



**Tallinna linnas Mäealuse tn 2a, 2b ja 2c
kinnistute detailplaneeringu
keskkonnamõju strateegilise hindamise
eelhinnang**

Nimetus: Tallinna linnas Mäealuse tn 2a, 2b ja 2c kinnistute DP KSH eelhindang

Töö tellija: Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet
Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Mündi 2, 15197
Tel +372 645 7191
E-post Kart.Talimaa-Eelmaa@tallinnlv.ee

Töö teostaja: LEMMA OÜ
Reg nr 11453673
Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa, Värvi tn 5, 10621
Tel +372 600 7740
E-post info@lemma.ee

Vastutav koostaja: Mihkel Vaarik

Töö versioon: 9.10.2024

Sisukord

Sisukord.....	3
Sissejuhatus.....	4
1 Kavandatava tegevuse asukoht ja kirjeldus	5
2 Seotus strateegiliste dokumentidega.....	7
2.1 Tallinna üldplaneering ja arengukavad	7
2.2 Mustamäe linnaosa üldplaneering.....	7
3 KSH vajadus lähtuvalt õigusaktidest.....	9
4 Hinnang keskkonnamõjudele	10
4.1 Mõju bioloogilisele mitmekesisusele, kaitstavatele liikidele ja loodusobjektidele	10
4.2 Vee ja pinnase saastatus	11
4.3 Jäätmeteke	12
4.4 Müra ja vibratsioon	12
4.5 Valgus, soojus, õhusaaste ja kiirgus	13
4.6 Tegevusega kaasnevate avariilukordade esinemise võimalikkus	14
4.7 Mõju inimese tervisele ning sotsiaalsetele vajadustele ja varale	14
4.8 Mõju kultuuriväärtustele	14
4.9 Mõju kliimamuutustele ja kliimamuutustega kohanemine	15
4.10 Tegevusega kaasnev kumulatiivne ja piiriülene mõju.....	15
5 Järeldused.....	16
Kasutatud allikad.....	18

Sissejuhatus

Käesoleva keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindangu koostas LEMMA OÜ (reg nr 11453673) Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti tellimusel 2024. aasta oktoobris.

Töö teostasid keskkonnaeksperdid Mihkel Vaarik ja Piret Toonpere (KMH0153).

Eelhindangu aluseks olev Tallinna linnas Mustamäe linnaosas Mäealuse tn 2a, 2b ja 2c kinnistute detailplaneeringu (DP) algatamisetepanek on esitatud Tallinna Linnaplaneerimise Ametile DP koostamisest huvitatud isiku Sorcodomo OÜ poolt 2024. a aprillis. Esmakordselt on taotlus esitatud 21.10.2019, kui sooviti rajada majutushoonet. Praegu hinnatavas lahenduses soovitakse praegused maaüksused liita ning moodustuvalle krundile kavandada kahe maa-aluse korrusega ja 4-5 maapealse korrusega ärihoone.

Tallinna planeeringute registris on detailplaneering registreeritud numbriga DP044550.

KSH eelhindang on koostatud detailplaneeringu (DP) algatamise taotluse alusel, eesmärgil aidata otsustajat strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse üle otsustamisel.

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu.

Vastavalt KeHJS § 33 lg 2 p-le 3 tuleb KSH algatamist igal juhul kaaluda kui koostatakse detailplaneering planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punktides 1–3 sätestatud juhul ehk üldplaneeringut (ÜP) muutva detailplaneeringu korral (vt ka peatükk 3).

KSH eelhindangu tulemusena selgitatakse teadaoleva informatsiooni alusel välja, kas detailplaneeringule on vajalik KSH algatamine või mitte. Täiendavate uuringute tegemine ei ole KSH eelhindangu ülesanne.

Lõpliku otsuse KSH algatamise vajalikkuse osas peab tegema kohalik omavalitsus, küsides eelnevalt seisukohta kõigilt asjaomastelt asutustelt.

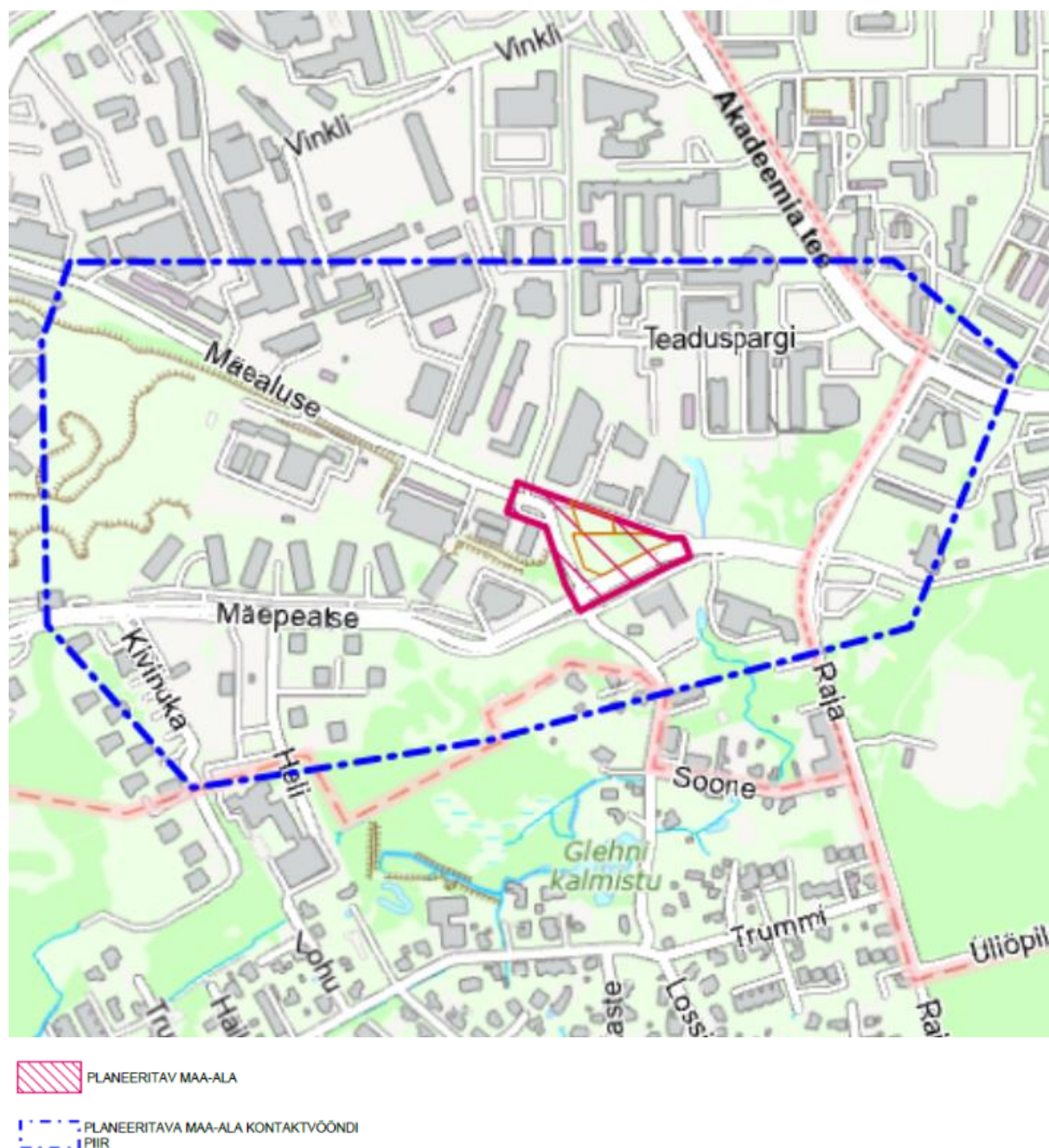
Eelhindangu andmisel lähtuti Eesti Vabariigi seadustest, samuti Tallinna Linnavolikogu poolt kehtestatud asjakohaste dokumentide nõuetest. Eelhindangu sisus lähtuti ekspertide erialastest teadmistest ja kogemustest võimalike oluliste ebasoodsate keskkonnamõjude esinemise kohta. Samuti lähtutakse asjakohastest juhendmaterjalidest.

Töös käsitletakse potentsiaalselt nii negatiivset kui ka positiivset mõju omavaid keskkonnaaspekte ning antakse soovitus KSH algatamise või algatamata jätmise ning ebasoodsate mõjude vältimise ja positiivsete mõjude võimendamise osas.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine või algatamata jätmine toimub üldjuhul üheaegselt strateegilise planeerimisdokumendi koostamise algatamisega.

1 Kavandatava tegevuse asukoht ja kirjeldus

Planeeringuala asub Mustamäe linnaosas Mäealuse ja Mäepealse tänavate ristmiku ääres ja hõlmab Mäealuse tn 2a (kat. tunnus 78405:502:0294), Mäealuse tn 2b (78405:502:0204) ja Mäealuse tn 2c (78405:502:0207) kinnistuid. Samuti kuulub planeeringualasse osaliselt Mäepealse tänav T1 tänavamaa krunt (78405:502:0293) ning Mäealuse tn T2 transpordimaa krunt (78405:502:0161).



Joonis 1. DP ala skeem. Allikas: Tallinna Planeeringute Register.

Mäealuse tn 2a kinnistu pindala on 3077 m², maakasutuse sihtotstarve sihtotstarbeta maa 100%.

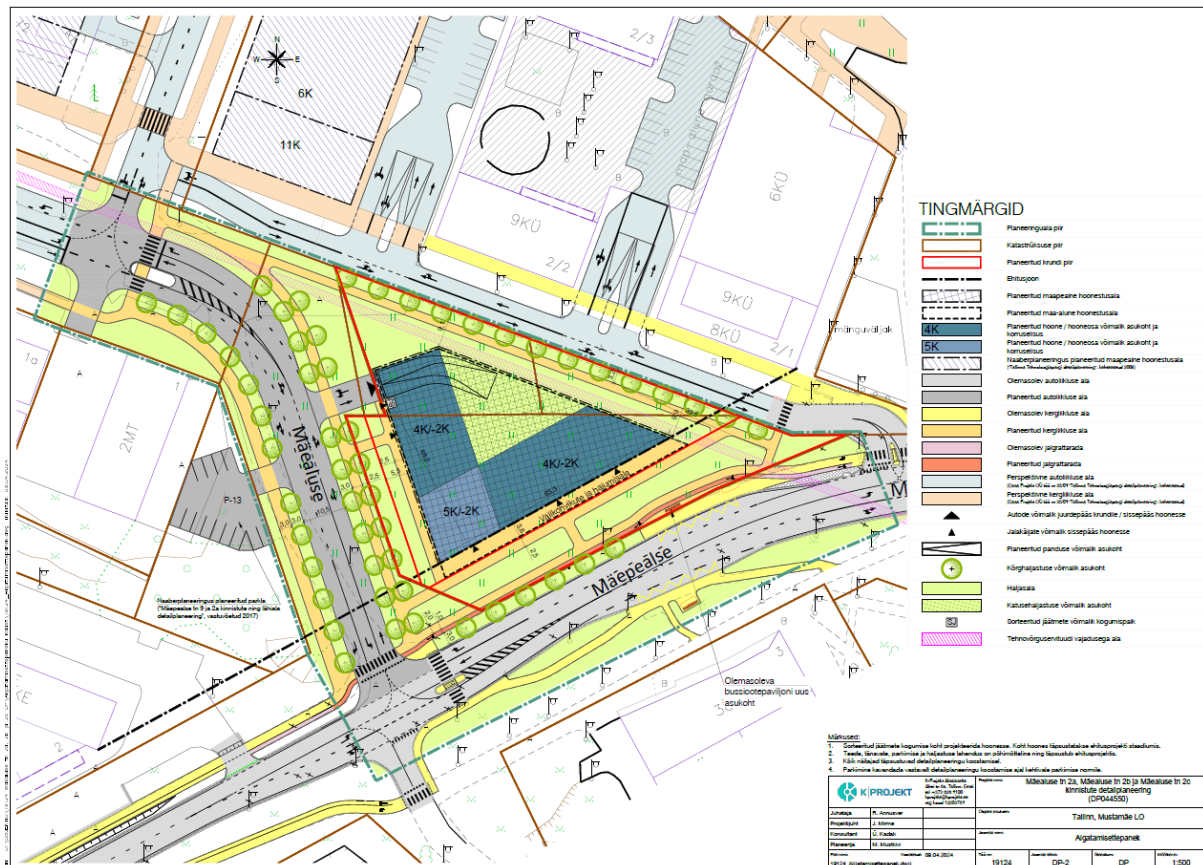
Mäealuse tn 2b kinnistu pindala on 1041 m², maakasutuse sihtotstarve transpordimaa 100%.

Mäealuse tn 2c kinnistu pindala on 415 m², maakasutuse sihtotstarve transpordimaa 100%.

Planeeringuala on hoonestamata ja hoonestatava ala asub ehitusaegne ajutine asfalteeritud parkla. Kõrghaljastus kavandatud hoonestataval alal puudub, puid leidub ainult ala läänepoolses servas Mäealuse tänava ääres.

Piirkond on tehnovõrkudega varustatud. Planeeringu tehnovõrkudega varustamine lahendatakse detailplaneeringu staadiumis vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.

KSH eelhindangu koostamisel on lähtutud linnas Mäealuse tn 2a, 2b ja 2c kinnistute detailplaneeringu algatamisettepanekust (eskiis ja seletuskiri koostatud K-Projekt AS poolt, töö 19124, dateeritud 09.04.2024).



Joonis 2. DP eskiislahendus. Allikas: K-Projekt AS, 2024.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Mäealuse tn 2a, 2b ja 2c kruntide liitmine ärimaa sihtotstarbega krundiks ning määrata ehitusõigus ühe 4-5-korruselise ärihoone kõrgusega kuni 21 m ehitamiseks mille esimesele korrusele on kavandatud teeninduspinnad (kohvik jne) ning ülemistele korrustele äripinnad. Planeeritud hoone maapealse osa ehitisealuseks pinnaks on kavandatud kuni 1500 m² ja maa-aluse osa pinnaks kuni 2020 m² ning hoone suletud brutopinnaks 5600 m².

Samuti on planeeritud krundist kavandatud eraldiseisvad transpordimaa krundid, mis on ette nähtud liidetavaks Mäepealse tänava ja Mäealuse tänava transpordimaa kruntidega, et oleks tagatud piisav tänavaruumi vajadus. Lisaks on kavandatud üldiste maakasutustingimuste määramine ja heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine.

2 Seotus strateegiliste dokumentidega

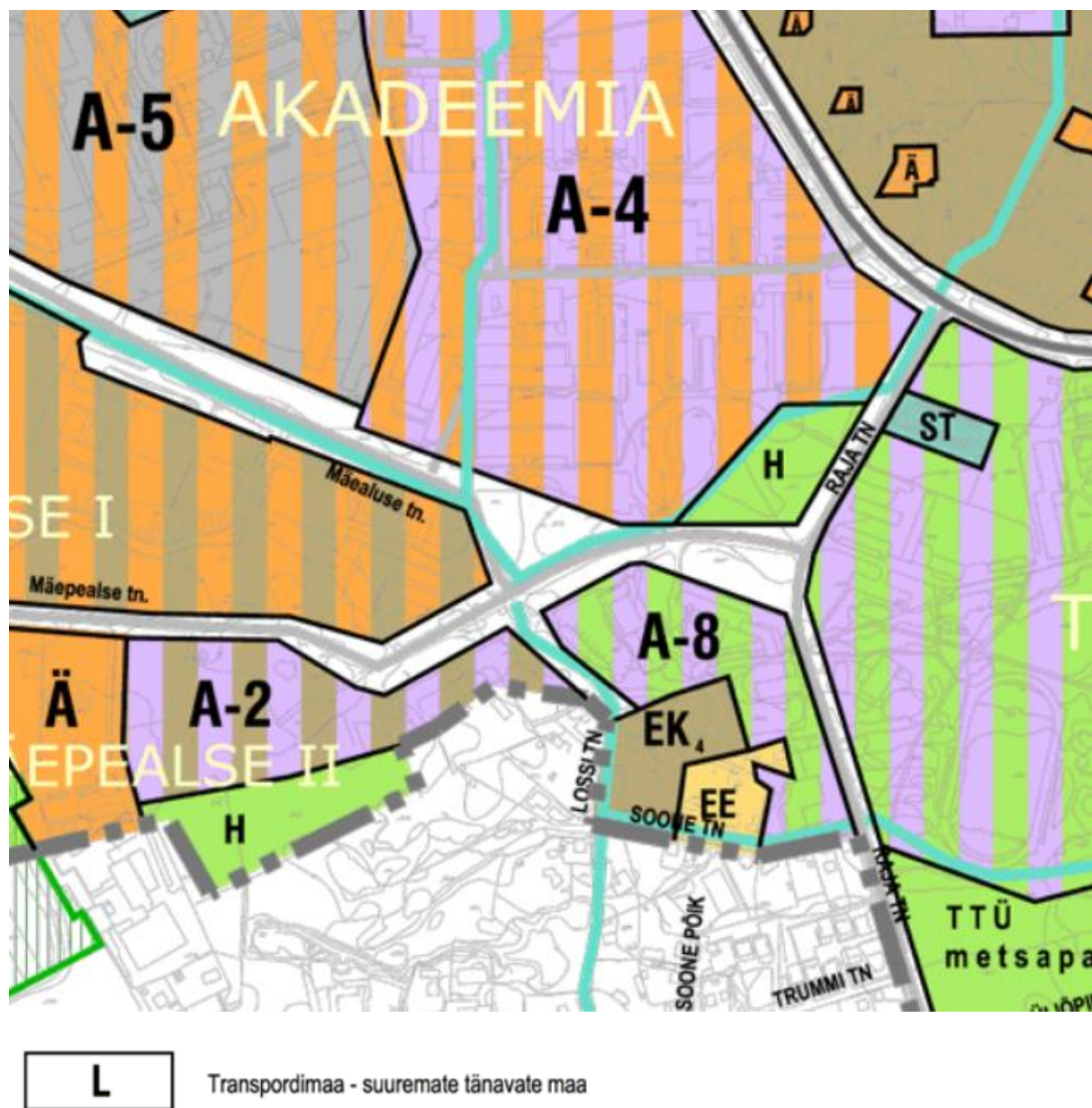
2.1 Tallinna üldplaneering ja arengukavad

Tallinna üldplaneering (kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 11.01.2001 määrusega nr 3) ei ole antud juhul enam asjakohane, kuna Mustamäe linnaosa üldplaneeringu kehtestamisega muutus see Mustamäe linnaosa territooriumil kehtetuks.

Detailplaneering ei ole vastuolus ka Tallinna arengustrateegias „Tallinn 2035“ (Tallinna Linnavolikogu 17.12.2020 määrus nr 26) toodud strateegiliste sihtidega.

2.2 Mustamäe linnaosa üldplaneering

DP ala jääb Tallinna Linnavolikogu 22.06.2006 otsusega nr 230 kehtestatud Mustamäe linnaosa üldplaneeringus transpordimaa (L) juhtotstarbega alale ehk suuremate tänavate maa-alale.



Joonis 3. Väljavõte Mustamäe linnaosa üldplaneeringust. Allikas: <http://www.tallinn.ee>

Üldplaneeringus on määratud maa-ala kasutamise valdav otstarve, mis annab maakasutuse põhisuunad. Antud piirkonnas tuleb arvestada tänavavõrgu laiendamisega nähes ette perspektiivsed sõidu-, kergliiklus- ja kõnniteed, tänavahaljastuse ning ühistranspordi peatused. Menetluse käigus on selgitatud, et üldplaneeringu üldistusastmest tulenevalt on transpordimaa juhtotstarve määratud üldistatult ning kui transpordimaa säilitamise vajadus on linna seisukohast täielikult või osaliselt kadunud, siis on transpordimaaks vajalikku ala võimalik detailplaneeringutes täpsustada (vähendada), laiendades transpordimaale külgneva ala maakasutuse juhtotstarvet.

DP algatamisel on tehtud ettepanek planeeritud maa-ala ulatuses juhtotstarbe muutmiseks planeeritud ala kõrvaoleva kvartali juhtotstarbe järgi üldkasutatavate ja äriehitiste segahoonestusalaks A-4. Üldplaneeringu muutmisevajadust on põhjendatud sellega et, antud ala ei ole vajalik suuremas ulatuses enam kasutada täiendavalt teede laiendamiseks, vaid alale on otstarbekam rajada piirkonda teenindav ja tänavaäärset ehitusjoont toetav ning nurgakrundile sobiv uushoonestus koos haljastuse ja kergliiklusteedega.

DP on kehtivat Mustamäe linnaosa üldplaneeringut muutev ning DP algatatakse ÜP-d muutvana.

3 KSH vajadus lähtuvalt õigusaktidest

Vastavalt Planeerimisseaduse (PlanS) § 124 lõikele 5 on KSH kohustuslik detailplaneeringu koostamisel, kui planeering on aluseks KeHJS § 6 lõike 1 kohasele tegevusele. Antud juhul tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõike 1 alla.

Keskkonnamõjude 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. Visuaalsete mõjude hindamine on rohkem subjektiivne ning eeldab teiste eelnevat kokkuleppimist vajavate kriteeriumite kasutamist.

Kuna hinnatav detailplaneering on kehtivat Mustamäe LO üldplaneeringut muutev, siis on PlanS § 124 lõike 6 alusel KSH eelhindang ja keskkonnamõju strateegilise hindamise kaalumine vajalik § 142 nimetatud detailplaneeringu (üldplaneeringut muutev) koostamisel, mida käsitleb ka KeHJS § 33 lõike 1 punkt 3.

Täiendavalt võetakse KSH algatamise vajalikkuse kaalumisel arvesse ka KeHJS § 33 lõike 2 punkti 4 ehk KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluva ja § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruses (lõikes 2 nimetatud tegevusvaldkondade täpsustatud loetelus) nimetatud tegevused.

DP-ga kavandatakse uue ärihoone ning selle teenindamiseks vajalike tehnovõrkude rajamist. Seetõttu on tegemist ka infrastruktuuri rajamisega ning KSH eelhindangu vajadus tuleneb ka KeHJS § 6 lõike 2 punktist 10 ning VV 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 13 punktist 2.

Eelhindangu andmisel lähtutakse KeHJS § 33 lõigete 3-5 kriteeriumidest, kusjuures hinnata tuleb kõikide (oluliste) kriteeriumide alusel, milline mõju võib DP-ga kavandatava tegevusega kaasneda.

4 Hinnang keskkonnamõjudele

4.1 Mõju bioloogilisele mitmekesisusele, kaitstavatele liikidele ja loodusobjektidele

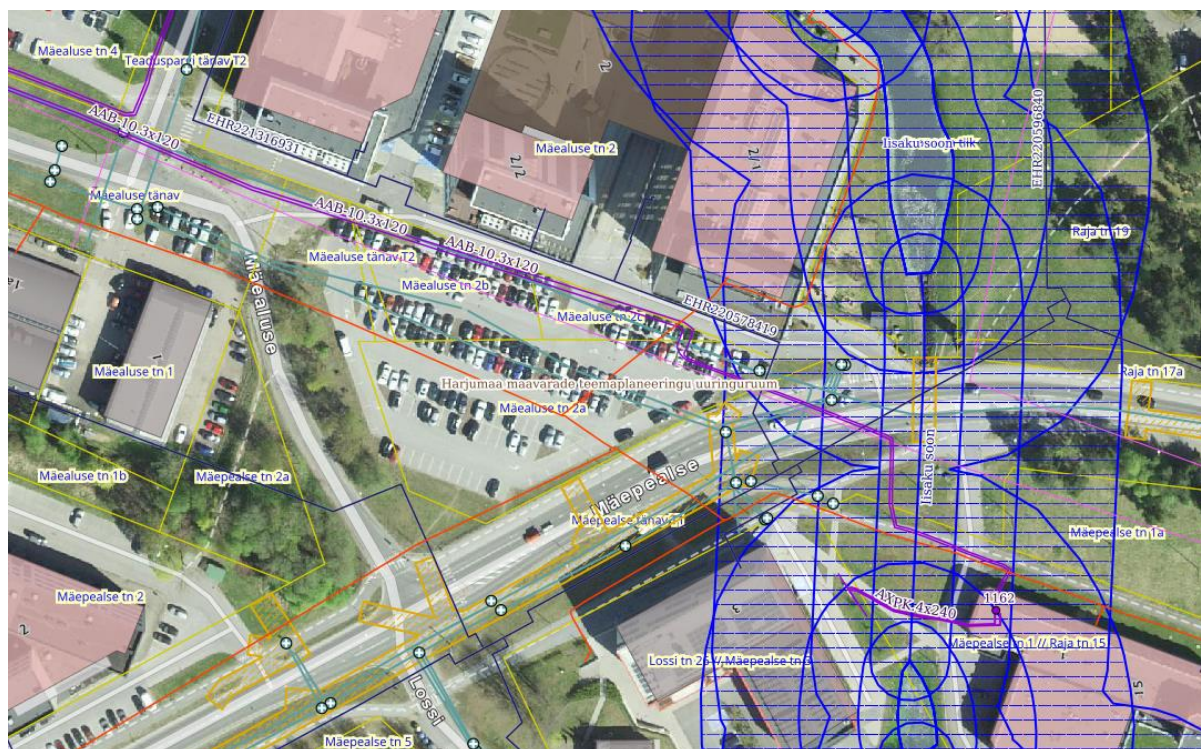
Mõjude eelhindamisel on lähtutud EELIS-es (Eesti looduse infosüsteem, Keskkonnaagentuur) olevatest andmetest kaitsealuste liikide ja elupaigatüüpide esinemise kohta. Planeeritavale alale ei jää looduskaitseobjekte ega kaitsealuseid liike.

Lähim looduskaitseala on Nõmme-Mustamäe maastikukaitseala (EELIS kood KLO1000548), mis jääb lähimas punktis DP ala piirist rohkem kui 500 m kaugusele.

Teisel pool Mäetaguse tänavat, kaugemal kui 100 m on registreeritud III kategooria loosukaitsealuste kahepaiksete rohukonna (*Rana temporaria*) elupaik KLO9115080 ja tähnikvesiliku (*Lissotriton vulgaris*) elupaik KLO9115079.

Lähim vooluveekogu on DP alast ida poole jääb lisaku soon ehk Soone oja (VEE1094200), mille erinevad vööndid DP alale ei ulatu.

Hoonete rajamine ei oma teadaolevalt negatiivseid mõjusid väljaspoole ehitusala ning võimalikud mõjud on ehitusaegsed, juhul kui järgitakse kõiki ettenähtud ehituslikke meetmeid mõjude minimeerimiseks. Täiendavalt tuleb, vältimaks linnakeskkonnas elutsevate lindude kokkupõrkeid hoonega, mitte kavandada suuri klaaspindu või kasutada lahendusi, mis muudavad klaasi lindudele nähtavaks.



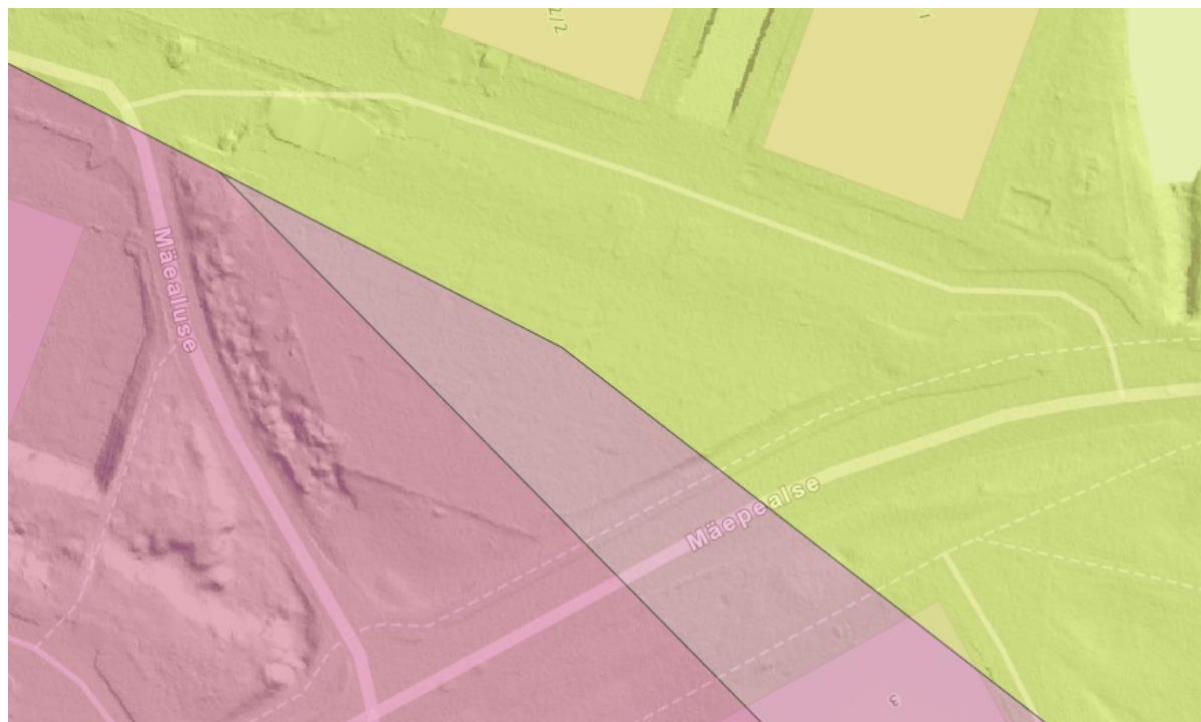
Joonis 4. DP ala paiknemine ja olulisemad kitsendused. Allikas: Maa-amet.

Arvestades kavandatava tegevuse iseloomu ja paiknemist, siis DP alusel kavandatava tegevuse ebasoodne mõju loodusväärtustele puudub. Detailplaneeringuga kavandatava tegevuse

elluviimisel ei ole oodata olulist ebasoodsat mõju bioloogilisele mitmekesisusele, kaitstavatele liikidele ja loodusobjektidele.

4.2 Vee ja pinnase saastatus

DP ala asub Maa-ameti 1:50 000 geoloogiline baaskaardi alusel kaitsmata põhjavee, nõrgalt kaitstud põhjavee ja keskmiselt kaitstud põhjavee piirialal. DP koostamise käigus täpsustatakse geoloogilisi ja hüdrogeoloogilisi tingimusi.



- Kaitsmata ala
- Nõrgalt kaitstud ala
- Keskmiselt kaitstud ala

Joonis 5. DP ala põhjavee kaitstus. Allikas: Maa-amet.

DP-ga kavandatakse ka maa-aluseid parkimiskorruseid. Uue hoone projekteerimisel tuleb ehitusgeoloogilisi ja hüdrogeoloogilisi tingimusi täpsustada.

Tallinna Linnaplaneerimise amet on seadnud tingimuseks teha hüdrogeoloogiline eksperthinnang vundamendi kaevistest väljapumbatava vee koguste ja pumpamisest tingitud põhjaveekihi alanduslehti sügavuse ja ulatuse kohta, samuti kaevisest väljapumbatava vee ärajuhtimisvõimaluste kohta. Eksperthinnangus kirjeldada põhjavee alandusest tingitud võimalikke mõjusid naaberhoonetele ning meetmeid hoonete püsivuse ja kõrghaljastuse kasvutingimuste tagamiseks.

Planeeringuala jääb Tallinna reoveekogumisalale ning Tallinna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni (ÜVK) piirkonda. Töötavad puurkaevud <https://veka.keskkonnainfo.ee> andmetel lähipiirkonnas puuduvad.

Planeeringuga ei kavandata uusi olulise reostusohuga objekte.

Rajatavate hoonete veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse vastavalt AS Tallinna Vesi poolt väljastatavatele tehnilistele tingimustele. Detailplaneeringu koostamisel arvestatakse varem piirkonnas koostatud ehitusprojektide tehnovõrkude lahendustega.

Vertikaalplaneerimisega tuleb edaspidi näha ette meetmed sademevee valgumise vältimiseks naaberkinnistutele. Sademevesi tuleb kaasaegses lähenemises käidelda maksimaalselt omal kinnistul – immutada pinnasesse, paigaldada ühtlustusmahutid, koguda vahemahutitesse ja kasutada haljastuse kastmiseks ning olmes.

Ehitusaegsete reostuse vältimise meetmete rakendamisel ei ole oodata kavandatava tegevusega kaasnevalt olulist negatiivset mõju pinna- ja põhjavee kvaliteedile.

4.3 Jäätmete teke

Ehitustegevusega kaasneb ehitusjäätmete teke. Antud tegevuse puhul pole oodata jäätmeteket mahus, mis võiks ületada piirkonna keskkonnataluvust. Ehitusjäätmete valdaja peab rakendama kõiki tehnoloogilisi võimalusi ehitusjäätmete liigiti kogumiseks tekkekohas, korraldama oma jäätmete taaskasutamise või andma jäätmed käitlemiseks üle vastavat keskkonnaluba omavale isikule ning rakendama kõiki võimalusi ehitusjäätmete taaskasutamiseks. Jäätmete käitlemise (sh kogumise) korraldamisel lähtutakse jäätmeseadusest ja Tallinna linna jäätmehoolduseeskirja nõuetest.

Teatud juhtudel kvalifitseerub ehituse käigus välja kaevatav pinnas jäätmeiks. See selgub täpsemalt edasisel keskkonnaseisundi hindamisel, kuid ei mõjuta KSH algatamise või mittealgatamise otsust.

Maapõues tehtavate tööde käigus tekkinud kaevist kui ressursi võib väljaspool kinnisasja kasutada ainult Keskkonnaameti loal. Kaevise võõrandamiseks või väljaspool kinnisasja kasutamiseks tuleb esitada taotlus keskkonnanõuandjate infosüsteemis KOTKAS kaks nädalat enne kavandatavat tegevust vastavalt maapõuseaduse § 97 kohaselt.

Samuti kaasneb jäätmete teke hoonete kasutusperioodil, kuid ei ole oodata jäätmeteket mahus, mis võiks põhjustada olulist keskkonnamõju.

4.4 Müra ja vibratsioon

DP algatamise staadiumis on koostatud erinevad liiklusuuringud. DP realiseerimisega kaasnev hinnanguline mõju Mäealuse ja Mäepealse tänavate ristmikule on madal.

Välisõhus levivat müra reguleerib atmosfääriõhu kaitse seadus ja müra normtasemeid sama seaduse § 56 lg 4 alusel kehtestatud keskkonnaministri 16.12.2016. a määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid”. Müra sihtväärtus on suurim lubatud müratase uute planeeringutega aladel. Müra piirväärtus on suurim lubatud müratase, mille ületamine põhjustab olulist keskkonnahäiringut ja mille ületamisel tuleb rakendada müra vähendamise abinõusid. Müra siht- ja piirväärtused erinevad alade juhtfunktsioonide põhiseisul. Mürakategooriad määratakse vastavalt üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbele.

Detailplaneeringuga on kavandatud Mustamäe linnaosa üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarvet muuta. Perspektiivis on tegemist eeldatavalt sega-alaga, mis on käsitletav III kategooriana. Tallinna Keskkonnaameti 24.10.2017 kirjas nr 6.1-6/1269-2¹ on

¹https://dhs.tallinn.ee/atp/?pealkiri=m%C3%BCrakateg&id=1255&asutus=45&year=2021&active=13&c_tpl=1092&command=details&keel=ee&dok_id=4666766

täpsustatud Tallinna linna kehtivates üldplaneeringutes määratud erineva maakasutusega piirkondade mürakategooriad.

Tallinnas koostatakse perioodiliselt strateegilisi mürakaarte, mille andmete abil koostatakse ja täiendatakse välisõhus leviva müra vähendamise tegevuskava, millega arvestatakse linna planeerimistegevusel ning mürakaitsemeetmete rakendamisel. Hetkel kehtiv Tallinna linna strateegiline mürakaart 2022. Samuti on üldised mürakaardid saadaval Maa-ameti kaardirakenduses.

Tegemist on mürarikka piirkonnaga ka praegu^{2,3}. Kavandatakse ärihooneid, kuid vajadusel koostatakse DP käigus täpsustav mürahinnang (vastavalt keskkonnaministri 06.10.2016 määrusega nr 32 kehtestatud „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamisele esitatavad nõuded“).

Tallinna Linnaplaneerimise Amet on esitanud tingimuse koostada ala mürauuring juhindudes keskkonnaministri 16.12.2016 määrusest nr 71. Hindamise tulemusena peavad selguma konkreetsed juhised ala planeerimiseks.

Projekteerimise käigus hoonete tehnosüsteemide kavandamisel tuleb tagada võimalikult vaikne keskkond ja et müratase ei ületaks keskkonnaministri määrusega nr 71 kehtestatud piirväärtusi. Erinevate uute tehnoseadmete paigaldamisel on vajalik arvestada nende müratasemeid ning soovitatav on kasutada tehniliselt kaasaegseid ja vaiksemaid seadmeid. Soovitatav on tehnomüra allikaks olevad seadmed paigutada võimalikult suures mahus hoonesse sisse. Mürarikaste süsteemide välisosad tuleb eraldada müraekraanidega.

Ehitustegevuse perioodil võib esineda kõrgendatud ehitusmüra ja vibratsiooni tasemeid, kuid see mõju on lühiajaline. Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb vältida öiseid ehitustöid (v.a. hoonesisised ehitustööd, mis ei põhjusta müraemissiooni välisterritooriumile).

Ehitustegevuse ajal tuleb hoida müra normtaseme piirides, seega tuleb rakendada müra vähendamise meetmeid nagu näiteks välja lülitada masinad, mida hetkel ei kasutata, kõik masinad ja seadmed hoida heas korras ning vajadusel varustada summutiga.

Ehitusaegse liikluse müra vähendamiseks on soovitatav korraldada ehitusaegne liiklus nii, et võimalikult vähe mõjutataks ümberkaudseid alasid.

Seoses uue hoone rajamisega tuleb DP koostamise käigus selgitada liikluskoormus planeeringualal ja selle lähiümbruses. Olulist mürataseme suurenemist ja vibratsiooni teket ei ole ette näha.

4.5 Valgus, soojus, õhusaaste ja kiirgus

Ehitustööde käigus toimub ehitusobjekti valgustamine. Valgustusest tulenev keskkonnamõju (nii positiivne kui negatiivne) on KSH algamise või mittealgatamise seisukohalt mitteoluline.

Ehitusaegse tolmu teket tuleb minimaliseerida. Puistematerjalide ladustamisel ning kuivades tingimustes kaevetöid tehes tuleb vajadusel tolmu teket vältida niisutamise abil. Tolmuemissioone ehitustöödel on võimalik vältida ka materjali langemiskõrguse vähendamise abil, ehitusmaterjalide katmisega veol ja ladustamisel, ehitusplatsi ja seadmete perioodilise puhastamisega ning kui ehitusmaterjalide laadimist ei teostata tugeva tuulega.

² <https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/myrakaart>

³ <https://www.tallinn.ee/et/keskkond/tallinna-linna-murakaart-2022>

Hoonete soojavarustamise tagamisel tuleb kasutada kaugkütet, kuna tegemist on Tallinna linna kaugküttepiirkonnaga vastavalt Tallinna Linnavolikogu 18.05.2017 määrusele nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus“. Keskkonnamoju kohustus puudub.

Transpordist eralduvate saasteainete tasemed jäävad nii praegu kui DP elluviimise järel eeldatavalt alla kehtestatud piirväärtusi (keskkonnaministri 27.12.2016 määrus nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamiskiirid“).

Tallinna radooniriski kaardi kohaselt võib piirkonna pinnases esineda kõrget radooni sisaldust. Kindlasti tuleb ka antud alal kasutusele võtta asjakohased radooni vähendamise meetmed ja tagada korralik ehituskvaliteet, et oleks radoonihutu keskkond vastavalt EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule. Tallinna Linnaplaneerimise Amet on nõudnud pinnase radoonitaseme mõõtmiste teostamist vastavalt Keskkonnaministeeriumi juhendmaterjalile „Radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmine (RAM 2016)“. Mõõtmise protokoll ja aruanne peavad vastama juhendmaterjali lisas 4 toodud nõuetele. Määrata vajadusel hoone ehitamiseks radoonikaitse meetmed.

Eelnevast tulenevalt ja vajalike meetmete rakendamisel ei ole kavandatava tegevusega kaasnevat olulist ebasoodsaid mõjusid välisõhku.

4.6 Tegevusega kaasnevate avariiohtude esinemise võimalikkus

Alale ei ole DP algatamise taotluse kohaselt kavandatud keskkonnamohtlike rajatise ega tegevusi.

Ehitamise käigus tuleb järgida tavapäraseid töökorralduslikke meetmeid ja head ehitustava vältimaks ehitusaegseid avariiohtude. Põhjavee kaitstuse seisukohast tuleb kõrgendatud tähelepanu pöörata ehitusseadmete ja masinate töökorras olekule ning võimalikule kütuse/õlilekete vältimisele.

Eelnevast tulenevalt ei kaasne kavandava tegevusega siiski eeldatavalt olulist keskkonnamoju avariiohtude.

4.7 Mõju inimese tervisele ning sotsiaalsetele vajadustele ja varale

Arvestades detailplaneeringuala paiknemist, head ühendust olemasolevate ja perspektiivsete kergliiklusteede, bussipeatuste ning tänavatega, saab planeeringuala tulevastele kasutajatele ja teenuste tarbijatele tagada tervisliku keskkonna ning erinevate liikumisviiside väga head kasutamismõisted.

DP realiseerimine mõjutab eeldatavalt positiivselt piirkonna teenuste kättesaadavust ja avalikku linnaruumi ehk sotsiaalseid vajadusi.

Eelnevat arvesse võttes on mõjud pigem positiivsed.

4.8 Mõju kultuuriväärtustele

Kultuurimälestiste riikliku registri⁴ järgi ei ole planeeringualal kultuuriväärtusi.

Mõju kultuuriväärtustele puudub.

⁴ <https://register.muinas.ee>

4.9 Mõju kliimamuutustele ja kliimamuutustega kohanemine

Kaasaegsed hooned kasutavad vähem elektrienergiat ja sellega väheneb elektrienergia tootmise vajadus, mis läbi paiskub energia tootmisest õhku vähem heitgaase ja kasvuhoonegaase.

Kõikide arendustegevuste puhul tuleb arvestada keskkonnaministri poolt kinnitatud kliimamuutustega kohanemise arengukavaga⁵. Tuleb vältida suuri parklaid ja kõvakattega (asfalt) alasid, mis mõjutavad mikrokliimaatilisi tingimusi (soojussaared). Seoses kuumalainete sagenemisega on uuritud kuumalainete võimendumist eeskätt linnasüdames keskusealadel, aga ka muudel tiheasustusaladel. Soojussaare⁶ efekti korral suured tumedad pinnad (asfaltkattega parklad, bituumenkatused) neelavad suurema osa päikesekiirgusest, mis omakorda tõstavad selle maa-ala õhutemperatuuri ümbritsevast piirkonnast kõrgemaks. Soojussaarte olemasolu on seni uuritud suuremates Eesti linnades k.a Tallinnas (hetkel on DP alal parkla). Uuritud aladel soojussaartena välja joonistunud piirkondadega⁷ saab paralleelsele tõmmata ka kõigi ulatuslike uute planeeringualade kavandamisel. DP koostamisel on soovitatav tähelepanu pöörata soojussaare efekti vähendamisele ja eelistada loodusilmelisi lahendusi.

Olulist ebasoodsat mõju kavandatava tegevusega kaasnevalt kliimamuutustele oodata ei ole.

4.10 Tegevusega kaasnev kumulatiivne ja piiriülene mõju

Muid uusi arendusi, mis võiksid põhjustada olulist koosmõju, teada ei ole.

Planeeringuala vahetus läheduses ei paikne selliseid keskkonnalube omavaid ettevõtteid, mida kavandatav arendustegevus võiks mõjutada või kes mõjutaks omakorda kavandatavat tegevust.

DP-ga ei kavandata tegevusi, mille elluviimiseks on vajalik taotleda keskkonnaluba.

Kavandatava tegevusega ei kaasne riigipiiriülest mõju.

⁵ <https://envir.ee/kliimamuutustega-kohanemise-arengukava>

⁶ Soojussaar on ümbritsevast maapiirkonnast märkimisväärselt soojem ala

⁷ <https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/soojussaared>

5 Järeldused

DP linnaehituslik eesmärk on muuhulgas pakkuda piirkonnas tegutsevate tehnoloogiapargi töötajate ja Tehnikaülikooli üliõpilaste tarbeks rendipindasid. Detailplaneeringu ruumilise keskkonna kujundamise eesmärk on määratleda Mäealuse tn 2a, 2b ja 2c kruntidele uus identiteet ja arengupotentsiaal Mäepealse ja Mäealuse tänavaäärset konteksti arvestades, et kavandatud hoonestus sobituks piirkonnas juba olevate ja ehitamisel olevate hoonetega ning hoone kasutusotstarve toetaks piirkonnas paiknevaid asutusi. Eesmärk on olemasoleva parkla asemel rajada täiendava haljastusega ärihoone, mis pakub teenindus- ja äripindasid, mis võimaldab saavutada pikaajalises perspektiivis linnaruumi jätkusuutliku arengu ja olemasoleva infrastruktuuri parema kasutuse.

Planeeringu elluviimisel moodustub DP alale uus terviklik funktsionaalne ärikeskkond, mis arvestab ümbritseva keskkonnaga ja Tallinna linnaehituslike arengutega.

KSH eelhindangu koostaja ei pea keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist detailplaneeringule vajalikuks järgnevatel põhjustel:

- 1) kavandatav tegevus ei põhjusta olulist looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist;
- 2) planeeringu realiseerimisega ei saa eeldada tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustumist. DP käigus koostatakse vajadusel täiendavad uuringud;
- 3) planeeringuga hõlmatud ala lähipiirkonnas ei paikne kaitstavaid loodusobjekte, maastikuliselt ja ökoloogiliselt väärtuslikke või tundlikke alad, mida kavandatav tegevus ala säästlikul arendamisel ja väärtustamisel võiks ebasoodsalt mõjutada;
- 4) kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Tegevusega ei kaasne olulist õhusaaste suurenemist ning ülenormatiivsete saastetasemete esinemist. Liikluskoormuse perioodilisest kasvust tulenev võimalik liiklusrütm tase jääb eeldatavalt jätkuvalt müra normtasemete piiresse. DP liikluslahenduse väljatöötamisel tuleb arvestada müraülevõtte vajadusega.
- 5) kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket;
- 6) alal ei ole tuvastatud jääkreostuse objekte ega olulist pinnase või vee reostust, mis seaks piiranguid kavandatavale tegevusele;
- 7) suured asfaltkattega pinnad ja katusepinnad võivad kuumalaine korral maa-alal levivaid temperatuure tõsta (võimendada), asjakohane on leevendavate meetmete rakendamine ja funktsionaalsete katusepindade (päikesepaneelid, haljaskatused vms) eelistamine;
- 8) lähtudes ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei ole ette näha detailplaneeringu algatamiseelsele eskiisiga kavandatud mahus antud asukohas olulist muud ebasoodsat täiendavat keskkonnamõju;
- 9) puuduvad muud olulised asjaolud, mis planeeringu koostamisel tingiks KSH algatamise vajadust.

Detailplaneeringus keskkonnatingimustega arvestamine on igakülgsest võimalik planeeringumenetluse käigus vastavalt planeerimisseaduse § 126 lg 1 p 12. Samuti saab DP

koosseisus vajadusel teha täpsemaid uuringuid ja anda hinnanguid, ilma selleks paralleelselt detailplaneeringuga kulgevat KSH protsessi algatamata.

KSH eelhindangu ülesanne on enne DP koostamise alustamist hinnata võimalikku olulist keskkonnamõju eelkõige KSH algatamise või algatamata jätmise kontekstis ning ei ole otseselt hinnata hoonete ruumilist mõju ja hoonestuse keskkonda sobitumist. Antud teema lahendamine on planeeringu koostamise ülesanne.

KSH algatamise või mittealgatamise täiendava otsuse saab teha siiski vaid kohalik omavalitsus. Lisaks eelhindatud keskkonnakaalutlustele peab arvestama ka muid asjakohaseid mõjusid nii detailplaneeringu koostamisel PlanS § 4 lg 2 mõistes.

Enne KSH üle otsustamist tuleb omavalitsusel küsida KSH algatamise või algatamata jätmise otsuse eelnõu põhjal seisukohta asjaomastelt asutustelt vastavalt KeHJS § 33 lg 6, eeskätt Keskkonnaametilt, aga vajadusel ka teistelt asutustelt.

Kasutatud allikad

Allikmaterjalid

Harju maakonnaplaneering 2030+

Tallinna arengustrateegias „Tallinn 2035“

Mustamäe linnaosa üldplaneering

Tallinna linna jäätmekava 2022–2026

Tallinna linna välisõhu strateegiline mürakaart 2022

Tallinna välisõhus leviva keskkonnamüra vähendamise tegevuskava aastateks 2019-2023

Andmebaasid

EELIS (Eesti looduse infosüsteem): <https://eelis.ee/>

Ehitisregister (<https://www.ehr.ee>)

Maa-ameti X-Gis: <http://xgis.maaamet.ee>

Ehitusgeoloogia Fond <http://www.maaamet.ee/gmaps/egf/>