DP esitamine maavanemale heakskiitmiseks                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | juuni 2018                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Maavanem kontrollib mh KSH menetluse ja planeeringu vastavust õigusaktidele ja ÜP-le                                                                                                                                                                                                                                                           | Juuli-august 2018<br>(60 päeva jooksul selle maavanemale esitamisest arvates)                                                                                                                                                                                 |
| DP kehtestamine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | detsember 2018                                                                                                                                                                                                                                                |

KSH väljatöötamise kavatsuse koostamise hetkel ei ole keskkonnamõju strateegilise hindamise ja planeeringu koostamise protsessi ajalist kulgemist võimalik täpsemalt paika panna, mistõttu on esitatud ajakava esialgselt eeldatav.

## 7 Laekunud ettepanekute arvestamise koondtabel

| Ettepanek või märkus                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Ettepaneku või märkuse arvestamine   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Keskkonnaamet 16.05.2017 nr 6-5/17/5470-2</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                      |
| KSH väljatöötamise kavatsuses lk 12 on kirjutatud: „KSH väljatöötamise kavatsuse koostamise käigus teostatakse ühtlasi keskkonnamõju eelhindamine, mille käigus tuvastatakse olulise keskkonnamõju võimaliku esinemise valdkonnad ja/või mõjud, mille ulatus ja olulisus vajavad edasist täpsustamist“. KSH eelhindang koostatakse, et selgitada välja KSH algamise vajalikkus detailplaneeringu algamisel, s.t. enne KSH algamise otsuse tegemist. Palume antud lauset korrigeerida. | VTK vastavat sõnastust korrigeeriti. |
| KSH väljatöötamise kavatsuse dokumendis lk 12 on kirjutatud: „KSH koostamisel lähtutakse alal eelnevalt teostatud töödest, millest olulisemad on esitatud järgnevalt: ...“. Selguse huvides palume lisada, et eelnevalt teostatud töödest lähtutakse KSH aruande koostamisel.                                                                                                                                                                                                         | Vastav täpsustus lisati.             |
| KSH väljatöötamise kavatsuses pole käsitletud kõrghoonete mõju linnustikule. Keskkonnaamet leiab, et linnustik on loomarühm, keda antud planeering mõjutab. Palume täiendada KSH väljatöötamise kavatsust.                                                                                                                                                                                                                                                                            | Täiendati VTK ptk 4.1.1.             |
| <b>Mustamäe Linnaosa Valitsus 24.05.2017 nr 1-11/703</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                      |
| KSH koostamisel hinnata Mustamäe tee liikluse mõju kavandatavale laste mänguväljakule. Esitada negatiivse mõju leevendamise meetmed.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Täiendati VTK ptk 4.2.2.             |
| Analüüsida kõrghoone puhul tuulekoridori tekkimise võimalikust.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Täiendati VTK ptk 4.2.2.             |
| Analüüsida lennukoridoridest tulenevalt häiringut tulevase kõrghoone elanikele.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Täiendati VTK ptk 4.2.2.             |
| <b>Terviseameti Põhja Talitus 30.05.2017 nr 9.3-1/2794</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                      |
| teeliikluse müratasemete modelleerimisel näidata müratasemed kavandatava tornelamu välispiirdel korruste kaupa ning kavandataval mänguväljakul. Müra normtasemed on kehtestatud keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi KeM määrus nr 71);                                                                                                                                  | Täiendati VTK ptk 4.2.2.             |
| kirjeldada kaubanduskeskuse tehnoseadmete paiknemist. Tehnoseadmete müra normtasemed                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Täiendati VTK ptk 4.2.2.             |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| on kehtestatud KeM määruses nr 71;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                       |
| kirjeldada katuseparklast tulenevaid ning tornelamu tulevaste elanikeni levivaid võimalikke häiringuid (õhusaaste, müra);                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Täiendati VTK ptk 4.2.2.                                                                                                                                                                                                              |
| hinnata kavandatava tornelamu mõju Säase tn 1 korterelamu insolatsioonile.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Täiendati VTK ptk 4.2.3.                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Harju Maavalitus 29.05.2017 nr 6-7/1295</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                       |
| PlanS § 124 lõigete 7 ja 9 kohaselt lähtutakse juhul, kui detailplaneeringu koostamisel on nõutav keskkonnamõju strateegiline hindamine, koostööd ja kaasamist puudutavas osas PlanS §-s 127 sätestatust. Seega tuleb KSH-ga detailplaneeringutele kohaldada üldplaneeringu menetlust (v.a koostöö ja kaasamise osas) isegi siis, kui see detailplaneering üldplaneeringut ei muuda. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 23 lõike 2 kohaselt on asjaomaseks asutuseks, keda strateegilise planeerimisdokumendi või kavandatava tegevuse rakendamisega eeldatavalt kaasnev keskkonnamõju tõenäoliselt puudutab või kellel võib olla põhjendatud huvi eeldatavalt kaasneva keskkonnamõju vastu, üldjuhul Keskkonnaamet. | Teatavaks võetud                                                                                                                                                                                                                      |
| PlanS § 77 lõike 1 kohaselt algatab üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise kohaliku omavalitsuse volikogu otsusega. PlanS-st tulenevalt kohaldatakse KSH-ga detailplaneeringutele ja üldplaneeringut muutmisele detailplaneeringutele üldplaneeringu menetlusnõudeid muuhulgas ka algatamise osas. Sellest tulenevalt palun kohalikul omavalitsusel edaspidi jälgida, et planeeringute algatamisel täidetakse PlanSi nõudeid ning kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 37 nõuet.                                                                                                                                                                                                                        | Teatavaks võetud                                                                                                                                                                                                                      |
| PlanS § 81 lõike 3 kohaselt on maavanemal õigus määrata lisaks lähteseisukohtades nimetatud koostöötegijatele ja kaasatavatele isikuid ja asutusi, kellega tuleb teha üldplaneeringu koostamisel koostööd või keda tuleb üldplaneeringu koostamisse kaasata. Võttes aluseks PlanS § 4 lg 4, § 81 lg 3 ja § 142 lg 2 ning                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Kaitseministeerium, Politsei- ja Piirivalveamet, Päästeameti Põhja päästkeskus lisati VTK tabelisse 2 huvitatud isikute hulka ning nad kaasatakse edasisse menetlusse. Teised nimetatud ametkonnad olid juba VTK tabelis 2 nimetatud. |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| <p>Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määruse nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ (kord), palun Sääse tn 4, 6, 8 ja 10 kinnistute detailplaneeringu koostamisse kaasata ja planeering kooskõlastada:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kaitseministeeriumiga - kuna planeeringuga kavandatakse üle 28 m kõrgust ehitist (korra § 3 p 1).</li> <li>- Lennuametiga - kuna planeeringuga kavandatakse üle 45 m kõrguse ehitise püstitamist (korra § 3 p 4).</li> <li>- Politsei- ja Piirivalveametiga - kuna planeeringuga kavandatakse üle 45 m kõrgust ehitist (korra § 3 p 8).</li> <li>- Päästeameti Põhja päästkeskusega – planeeringulahendusest teavitamiseks ja tuleohutuse ning teiste päästetööde tagamiseks täiendavate abinõude seadmise vajaduse väljaselgitamiseks (korra § 3 p 10). Päästeamet on oma 10.11.2015 kirjaga nr 7.2-1/20558 edastanud kohalikele omavalitsustele ka juhise „Planeerimisseadusest ja ehitusseadustikust tulenevad kooskõlastused Päästeametiga“, milles rõhutatakse muuhulgas Päästeametiga kooskõlastamise olulisust detailplaneeringute puhul, mis puudutavad hoonete ehitamist ja tuletõrje veevärgi rajamist.</li> <li>- Terviseametiga – planeeringuala asub tiheda liiklusega tänava ääres, mistõttu tuleks detailplaneeringus käsitleda müra leevendavaid meetmeid ja tavapärasest tähelepanelikumalt jälgida, et tulevaste elanike tervis ja turvalisus oleksid tagatud (korra § 3 p 12).</li> </ul> |                                         |
| <p><b>Tallinna Linnaplaneerimise Amet 29.05.2017 nr 3-2/1916 - 1</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                         |
| <p>Amet märgib, et vastavalt teemaplaneeringule „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“ punktile 6.9 Sääse kõrghoonete piirkond (9. piirkond) on kõrghoone asukoht määratletud Mustamäe tee, A. H. Tammsaare tee Sääse asumis poolse nurgana raadiusega u 150 m. Arvestades eelnevat: <b>Alternatiivi II</b> – ei ole mõtet analüüsida, kuna kehtivas A. H. Tammsaare tee 102a ja 104a kinnistute ja lähiala detailplaneeringus ette nähtud asukohale kõrghoonet ei rajata. Selle</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>Täiendati VTK ptk 1.1. ja 4.2.4.</p> |

detailplaneeringu alusel on kavandatud Mustamäe Keskus, mis on saanud hiljuti 21.12.2016 kasutusloa nr 1611319/00764. Lisaks on kehtiva detailplaneeringu raames on OÜ Hendrikson & Ko koostanud 2009.a A. H. Tammsaare tee 102a ja 104a kinnistute ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõjude eksperthinnangu.

Analüüsima peaks **Alternatiivi I** – siin palume korrigeerida teksti - tegevus viiakse ellu **koostatavas detailplaneeringulahenduses kirjeldatud viisil, mitte eskiisis kirjeldatud viisil**. Detailplaneeringu algatamise korralduses on lisatingimused, millele vastavalt tuleb asuda detailplaneeringut koostama, seega KSH aruanne peab seda arvestama. Lisaks tuleb analüüsida kuidas mõjutab kavandatud kõrghoone ja laiendatav kaubanduskeskus planeeritava ala elanikke ja milliseks kujuneb elukeskkond (arvestades, et alale soovitakse kavandada ka elufunktsiooni ehk näha ette kortereid).

Ameti ettepanek on praeguse **Alternatiiv II** pakutu asemel – analüüsida milliseks kujuneb keskkond siis, kui rajatakse Mustamäe linnaosa üldplaneeringus ette nähtud A. H. Tammsaare tee laiendus koos Mustamäe tee ja A. H. Tammsaare tee mitmetasandilise ristmikuga - milline mõju saab olema kavandatul ümbritsevale keskkonnale – müra, liikluskooormuse, -intensiivsuse suurenemine jne.

## Lisad

### Lisa 1 - Detailplaneeringu ja KSH algatamise otsus

TALLINNA LINNAVALITSUS

#### KORRALDUS

Tallinn

29. märts 2017 nr 480-k

#### **Säase tn 4, 6, 8 ja 10 kinnistute detailplaneeringu koostamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine Mustamäe linnaosas**

[Planeerimisseaduse](#) § 124 lg 7 ja lg 10, § 128 lg-te 1 ja 5, [kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse](#) § 30 lg 1 p 3, [keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse](#) § 6 lg 1 p 34, 33 lg 1 p 3, § 35 lg-te 2 ja 5, Tallinna Linnavolikogu 6. septembri 2012 määruse nr 21 "[Tallinna linna ehitusmäärus](#)" § 11 lg 2, § 12 lg 6 ja § 13 lg 6 alusel, kooskõlas Tallinna Linnavolikogu 22. juuni 2006 otsusega nr 230 kehtestatud „[Mustamäe linnaosa üldplaneeringuga](#)” ja Tallinna Linnavolikogu 16. aprilli 2009 otsusega nr 77 kehtestatud teemaplaneeringuga „[Kõrghoonete paiknemine Tallinnas](#)” ning tulenevalt Nordest Kinnisvara OÜ esindaja H. Raagi (Raag) 10. novembril 2016 registreeritud algatamisettepanekust ning asjaolust, et detailplaneeringu elluviimisega kaasnev tegevus nagu kuni 29-korruselise äri- ja eluhoone ehitamine omab olulist keskkonnamõju

1. Algatada Mustamäe linnaosas Säase tn 4, 6, 8 ja 10 kinnistute detailplaneeringu koostamine. Planeeritava maa-ala suurus on 1,59 ha. Maa-ala piiride kirjeldus on esitatud korralduse lisas. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on moodustada Säase tn 4, 6, 8 ja 10 kinnistute liitmisel ning maakasutuse sihtotstarvete muutmisel üks äri- ja elumumaa sihtotstarbega ja üks ärimaa sihtotstarbega krunt ning määrata ehitusõigus kuni 29-korruselise äri- ja eluhoone ning kuni 5-korruselise ärihoone ehitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringus heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

2. Detailplaneering koostada vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 31. oktoobri 2012 määrusele nr 52 "[Detailplaneeringu koostamise algatamisettepaneku vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded](#)".

3. Detailplaneeringu koostamisel arvestada järgnevaid lähteseisukohti ja lisatingimusi:

3.1 hinnata, kas ja mil määral suurendab kavandatud kõrghoone ja lisanduv kaubanduskeskus piirkonna liikluskoormust, arvestada tuleb kogu kaubanduskeskuse parkimise vajadusega, tagades tänavavõrgustikul liikluse toimimise;

3.2 arvestada perspektiivse A. H. Tammsaare tee laiendusega - vastavalt varasem „A. H. Tammsaare tee 102a ja 104a kinnistute ning lähiala detailplaneering”, perspektiivse tee laienduse alasse jäävaid parkimiskohti parkimise vajaduse tagamiseks mitte arvestada;

3.3 kavandada parklasse ja parkimismajja juurdepääsud madalama kategooria tänavalt;

3.4 esitada territooriumi keskkonnaseisundi täpsustatud hinnang;

3.5 esitada tänavaliiklusest tuleneva müra mõõtmised ning müraleevendusmeetmed;

3.6 koostada lennuohutuse ekspertiis.

4. Kaasata detailplaneeringu koostamisse Tallinna linna ehitusmääruse § 14 lõike 2 punktides 1, 2, 7 ja lõikes 4 nimetatud isikud, Mustamäe Linnaosa Valitsus, Tallinna Keskkonnaamet, Tallinna Linnavaaramet, Tallinna Kommunaalamet ja Tallinna Transpordiamet ning teised isikud, kelle õigusi või huve võib planeeringulahendus puudutada.

5. Tallinna Kommunaalametil sõlmida enne detailplaneeringu vastuvõtmist detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga planeerimisseaduse § 131 ning Tallinna linna ehitusmääruse § 16 lõike 1 kohane haldusleping.

6. Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Tallinna Linnaplaneerimise Amet (aadress Vabaduse väljak 7, 15198 Tallinn), koostaja on K-Projekt Aktsiaselts (aadress Ahtri tn 6a, 10151 Tallinn) ja detailplaneeringu kehtestab Tallinna Linnavolikogu (aadress Vana-Viru tn 12, 15080 Tallinn).

7. Algatada Säase tn 4, 6, 8 ja 10 kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine. Keskkonnamõju strateegiline hindamine on vajalik järgmistel põhjustel:

7.1 Tallinna Linnavolikogu 16. aprilli 2009 otsusega nr 77 kehtestatud teemaplaneeringu „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“ ja selle keskkonnamõju strateegilise hindamise kohaselt on kõrghooned linnakeskkonnas olulise keskkonnamõjuga objektid ning nende mõju ulatuse täpsemaks määratlemiseks on vajalik läbi viia keskkonnamõju strateegiline hindamine igale kõrghoone ehitamiseks koostatavale detailplaneeringule. Teemaplaneeringu kohaselt on kõrghoone alampiiriks 45 meetrit. Detailplaneeringuga kavandatakse kuni 29-korruselise äri- ja eluhoone ning 5-korruselise kaubanduskeskuse ehitamist;

7.2 detailplaneeringu elluviimise tulemusel ning hoone ja parkimiskohtade rajamisega suureneb tiheda liiklusega Mustamäe keskuse liikluskooormus veelgi, mis mõjutab oluliselt turvalisust ja liikluskorraldust. Liikluse kasvuga kaasneb suurenev müratase ja õhusaaste, mis avaldavad negatiivset mõju nii planeeringualale kui selle kontaktvööndile;

7.3 koosmõjus kontaktvööndis planeeritavate arendustega võib detailplaneeringu elluviimisel kaasneda oluline kumulatiivne mõju.

8. Keskkonnamõju strateegiline hindamine peab:

8.1 käsitlema erinevaid planeeringulahenduse alternatiive, selgitama planeeringuala hoonestamise võimaliku mahu ning keskkonnatingimuste ja keskkonnasäästlike meetmetega arvestava kõige sobilikuma planeeringulahenduse;

8.2 hindama välisõhu seisundit (müra ja õhusaaste) ning planeeringu elluviimisega kaasnevat müra ja õhusaaste muutust ning selgitama leevendavate meetmete vajaduse;

8.3 hindama planeeritava hoonestuse mõju avalikule linnaruumile;

8.4 hindama kumulatiivse mõju võimalikkust, arvestades teiste ümbruskonna arendusprojektidega.

9. Keskkonnamõju strateegilise hindamise korraldaja on Tallinna Keskkonnaamet (aadress Harju tn 13, 10130 Tallinn), kes korraldab koostöös Mustamäe Linnaosa Valitsusega detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise avalikud väljapanekud ja arutelud.

10. Mustamäe Linnaosa Valitsusel korraldada detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse tutvustamiseks väljapanek ning avalik arutelu.

11. Tallinna Linnaplaneerimise Ametil avaldada korraldus ajalehes, milles Tallinna linn avaldab ametlikke teadaandeid ja ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded.

12. Tallinna Keskkonnaametil teavitada keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise otsusest 14 päeva jooksul pärast otsuse tegemist ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded.

13. Detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise otsusega saab tutvuda Tallinna Keskkonnaametis, Harju tn 13, esmaspäeviti kella 14-18 ja neljapäeviti kella 9-12 ning Tallinna õigusaktide registris aadressil <https://oigusaktid.tallinn.ee/>.

Taavi Aas

Abilinnapea linnapea ülesannetes

Toomas Sepp

Linnasekretär

## Lisa 2 - KSH väljatöötamise kavatsuse kohta laekunud täiendustepanekud

Keskkonnaamet 16.05.2017 nr 6-5/17/5470-2



KESKKONNAAMET

Relo Ligi  
Tallinna Keskkonnaamet  
keskkonnaamet@tallinnlv.ee

Teie 27.04.2017 nr 6.1-4.4/575 - 1

Meie 16.05.2017 nr 6-5/17/5470-2

**Seisukoht Säase tn 4-10 kinnistute detailplaneeringu  
lähteseisukohtade ja keskkonnamõju strateegilise  
hindamise väljatöötamise kavatsuse kohta**

Austatud Relo Ligi

Esitasite Keskkonnaametile planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 81 lg 1 alusel ettepanekute esitamiseks Säase tänav 4-10 kinnistute detailplaneeringu lähteseisukohad ja keskkonnamõju strateegilise hindamise väljatöötamise kavatsuse (edaspidi KSH väljatöötamise kavatus).

Planeeringuala suurus on 1,59 ha. Planeeringu eesmärk on moodustada Säase tn 4, 6, 8 ja 10 kinnistute liitmisel ning maakasutuse sihtotstarvete muutmisel üks äri- ja elamumaa sihtotstarbega ja üks ärimaa sihtotstarbega krunt ning määrata ehitusõigus kuni 29-korruselise äri- ja eluhoone ning kuni 5-korruselise ärihoone ehitamiseks. Eesti Looduse Infostisteemi (EELIS) andmetel puuduvad antud alal looduskaitseks kitsendused.

Keskkonnaamet on tutvunud esitatud materjalidega ja esitab alljärgnevad tähelepanekud ja ettepanekud:

1. KSH väljatöötamise kavatsuses lk 12 on kirjutatud: „KSH väljatöötamise kavatsuse koostamise käigus teostatakse ühtlasi keskkonnamõju eelhindamine, mille käigus tuvastatakse olulise keskkonnamõju võimaliku esinemise valdkonnad ja/või mõjud, mille ulatus ja olulisus vajavad edasist täpsustamist“. KSH eelhinnang koostatakse, et selgitada välja KSH algatamise vajalikkus detailplaneeringu algatamisel, s.t. enne KSH algatamise otsuse tegemist. Palume antud lauset korrigeerida.
2. KSH väljatöötamise kavatsuse dokumendis lk 12 on kirjutatud: „KSH koostamisel lähtutakse alal eelnevalt teostatud töödest, millest olulisemad on esitatud järgnevalt: ...“. Selguse huvides palume lisada, et eelnevalt teostatud töödest lähtutakse KSH aruande koostamisel.
3. KSH väljatöötamise kavatsuses pole käsitletud kõrghoonete mõju linnustikule. Keskkonnaamet leiab, et linnustik on loomariühm, keda antud planeering mõjutab. Palume täiendada KSH väljatöötamise kavatsust.

Juhime tähelepanu, et Keskkonnaamet annab oma seisukoha tulenevalt PlanS § 81 lg 2 vaid enda pädevusse jääva osas. Keskkonnaameti hinnangul on eelpool esitatud tähelepanekute ja ettepanekute arvestamise korral Säase tänav 4-10 kinnistute detailplaneeringu lähteseisukohad ja KSH väljatöötamise kavatsus asjakohased ja piisavad.

Lugupidamisega

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Rein Urman  
keskkonnakasutuse juhtivspetsialist  
Põhja regioon

Christopher-Andre Kontus 674 4809  
Christopher-Andre.Kontus@keskkonnaamet.ee

**Mustamäe Linnaosa Valitsus 24.05.2017 nr 1-11/703**



**MUSTAMÄE LINNAOSA VALITSUS**

Relo Ligi  
Tallinna Keskkonnaamet  
Harju tn 13  
10130 TALLINN

24. 05.2017 nr 1-12/703

Säase tn 4, 6, 8 ja 10 kinnistute  
detailplaneeringu KSH väljatöötamise kavatus

Mustamäe Linnaosa Valitsus on tutvunud Säase 4-10 kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) lähteseisukohtadega ja väljatöötamise kavatsustega ning esitab omapoolsed ettepanekud.

1. KSH koostamisel hinnata Mustamäe tee liikluse mõju kavandatavale laste mänguväljakule. Esitada negatiivse mõju leevendamise meetmed.
2. Analüüsida kõrghoone puhul tuulekoridori tekkimise võimalikust.
3. Analüüsida lennukoridoridest tulenevalt häiringut tulevase kõrghoone elanikele.

Lugupidamisega

Indrek Ahlberg

linnaosa vanema asetäitja

Koopia: Mare Lõhmus [mare.lohmus@tallinnlv.ee](mailto:mare.lohmus@tallinnlv.ee)

Margarita Lykke 6457528  
[Margarita.lykke@tallinnlv.ee](mailto:Margarita.lykke@tallinnlv.ee)

**Terviseameti Põhja Talitus 30.05.2017 nr 9.3-1/2794**

TERVISEAMET  
PÕHJA TALITUS  
NORTHERN SERVICE OF THE HEALTH BOARD

Tallinna Keskkonnaamet  
[keskkonnaamet@tallinnlv.ee](mailto:keskkonnaamet@tallinnlv.ee)

Teie: 27.04.2017 nr 6.1-4.4/575-1  
Meie: 30.05.2017 nr 9.3-1/2794

**Säase tn 4-10 detailplaneeringu KSH väljatöötamise kavatsus**

Esitasite Terviseameti Põhja talitusele (edaspidi amet) tulenevalt planeerimisseaduse § 81 lg 1 ettepanekute saamiseks Tallinnas Mustamäe linnaosas Säase tänav 4-10 kinnistute detailplaneeringu (DP) keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) väljatöötamise kavatsuse koos DP lähteseisukohtadega.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on moodustada Säase tn 4, 6, 8 ja 10 kinnistute liitmisel ning maakasutuse sihtotstarvete muutmisel üks äri- ja elamumaa sihtotstarbega ja üks ärimaa sihtotstarbega krunt ning määrata ehitusõigus kuni 29-korruselise äri- ja eluhoone ning kuni 5-korruselise ärihoone ehitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringus heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

Amet on tutvunud KSH väljatöötamise kavatsuse ja DP lähteseisukohtadega ning teeb järgmised ettepanekud:

- teeliikluse müratasemete modelleerimisel näidata müratasemed kavandatava tornelamu välispiirdel korruste kaupa ning kavandataval mänguväljakul. Müra normtasemed on kehtestatud keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi KeM määrus nr 71);
- kirjeldada kaubanduskeskuse tehnoseadmete paiknemist. Tehnoseadmete müra normtasemed on kehtestatud KeM määruses nr 71;
- kirjeldada katuseparklast tulenevaid ning tornelamu tulevaste elanikeni levivaid võimalikke häiringuid (õhusaaste, müra);
- hinnata kavandatava tornelamu mõju Säase tn 1 korterelamu insolatsioonile.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Natalja Šubina  
direktor

## Harju Maavalitus 29.05.2017 nr 6-7/1295



HARJU MAAVALITSUS

Lp Relo Ligi  
Tallinna Keskkonnaamet  
keskkonnaamet@tallinnlv.ee

Teie: 27.04.2017 nr 6.1-4.4/575 - 1

Meie: 29.05.2017 nr 6-7/1295

### Säase tn 4, 6, 8 ja 10 kinnistute detailplaneering

Tallinna Keskkonnaamet esitas 27.04.2017 kirjaga nr 6.1-4.4/575-1 maavanemale Säase tn 4, 6, 8 ja 10 kinnistute detailplaneeringu ja KSH väljatöötamise kavatsuse vastavalt planeerimisseaduse (PlanS) § 81 lõikele 1. PlanS § 81 lõike 3 kohaselt on maavanemal õigus määrata täiendavaid asutusi ja isikuid, kellega tuleb detailplaneeringu koostamise käigus teha koostööd või keda kaasata detailplaneeringu koostamisse.

Detailplaneering ja KSH algatati Tallinna Linnavalitsuse 29.03.2017 korraldusega nr 480-k. Planeeritav maa-ala suurusega 1,59 ha asub Mustamäe linnaosas Säase ja Kiili tänava ning A. H. Tammsaare ja Mustamäe tee vahelisel alal, hõlmates Säase tn 4, 6, 8 ja 10 kinnistuid. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on moodustada kinnistute liitmisel ning maakasutuse sihtotstarvete muutmisel üks äri- ja elamumaa sihtotstarbega ja üks ärimaa sihtotstarbega krunt ning määrata ehitusõigus kuni 29-korruselise äri- ja eluhoone ning kuni 5-korruselise ärihoone ehitamiseks. Lisaks antakse heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus. Detailplaneering on kooskõlas Mustamäe linnaosa üldplaneeringuga, kuid kuna detailplaneeringu koostamisel on nõutav keskkonnamõju strateegiline hindamine, lähtutakse detailplaneeringu menetlemisel PlanS § 124 lõike 7 kohaselt üldplaneeringu menetlemisele ettenähtud nõuetest.

Olemasolevate planeeringumaterjalidega tutvunud, märgin järgmist:

1. PlanS § 124 lõigete 7 ja 9 kohaselt lähtutakse juhul, kui detailplaneeringu koostamisel on nõutav keskkonnamõju strateegiline hindamine, koostööd ja kaasamist puudutavas osas PlanS §-s 127 sätestatust. Seega tuleb KSH-ga detailplaneeringutele kohaldada üldplaneeringu menetlust (v.a koostöö ja kaasamise osas) isegi siis, kui see detailplaneering üldplaneeringut ei muuda. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 2<sup>3</sup> lõike 2 kohaselt on asjaomaseks asutuseks, keda strateegilise planeerimisdokumendi või kavandatava tegevuse rakendamisega eeldatavalt kaasnev keskkonnamõju tõenäoliselt puudutab või kellel võib olla põhjendatud huvi eeldatavalt kaasneva keskkonnamõju vastu, üldjuhul Keskkonnaamet.

2. PlanS § 77 lõike 1 kohaselt algatab üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise kohaliku omavalitsuse volikogu otsusega. PlanS-st tulenevalt kohaldatakse KSH-ga detailplaneeringutele ja üldplaneeringut muutvatele detailplaneeringutele üldplaneeringu menetlusnõudeid muuhulgas ka algatamise osas. Sellest tulenevalt palun kohalikul omavalitsusel edaspidi jälgida, et planeeringute algatamisel täidetakse PlanSi nõudeid ning kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 37 nõuet.

3. PlanS § 81 lõike 3 kohaselt on maavanemal õigus määrata lisaks lähteseisukohtades nimetatud koostöötegitajate ja kaasatavate isikuid ja asutusi, kellega tuleb teha üldplaneeringu koostamisel koostööd või keda tuleb üldplaneeringu koostamisse kaasata. Võttes aluseks PlanS § 4 lg 4, § 81 lg 3 ja § 142 lg 2 ning Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määruse nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ (kord), palun Säase tn 4, 6, 8 ja 10 kinnistute

detailplaneeringu koostamisse kaasata ja planeering koostöölastada:

- **Kaitseministeeriumiga** - kuna planeeringuga kavandatakse üle 28 m kõrgust ehitist (korra § 3 p 1).
- **Lennuametiga** - kuna planeeringuga kavandatakse üle 45 m kõrguse ehitise püstitamist (korra § 3 p 4).
- **Politsei- ja Piirivalveametiga** - kuna planeeringuga kavandatakse üle 45 m kõrgust ehitist (korra § 3 p 8).
- **Päästeameti Põhja päästkeskusega** – planeeringulahendusest teavitamiseks ja tuleohutuse ning teiste päästetööde tagamiseks täiendavate abinõude seadmise vajaduse väljaselgitamiseks (korra § 3 p 10). Päästeamet on oma 10.11.2015 kirjaga nr 7.2-1/20558 edastanud kohalikele omavalitsustele ka juhise „Planeerimisest ja ehitusseadustikust tulenevad koostöölastused Päästeametiga“, milles rõhutatakse muuhulgas Päästeametiga koostöölastamise olulisust detailplaneeringute puhul, mis puudutavad hoonete ehitamist ja tuletõrje veevärgi rajamist.
- **Terviseametiga** – planeeringuala asub tiheda liiklusega tänava ääres, mistõttu tuleks detailplaneeringus käsitleda müra leevendavaid meetmeid ja tavapärasest tähelepanelikumalt jälgida, et tulevaste elanike tervis ja turvalisus oleksid tagatud (korra § 3 p 12).

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Ülle Rajasalu  
Maavanem

Koopia: Tallinna Linnaplaneerimise Amet

**Tallinna Linnaplaneerimise Amet 29.05.2017 nr 3-2/1916 - 1**

**TALLINNA LINNAPLANEERIMISE AMET**

Teie: 27.04.2017 nr 6.1-4.4/575-1

Tallinna Keskkonnaamet

[Relo.Ligi@tallinnlv.ee](mailto:Relo.Ligi@tallinnlv.ee)

Meie: 29.05.2017 nr 3-2/1916 - 1

Säase tn 4, 6, 8 ja 10 kinnistute detailplaneeringu  
keskkonnamõju strateegilise hindamise  
väljatöötamise kavatus

Soovite Tallinna Linnaplaneerimise Ameti (edaspidi amet) seisukohta Tallinnas Mustamäe linnaosas Säase tn 4, 6, 8 ja 10 kinnistute detailplaneeringu (edaspidi ka detailplaneering) keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi ka KSH) väljatöötamise kavatsusele koos DP lähteseisukohtadega. Dokumendi on koostöös Tallinna Keskkonnaametiga (KSH koostamise korraldaja) ette valmistanud AS K-Projekt ja OÜ Adepte Ekspert.

Amet märgib, et vastavalt teemaplaneeringule „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“ punktile 6.9 Säase kõrghoonete piirkond (9. piirkond) on kõrghoone asukoht määratletud Mustamäe tee, A. H. Tammsaare tee Säase asumii poolse nurgana raadiusega u 150 m. Arvestades eelnevat: **Alternatiivi II** – ei ole mõtet analüüsida, kuna kehtivas A. H. Tammsaare tee 102a ja 104a kinnistute ja lähiala detailplaneeringus ette nähtud asukohale kõrghoonet ei rajata. Selle detailplaneeringu alusel on kavandatud Mustamäe Keskus, mis on saanud hiljuti 21.12.2016 kasutusloa nr 1611319/00764. Lisaks on kehtiva detailplaneeringu raames on OÜ Hendrikson & Ko koostanud 2009.a A. H. Tammsaare tee 102a ja 104a kinnistute ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõjude eksperthinnangu.

Analüüsima peaks **Alternatiivi I** – siin palume korrigeerida teksti - tegevus viiakse ellu **koostatavas detailplaneeringulahenduses kirjeldatud viisil, mitte eskiisis kirjeldatud viisil**. Detailplaneeringu algatamise korralduses on lisatingimused, millele vastavalt tuleb asuda detailplaneeringut koostama, seega KSH aruanne peab seda arvestama. Lisaks tuleb analüüsida kuidas mõjutab kavandatud kõrghoone ja laiendatav kaubanduskeskus planeeritava ala elanikke ja milliseks kujuneb elukeskkond (arvestades, et alale soovitakse kavandada ka elufunktsiooni ehk näha ette kortereid).

Ameti ettepanek on praeguse **Alternatiiv II** pakutu asemel – analüüsida milliseks kujuneb keskkond siis, kui rajatakse Mustamäe linnaosa üldplaneeringus ette nähtud A. H. Tammsaare tee laiendus koos Mustamäe tee ja A. H. Tammsaare tee mitmetasandilise ristmikuga - milline mõju saab olema kavandatul ümbritsevale keskkonnale – müra, liikluskorrumuse, -intensiivsuse suurenemine jne.

Palume arvestada eelpooltoodut ja täiendada Sääse tn 4, 6, 8 ja 10 kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise väljatöötamise kavatsuse ptk 1.1. vastavalt.

Lugupidamisega

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Anu Hallik-Jürgenstein

Juhataja

Koopia: [Andres.Tõnisson@tallinnlv.ee](mailto:Andres.Tõnisson@tallinnlv.ee)