



**Järvevana tee 11 kinnistu
detailplaneeringu keskkonnamõju
strateegilise hindamise programm**

jaanuar 2026

Töö nimetus: Järvevana tee 11 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise programm

Töö number: 25107

Tellijä: Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet

Juhtekspert: Tuuli Vreimann

Koostajad: Tuuli Vreimann

Kontrollija: Karl Kupits

Maves OÜ

Marja 4D Tallinn, registrikood 10097377

www.maves.ee e-post: maves@maves.ee

Ettevõte on sertifitseeritud kvaliteedijuhtimissüsteemi standardi ISO 9001:2015 alusel.



SISUKORD

1	SISSEJUHATUS.....	2
2	HINDAMISE ULATUS, LÄHTUDES STRATEEGILISE PLANEERIMISDOKUMENDI ISELOOMUST JA SISUST	3
3	EELDATAVALT MÕJUTATAVA KESKKONNA KIRJELDUS	5
3.1	GEOLOOGIA, PINNAS, MAASTIK.....	5
3.2	PINNAVESI	5
3.3	VÄLISÕHK	6
3.4	TAIMESTIK, LOOMASTIK, KAITSTAVAD LOODUSOBJEKTID.....	7
3.5	KULTUURIPÄRAND.....	8
4	SEOSSED MUUDE STRATEEGILISTE PLANEERIMISDOKUMENTIDEGA.....	9
5	PLANEERIMISDOKUMENDI ELLUVIIMISEGA EELDATAVALT KAASNEV OLULINE KESKKONNAMÕJU	13
5.1	MÕJU PINNAVEELE.....	13
5.2	MÕJU PÕHJAVEELE.....	13
5.3	MÕJU ÕHU KVALITEEDILE, MÜRA, VIBRATSIOON, VALGUS, SOOJUS, KIIRGUS	14
5.4	INSOLATSIOON	15
5.5	MÕJU INIMESE TERVISELE, SOTSIAALSETELE VAJADUSTELE JA VARALE	15
5.6	MÕJU BIOLOOGILISELE MITMEKESISUSELE, POPULATSIOONIDELE, TAIMEDELE, LOOMADELE	17
5.7	KLIIMA.....	18
5.8	MÕJU KULTUURIPÄRANDILE	18
5.9	JÄÄTMETEKE.....	18
6	HINDAMISMETOODIKA	20
7	HINDAMISE OSAPOOLED	23
8	AJAKAVA.....	25
LISA 1	DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD JA ESKIIS	

1 SISSEJUHATUS

Tallinna Linnavolikogu algatas oma 04.09.2025 otsusega¹ nr 85 Järvevana tee 11 kinnistu detailplaneeringu (DP) ning keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) Keskklinnas. Vastavalt sellele on KSH vajalik järgmistel põhjustel:

- Tallinna Linnavolikogu 16. aprilli 2009 otsusega nr 77 kehtestatud teemaplaneeringu „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas” ja selle KSH kohaselt on kõrghooned linnakeskkonnas olulise keskkonnamõjuga objektid ning nende mõju ulatuse täpsemaks määramiseks on vajalik läbi viia KSH igale kõrghoone ehitamiseks koostatavale detailplaneeringule, mis pärast teemaplaneeringu kehtestamist menetlusse võetakse. Detailplaneeringuga kavandatakse kuni 18-korruselise kõrghoone rajamist;
- detailplaneeringus kavandatava kõrghoone rajamise tulemusena suureneb niigi tiheda liiklusega Pärnu maantee viadukti (üle A.H. Tammsaare tee) ja selle liiklussõlme liikluskootumus veelgi, mis mõjutab oluliselt turvalisust ja liikluskorraldust (algatamisettepaneku järgi on planeeringualale kavandatud 511 parkimiskohta). Liikluse kasvuga kaasneb suurenev müratase ja õhusaaste, mis avaldab negatiivset mõju nii planeeringualale, kontaktvööndile kui kogu linnakeskkonnale;
- koosmõjus kontaktvööndis olemasolevate ja planeeritavate arendustega võib detailplaneeringu elluviimisel kaasneda oluline kumulatiivne mõju.

[Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse \(KeHJS\) §31¹](#) järgi on KSH eesmärk:

- arvestada keskkonnakaalutlusi strateegiliste planeerimisdokumentide koostamisel ning kehtestamisel;
- tagada kõrgetasemeline keskkonnakaitse;
- edendada säästvat arengut.

KSH on avalikkuse ja asjaomaste asutuste osalusel strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasneva olulise keskkonnamõju tuvastamiseks, alternatiivsete võimaluste väljaselgitamiseks ning ebasoodsat mõju leevendavate meetmete leidmiseks korraldatav hindamine, mille tulemusi võetakse arvesse strateegilise planeerimisdokumendi koostamisel ja mille kohta koostatakse nõuetekohane aruanne ([KeHJS §32](#)).

¹ [Järvevana tee 11 kinnistu detailplaneeringu ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine Keskklinnas](#)

2 HINDAMISE ULATUS, LÄHTUDES STRATEEGILISE PLANEERIMISDOKUMENDI ISELOOMUST JA SISUST

Detailplaneeringuala asub Tallinnas Kesklinna linnaosas [Ülemiste järve asumis](#), Järvevana tee 11 katastriüksusel (78401:119:0080). Praegu asub detailplaneeringualal e-ehituse platvormi andmete järgi [Mercedes-Benz esindushoone](#) (Foto 1, Joonis 1).



Foto 1. Planeeringuala praegu. Maa- ja Ruumiameti kaldaerofoto. Pildistatud 02.05.2024.

Detailplaneeringu koostamise **eesmärk** on muuta Järvevana tee 11 kinnistu 50% äri- ja transpordimaa sihtotstarve 75% ärimaaks ja 25% elamumaaks ning ehitusõiguse määramine kuni 4 maapealse korrusega lahtise fassaadiga parkimishoone ning 14 ja 18 maapealse korrusega hoone ehitamiseks, mis ühendatakse kuni 2 maapealse korruselise hoonemahuga. Maksimaalne hoone absoluutkõrgus on 99,5 m. Planeeritav ehitusalune pind on 4 370 m² Lisaks määratakse üldised maakasutustingimused, heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtted.



— Detailplaneeringuala — Planeeringu kontaktvöönd

Joonis 1. Planeeringuala ja kontaktvöönd. Andmed: Tallinna planeeringute register.

Kavandatava tegevuse **null-alternatiiviks** on praeguse olukorra säilitamine ilma planeeringut teostamata. 0-alternatiivi käsitletakse kui olemasoleva olukorra kirjeldust, mille põhjal on võimalik hinnata kavandatava tegevuse pool põhjustatavaid muutusi.

Kavandatava tegevuse **põhilahenduseks** on ala hoonestamine vastavalt Kolmkolm OÜ eskiisile (seisuga 03.07.2024).

Alternatiiv on eesmärgi saavutamise erinev viis. Valitud alternatiivid peavad vastama allpool esitatud kriteeriumidele, et need oleksid reaalsed:

- vastama eesmärgile;
- olema vastavuses õigusaktidega;
- ei tohi kaasa tuua vastuvõetamatut keskkonnamõju
- olema majanduslikult teostatavad;
- olema tehniliselt teostatavad;
- vastama parimale võimalikule tehnikale;
- arendaja peab olema nõus alternatiivi realselt ellu viima.

Käesoleva programmi koostamisel ei ole põhilahendusele reaalseid alternatiive.

3 EELDATAVALT MÕJUTATAVA KESKKONNA KIRJELDUS

3.1 Geoloogia, pinnas, maastik

Planeeringuala reljeef on suhteliselt tasane, keskmiselt 35 m abs. Planeeringuala lõunaosas, haljasalal, on maapind ümbritsevast ca 1 m võrra kõrgem.

Detailplaneeringualal on pinnakatte paksus ca 9 m. Pinnakatte esimese kihi moodustab paari meetri paksune täitepinnas. Selle all lamab ligi meetri paksune turba kiht. Selle all kuni aluspõhja pinnani on loodusliku tekkega erineva tera jämedusega looduslike liivade kihid. Aluspõhja pealispind jääb absoluutkõrgusele 26 m ja selle moodustab Kesk-Ordoviitsiumi ladestiku Vao kihistu lubjakivi.²

Pinnakattes jäi 24.04.2006. aastal veetase sügavusele 3–5 m.²

Aluspõhjas leviv esimene põhjaveekiht on alal nõrgalt kaitstud.

Planeeringualale ega selle kontaktvööndisse maardlaid ei jää.

Radooni sisaldust käesoleva detailplaneeringu koostamise ajal mõõdetud ei ole. Tallinna radooniriski kaardi³ järgi on planeeringualal arvatatud radoonisisaldus kõrge. Eesti Geoloogiateenistuse Eesti pinnase radooniriski 500x500 ruutkaardi⁴ järgi on planeeringuala radoonirisk 50–100 kBq/m³. Õigusaktidega⁵ on määratud radooni sisaldused, mida erineva funktsiooniga hoonetes ületada ei või. Uute hoonete puhul ei tohi hoonete siseõhu radoonikontsentratsiooni aasta keskväärtused ületada 200 Bq/m³.

3.2 Pinnavesi

DP alale lähim veekogum on ligi 400 m kaugusel läänes asuv Ülemiste järv (2005900_1). Ülemiste järv on Tallinna peamine joogivee allikas. Järve sanitaarkaitseala piir jääb kavandatava tegevuse alast 200 m kaugusele.

² [Enni, R. 2006. Mercedese keskuse juurdeehitus. Tallinn Järvevana tee 11. Ehitusgeoloogilise uuringu aruanne. OÜ REI Geotehnika.](#)

³ [Tallinna radooniriski kaart \(maksimaalne radoonisisaldus pinnaseõhus\)](#)

⁴ [Eesti pinnase radooniriski kaart](#)

⁵ [Radoon | Keskkonnaamet](#)

Enam kui 4 km kaugusele põhjasuunda jääb rannikuveekogum Muuga-Tallinna-Kakumäe laht. Lähimad vooluveekogud jäävad enam kui 3 km kaugusele.

Detailplaneeringuala on ühendatud linna ühisveevärgi- ja kanalisatsioonivõrku.

3.3 Välisõhk

Tallinnas seiratakse regulaarselt välisõhu kvaliteeti mitme erineva statsionaarse seirejaamaga. Põhja-Tallinna seirejaam Kopli tänaval iseloomustab tööstus- ja kohtkütte piirkonna õhukvaliteeti, Õismäe teel asuv seirejaam iseloomustab välisõhu kvaliteeti elamurajoonis ja üldist elanikkonna saastatusega kokkupuute määra, olles nn linnakeskkonna taustajaam ning Liivalaia tänaval asuv seirejaam iseloomustab tüüpilist kesklinna liiklussaaste mõju õhukvaliteedile. Arvestades planeeringuala asukohta sobib piirkonna õhu kvaliteeti iseloomustama Liivalaia seirepunkti andmestik. Alljärgnevalt on kirjeldatud 2024. aasta välisõhu kvaliteeti Liivalaia seirejaamas lähtudes Eesti Keskkonnauuringute Keskus OÜ seirearuandest⁶.

Linnade õhukvaliteeti mõjutab eelkõige transport ning seda väidet toetavad ka Liivalaia (kesklinna) seireandmed, mille järgi on SO₂, NO₂, O₃ kontsentratsioonide põhjal eristatavad öhtused ja hommikused tipptunnid. Enamikes suurlinnades ja kõrge liiklusintensiivsusega piirkondades on probleemiks lämmastikdioksiidi sisaldus välisõhus, kuid võrreldes Euroopa suurlinnadega on need Eestis siiski piisavalt madalad ega ületa ka kõige saastunumates piirkondades lühiajalisi saastetaseme piirväärtusi.

Seiretulemuste põhjal jäid nii vääveldioksiidi (SO₂), lämmastikdioksiidi (NO₂) ja süsinikoksiidi (CO) kontsentratsioonid alla kehtestatud piirväärtuseid⁷. Osooni (O₃) kontsentratsioonile piirväärtust seatud ei ole. Küll aga on kehtestatud sellele sihtväärtus (120 µg/m³), mida ületati keskkonnas 2024. aastal ühel korral. Vastavalt keskkonnaministri 27.12.2016 määrusele nr 75 on lubatud sihtväärtust ületada 25 päeva kolme aasta keskmisena.

Peenosakeste (PM₁₀) kehtivat piirväärtust ületati ühel korral, aasta varem esines ületamisi seitsmel korral. Peente osakeste võimalikeks allikateks on ka näiteks eramute kütmine, teede liivatamisest ja soolamisest pärinevad osakesed, naastrehvide kasutamisest tingitud teekatte kulumine ja tolm, mis kevadel peale lume sulamist tuulega üles keerutatakse. Samas võivad peened osakesed olla ka looduslikku päritolu

⁶ [Saare, K. Välisõhu kvaliteedi seire 2024. Eesti Keskkonnauuringute Keskus OÜ. Tallinn, 2025.](#)

⁷ Piirväärtused on kehtestatud [keskkonnaministri 27.12.2016 määrusega nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamispriid“](#)

või jõuda siia kaugkandega. Eestis ei määrata riikliku seire raames loodusliku ja antropogeense saaste osakaalu tolmus.

Kõikide saasteainete (va O₃) aastakeskmised kontsentratsioonid 2024 aastal olid võrreldes eelneva aastaga madalamad.

3.4 Taimestik, loomastik, kaitstavad loodusobjektid

Planeeringualale kaitsealasid ega kaitsealuste liikide elupaiku/kasvukohti ei jää.

Lähim looduskaitseala on 1 m kaugusel edelas asuv Oravamäe park ([KLO1200598](#)). Muud kaitsealad jäävad kaugemale.

Lähim Natura 2000 võrgustikku kuuluv ala on 1,8 km kaugusele edelasse jääv Rahumäe loodusala ([RAH0000451](#)). Ülejäänud Natura alad jäävad enam kui 7 km kaugusele.

Detailplaneeringu kontaktvööndisse, planeeringualast 160 m kaugusele, jäävad II kategooria kaitsealuste liikide [suurvidevlane \(*Nyctalus noctula*\)](#), [pargi-nahkhiir \(*Pipistrellus nathusii*\)](#), [veelendlane \(*Myotis daubentonii*\)](#) ja [põhja-nahkhiir \(*Eptesicus nilssonii*\)](#) elupaigad. Planeeringualast 130 m kaugusele jääb II kategooria kaitsealuse taime [nõmmnelk \(*Dianthus arenarius*\)](#) kasvukoht.

DP kontaktvööndis, planeeringualast 90 ja 260 m kaugusel, on vastavalt II kategooria kaitsealuste taimede [kahelehine käokeel \(*Platanthera bifolia*\)](#) ja [tumepunane neiuvaip \(*Epipactis atrorubens*\)](#) kasvukohad.

Planeeringualast 120 m kaugusel, DP kontaktvööndis on taime [aas-karukell \(*Pulsatilla pratensis*\)](#) kasvukoht.

DP ala kohta on koostatud dendroloogiline hinnang⁸ 2021. aastal. Vastavalt sellele inventeeriti alalt kokku 20 haljastuslikku objekti, millest 9 hinnati väga väärtuslikuks puuks ning 11 oluliseks. Puudest moodustavad enamuse harilikud männid, grupina kasvab ka mägimände. Puid ning alustaimestikuks olevat murukamarat hooldatakse regulaarselt.

⁸ Lasberg, E.–V., Kaljuste, E, Kesklinna linnaosa, Järvevana tee 11, Tallinn. Puittaimede dendroloogiline hinnang, 2021.

3.5 Kultuuripärand

Planeeringualale ega selle kontaktvööndisse ei jää ühtegi kultuurimälestisena arvele võetud objekti ega pärandkultuuriobjekti. Planeeringuala ei kattu ka Tallinna vanalinna vaatesektoriga.

4 SEOSED MUUDE STRATEEGILISTE PLANEERIMISDOKUMENTIDEGA

Koostatav Kesklinna linnaosa üldplaneering

Praeguseks on avaldatud Kesklinna linnaosa üldplaneeringu lähteseisukohad ja mõjude hindamise väljatöötamise kavatsus. Kesklinna linnaosa üldplaneeringu koostamise eesmärgiks on 2001. aastal koostatud Tallinna üldplaneeringu ja alal kehtestatud teemaplaneeringute täpsustamine suunamaks Kesklinna arengut nii linnaosa kui regiooni keskusena.

Kesklinna linnaosa üldplaneeringu lähteseisukohtades peetakse oluliseks ülelinnaliste rohe- ja sinialade omavaheliste seoste tugevdamine, sh võimaluste piires Ülemiste järve äärsel rohealal, mis jääb planeeringu kontaktvööndisse. Vastavalt lähteseisukohtadele tuleb Ülemiste järve ümbritsev roheala säilitada võimalikult terviklikult ja hoonestusvabana ning leida võimalusi võtta ala kasutusse rekreatiivsel eesmärgil, arvestades kõiki piirkonna kohta kehtivaid piiranguid. Detailplaneeringuga Ülemist järve äärsel rohealal tegevusi ei planeerita, mistõttu on koostatava üldplaneeringu eesmärgid selles osas täidetavad.

Teemaplaneering „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“

Teemaplaneeringuga on jagatud hooned kõrguse ja korruselisuse järgi hoonestuskõrguse klassideks. Planeeritavad hooned on kuni 18-korruselised, millele lisandub kuni üks maa-alune korrus. Planeeritavate hoonete absoluutkõrgus on 97–99,5 m (maapinnast 61,5–64,0 m). Seega on tegu poolkõrgete ja kõrgete hoonetega.

DP ala jääb teemaplaneeringus kirjeldatud Järvevana kõrghoonete piirkonda (6. piirkond), 3. kvartalis. Piirkonna maksimaalne lubatud hoonestustihedus on 2,9 ning ehitise absoluutkõrgus 98 m, mis on vastuolus DP lähteseisukohtades tooduga.

Kõrghoonete kavandamisel piirkonda tuleb teha aeronavigatsiooni, lennuliikluse ja lennuohutuse ekspertiis, mille käigus määratakse ühtlasi ka ehitise maksimaalne kõrgus maapinnast meetrites. Vastavalt teemaplaneeringule teeb seda Transpordiamet detailplaneeringu kooskõlastamise käigus. See tähendab, et ei ole välistatud kõrgemate ehitiste rajamise võimalus. Kuna planeeringuala asub lennuvälja

lähiümbruses, takistuste piirangupinnal⁹, siis on vastavalt [Maa- ja Ruumiameti Lennunduskaardi](#) rakendusele lubatud piirkonda rajada maapinnast maksimaalselt 83 m kõrguseid hooneid. Antud juhul on see nõue täidetud.

Kõrghoone(te) kavandamisel tuleb maksimaalselt arvestada nii külgneva tervikliku metsaalaga kui ka alal paiknevate üksikpuudega, tagades neile kasvutingimused. Haljastuse ja avaliku ruumi osakaal teemaplaneeringu järgi peab DP-alal kokku olema vähemalt 20%. Vastavalt DP eskiisile on planeeritud haljastuse osakaal 39%.

Piirkonda on soovitatav rajada multifunktsionaalne (multifunktsionaalsed) kõrghoone(d), mille brutopinnast enamiku moodustavad mitteiluruumid (äri- või teeninduspinnad). Mitte kavandada monofunktsionaalseid kvartaleid. Käesolev DP näeb ette multifunktsionaalsete hoonete rajamise ärimaa ülekaaluga.

Järvevana kõrghoonete piirkond jääb raudteelõigu Lilleküla–Laagri ja Lilleküla–Männiku keskmiselt ohtlikule alale (ohuala raadius 500 m). Vastavalt teemaplaneeringu seletuskirjale on soovitatav iga kõrghoonete piirkonna kohta, aga eriti ohtlike objektide ohualas olevate või sellega piirnevate kõrghoonepiirkondade kohta koostada detailplaneeringu staadiumis riskianalüüs, et hinnata riskide tõenäosust ja välja töötada ohuolukorras käitumise meetmed.

Teemaplaneeringuga on seatud tingimused, millega peab DP koostamisel arvestama. Alljärgnevalt on kirjeldatud tingimusi, mis on olulised KSH kontekstis ning toodud ülevaade nendega arvestamisest.

Teemaplaneeringu tingimus	Arvestamine KSH koostamisel
Detailplaneeringute koostamise käigus on vaja teha kõrghoonete piirkondades kompleksed mürauringud, et määrata mürataseme alusel (müratundlike) objektide sobivus keskkonda ja võtta vajalikud meetmed müra mõju vähendamiseks.	Vastavalt peatükis 5.3 „Mõju õhu kvaliteedile, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirus“ toodule hinnatakse KSH koostamisel piirkonna müratasemeid

⁹ [Takistuste piirangupind on lennuvälja või kopteriväljaku ümber olev õhuruumi osa, milles tagatakse saabuvate ja väljuvate õhusõidukite ohutu lennutegevuse korraldamine. Takistuste piirangupindade projektsioonid maapinnal moodustavad lennuvälja või kopteriväljaku lähiümbruse.](#)

Teemaplaneeringu tingimus	Arvestamine KSH koostamisel
<p>Tagada eluruumidele esitatud nõuetekohased insolatsioonitingimused nii kõrghoonete grupi sees kui ka naaberhoonestuse suhtes. Loomuliku valgustuse, vaate ja selle juurde kuuluva privaatsusega tuleb arvestada nii elu- kui ka ärihoonete juures, aga ka eriotstarbeliste hoonete, nt ravi- ja õppeasutuste puhul.</p>	<p>Kuivõrd eluhooneid piirkonnas ei ole, siis puudub ka vajadus insolatsiooni hindamiseks teistele eluhoonetele praeguses etapis. Planeeritavate hoonete insolatsiooni hinnatakse ehitusprojekti koostamisel.</p>
<p>Enne detailplaneeringu koostamist tuleb teha hüdrogeoloogilised uuringud, mis on oluline ja tingimata vajalik alusmaterjal kõrghoonete ja nende juurde kuuluvate rajatiste kavandamisel. Nõrgalt kaitstud ja kaitsmata põhjaveega aladel tuleb põhjavee kaitseks rakendada erineva rangusega meetmeid, mis tuleb välja töötada detailplaneeringu staadiumis.</p>	<p>Teadaolevalt kavandatakse hoonele maksimaalselt üks maa-alune korrus, selle rajamise vajadus selgub ehitusprojekti koostamise käigus. Kuna hoone rajamiseks on vajalik teha ka ehitusgeoloogiline uuring, siis on mõistlik see ühendada ka hüdrogeoloogilise uuringu koostamisega.</p>
<p>Iga kõrghoonepiirkonna detailplaneeringu koostamisel tuleb prognoosida liikluse kasvuga kaasnevat õhusaastet, seejuures arvestades õhu liikuvust analüüsitavas piirkonnas. Õhusaaste seisukohast tuleb arvestada ka külgnevate alade õhusaaste taset ja allikaid.</p>	<p>Perspektiivis muutuvast liiklusest tingitud õhusaastet hinnatakse KSH koostamise käigus vastavalt peatükis 5.3 „Mõju õhu kvaliteedile, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus“ toodule.</p>
<p>Kõrghoonete kavandamisel tuleb analüüsida tekkivaid tuulekoridore, sest kõrghoonete ümbruses muutub õhu liikumine. Olulised on termilise komponendi uuringud, sest hoone fassaadi kuumenemise korral lisanduvad vertikaalsed õhuvoolud, mis samuti muudavad üldpilti.</p>	<p>Tuulekoridoride tekke risk ei ole suur ning seda on võimalik ehituslike meetmetega leevendada (5.5 „Mõju inimese tervisele, sotsiaalsetele vajadustele ja varale“).</p>

Teemaplaneeringu tingimus	Arvestamine KSH koostamisel
KSH koostamise käigus on eriti oluline hinnata liiklusest põhjustatud keskkonnamõju. Eriti suurt tähelepanu tuleb pöörata nendele piirkondadele, kus hoonestus- ja liiklustihedus oli juba varem kõrge: Maakri kvartal, Kitseküla, Järvevana, Haabersti ja Tondiraba.	Liiklusintensiivsuse muutust hinnatakse eksperthinnanguga KSH koostamise käigus.

Tallinna arengustrateegia aastani 2035

Arengustrateegia järgi on Tallinn kompaktse linnasüdame ja eriilmeliste keskustega inimhõõtmeline, looduslähedane ja kõigile ligipääsetav (nt abivahendiga liikujad, lapsekärud, eakad, noored jne) linn. Siin on palju inimestele mugavaks kujundatud linnaväljakuid, parke, kohvikuid, väikepoode ja muid tegutsemispaiku. Kvaliteetselt ehitatud linnaruumi rikastavad elujõulised rohe- ja veealad. Tallinlane elab, õpib ja töötab lähimast korrastatud rohe- või haljasalast 4–5 minuti pikkuse jalutuskäigu kaugusel. Detailplaneeringuala asub küll Kesklinnas, kuid mitte linnasüdames. DP ala asukoht on soodne pakkumaks potentsiaalsetele elanikele võimaluks veeta aega looduses (Järve mets). Võrreldes praegusega näeb DP ette märksa mitmekülgsema ala kasutuse ning haljasalade loomise.

Pärnu mnt 160e, Pärnu mnt 160f, Pärnu mnt 160g, Pärnu mnt 160h, Pärnu mnt 160j ja Pärnu maantee T11 kinnistute detailplaneering¹⁰

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on moodustada planeeritaval maa-alal asuvatest kinnistutest äri-, elu-, sotsiaal-, tootmis- ja transpordimaa sihtotstarbega krundid ja määrata hoonestatavatele kruntidele ehitusõigus kuni 13-korruseliste hoonete ehitamiseks, et luua kaasaegne, toimiv ja ajakestev hoonestuskompleks multifunktsionaalse ning omanäolise linnaruumilise väliskeskkonnaga. DP-ga määratakse juurdepääsuteede võimalik asukoht, ehitiste ehituslikud ja kujunduslikud tingimused ning liikluskorralduse, parkimise, haljastuse, heakorrastuse ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

¹⁰ Algatatud Tallinna Linnaplaneerimise Ameti [22.12.2025 käskkirjaga nr T-11-1/25/44](#).

5 PLANEERIMISDOKUMENDI ELLUVIIMISEGA EELDATAVALT KAASNEV OLULINE KESKKONNAMÕJU

Kavandatava tegevusega ei kaasne piiriülest mõju.

Kavandatava tegevusega kaasnevad mõjud esinevad nii detailplaneeringu elluviimisel ehitustegevusega kui ka pärast nende valmimist.

5.1 Mõju pinnaveele

Lähim looduslik veekogu (veekogum) Ülemiste järv jääb küll 400 m kaugusele planeeringualast, kuid detailplaneeringuala on ühendatud linna ühisveevärgi- ja kanalisatsioonivõrku. Lähtuvalt kavandatava tegevuse eesmärgist ei ole põhjust eeldada, et kavandatava tegevusega kaasneks pinnavee kasutus või risk selle kvaliteedile ning oluline mõju on välistatud.

Vastavalt DP ja KSH algatamise korraldusele tuleb piirata sademevee juhtimist otse kanalisatsioonivõrku. Vajadusel tuleb sademevee kogumiseks ning võimalikult suures osas kohapeal immutamiseks rajada immutusalasid (nt imbpeenraid, murualade alla kavandada immutusplokkidega alad, mis toimivad vahemahutina ning samas lasevad veel maapinda imbuda).

5.2 Mõju põhjaveele

Kavandatava tegevusega kaasnev mõju põhjaveele avaldub eelkõige ehituse ajal, täpsemalt ehitussüvendi rajamisel vundamendi ja maa-aluste korruste ehitamiseks. Pärast hoone valmimist olulist mõju põhjaveele ei kaasne. Seega käsitleb käesolev peatükk ehitusetapiga kaasnevaid mõjusid põhjaveele.

DP näeb ette maksimaalselt ühe maa-aluse korruse rajamise. Ehituse käigus on vajalik ehitussüvendi rajamine. [Ajaloolistest kaartide](#) järgi on 60-70ndatel asunud detailplaneeringuala lähistel mahutid. Samas on [DP ala olnud looduslik](#) kuni selle kasutuselevõtul 90ndate aastate lõpus. Sellest tulenevalt on risk ala võimalikuks pinnasereostuseks väike, kuid vastavalt DP ja KSH algatamise otsusele tuleb pinnasetööde teostamisel jälgida pinnase omadusi organoleptiliselt (hinnata lõhna ja visuaalsuse alusel). Kui väljakaevatavas pinnases on tunda kütusele iseloomulikke lõhna või näha pinnasekihtides selgesti eristuvat naftasaaduste reostust, leitakse kemikaale, maa-alune mahuti vms tuleb sellest koheselt teavitada Tallinna Strateegiakeskuse

spetsialisti (jaatmed@tallinnlv.ee). Reostuskolde likvideerimiseni tuleb reostuse levikut soodustav tegevus peatada.

Ehitussüvendi rajamisel võib olla vajalik sinna valguva põhjavee väljapumpamine. Vastavalt kõrghoonete teemaplaneeringule tuleb teha hüdrogeoloogiline uuring (mõistlik koostada ühes ehitusgeoloogilise uuringuga), mis annab vastuse kas ja kui palju põhjavett võib ehitussüvendisse valguda. Kui põhjavett on vaja ümber juhtida, tuleb selleks taotleda [veeluba](#). Kuna alal on põhjavesi nõrgalt kaitstud, tuleb ehituse ajal vältida ohtlike ainete sattumist põhjavette. Eeltoodud põhimõtetest lähtudes ei ole põhjust eeldada olulist mõju põhjaveele.

5.3 Mõju õhu kvaliteedile, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus

Ehitusega kaasnevad mõjud/häiringud ei erine teistest samalaadsetest Tallinnas toimunud ehitustest. Ehitustegevusega ei kaasne eeldatavalt olulise soojuse või kiirguse teket ega levikut. Eeldatavalt on vajalik ehitusala valgustamine.

Planeeritavate hoonete ehitusega kaasneb teataval määral õhuheitmeid, mis on tingitud fossiilkütustel töötavate ehitusmasinate kasutamisest. Ehitusaegne mõju õhu kvaliteedile ei erine oluliselt teistest samalaadsetest töödest ning eeldatavalt ei oma piirkonna õhu kvaliteedile olulist mõju.

Samuti kaasneb ehitustegevusega paratamatult müra ning võib esineda ka vähesel määral vibratsiooni. Ehitustegevusel tuleb pidada kinni kehtestatud müra- ja vibratsiooninormidest, mis on sätestatud [keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“](#).

Küll aga selgitatakse keskkonnamõju strateegilise hindamise käigus kavandatava tegevuse elluviimise järgne liiklussagedus piirkonnas, sellest tingitud transpordimüra ja õhuheitmete suurus ning levik. Planeeringu realiseerimise järgselt ei ole oodata olulist vibratsiooni teket ega levikut.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise käigus hinnatakse transpordist tingitud lämmastikdioksiidi (NO₂), peenosakeste (PM₁₀ ja PM_{2,5}), vääveldioksiidi (SO₂) ja süsinikmonooksiidi (CO) kontsentratsioone ja levikut piirkonnas pärast planeeringulahenduse realiseerumist.

Rajatud hoone kiirguse allikaks ei ole. Küll aga on planeeringuala näol tegu alaga, kus **radoonirisk** pinnases on kõrge. Käesoleva detailplaneeringu ega KSH programmi koostamise käigus ei ole radooni sisaldust pinnases mõõdetud. Planeerimise käigus määratakse DP alale ehitusõigus ning mahud, kuid ei kirjeldata hoone rajamise kõiki

tehnilisi detaile. Kuna hoone rajamise käigus on võimalik rakendada efektiivselt ehituslikke meetmeid radooni leviku takistamiseks hoonesse, siis ei ole antud planeeringualale hoonete rajamine välistatud. Selleks, et välistada võimalik risk radooni lekkeks hoonesse ja tagada ohutu radoonisisalduse hoones, tuleb DP ja KSH algatamise korralduse järgi rakendada projekteerimisel radoonikaitse meetmeid juhindudes Eesti standardist EVS 840:2023 „[Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes](#)”. Radoonikaitse meetmete mitterakendamisel tuleb viia läbi radooniohutust tõestavad mõõtmised.

5.4 Insolatsioon

Vastavalt kõrghoonete teemaplaneeringule tuleb tagada eluruumidele esitatud nõuetekohased insolatsioonitingimused nii kõrghoonete grupi sees kui ka naaberhoonestuse suhtes. Loomuliku valgustuse, vaate ja selle juurde kuuluva privaatsusega tuleb arvestada nii elu- kui ka ärihoonete juures, aga ka eriotstarbeliste hoonete, nt ravi- ja õppeasutuste puhul.

Vastavalt DP ja KSH algatamise otsusele tuleb insolatsiooni kestuse analüüs esitada ehitusprojekti koosseisus. Projekteeritavates ja naaberhoonetes asuvates eluruumides peab olema tagatud vähemalt [Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi kodulehel avaldatud insolatsiooni kestuse arvutamise juhendi](#) kohane piisav insolatsiooni kestus. Naaberhoonete eluruumides ei tohi insolatsiooni kestus väheneda üle 50% olemasolevast insolatsiooni kestusest.

5.5 Mõju inimese tervisele, sotsiaalsetele vajadustele ja varale

Kavandatava tegevusega kaasnev mõju inimeste tervisele, sotsiaalsetele vajadustele ja varale oleneb planeeringu elluviimise järgselt linnaruumi **müratasemest, õhu kvaliteedist** (peatükk 5.3 „Mõju õhu kvaliteedile, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus“), **insolatsiooni kestvusest ümbritsevatel hoonetel** (peatükk 5.4 „Insolatsioon“), **soojussaarte** (5.7 „Kliima“) tekkest piirkonnas ning **kõrghoonete rajamisega kaasnevatest tuulekoridoridest**.

Vastavalt teemaplaneeringule „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“ tuleb kõrghoonete planeerimisel analüüsida tekkivaid **tuulekoridore**, sest kõrghoonete ümbruses muutub õhu liikumine ja olulised on termilise komponendi uuringud, sest hoone fassaadi kuumenemise korral lisanduvad vertikaalsed õhuvoolud, mis samuti muudavad üldpilti. [Tallinna säästva energiamajanduse ja kliimamuutustega kohanemise kava](#) 2030 järgi tekivad tuulekoridorid kui takistused suunavad õhu liikuma kitsaid kanaleid mööda, kus

voolujooned koonduvad ja õhu liikumiskiirus kasvab. Tuulekoridoride teket soodustab korrapärane planeering, mille puhul on mitmekorruselised hooned orienteeritud ühes suunas (nagu näiteks nõukogudeaegsetes paneel lamurajoonides). Tuulekoridorid tekivad näiteks hoonetevahelistes kitsastes läbipääsudes, kõrghoonete ääres, pikkadel tänavatel ja orgudes. Tuule kiirus sõltub näiteks hoonete kõrgusest ja kujust (mida kõrgemad ja teravamate servadega hooned, seda suurem tuulekoridoriefekt, sest teravate servade lähedal voolujooned koonduvad ja tuule kiirus kasvab; õõnsuste juures voolujooned lahknevad ja kiirus kahaneb).

Eesti seadusandluses ei ole sätestatud metoodikat tuulekoridoride tekkimise hindamiseks ega reguleeritud tuulekoridoride tekkimisega arvestamist linnaplaneerimisel. Teema on aktuaalsem paljude kõrghoonetega suurlinnades, kus korrapärasest hoonestusest tingitud tuulekoridoride tõttu võib esineda ohtlikke tuulepuhanguid ja ebameeldivat tuuleolukorda¹¹.

Keskkonnaagentuuri andmete järgi olid Tallinnas perioodil 1991-2020 valdavateks lääne, edela- lõunatuuled¹². Planeeritavad hooned varieeruvad oma kõrguses, Mõningal määral on hooned liigendatud - planeeritavad kõrghooned asuvad üksteise suhtes nurga all, kuid parkimismaja, 14-korruseline hoone ja olemasolev Delta Plaza kõrval katastriüksusel asuvad ühel joonel. Eeldatav olemasoleva ja planeeritava kõrghoone vahe oleks ca 30 m. Planeeringuala piirneb kolmes küljes Järvevana teega ning läänes olemasoleva kõrghoonega, mis omakorda on ülejäänud hoonetest eraldatud Pärnu maanteeaga. Arvestades seda, on vähetõenäoline, et planeeringuala vahetusse lähedusse rajatakse perspektiivis hooneid, mis võiksid omada tuulekoridoride tekke osas koosmõju.

DP-ala põhjaossa on planeeritud üksikute puudega haljasala, lõunaossa haljastatud avalik ruum. Kuna planeeringuala põhjaosa jääb suure liiklusintensiivsusega tänava äärde ning seal puudub praegu ka vastav infrastruktuur, võib eeldada, et aktiivset inimkasutust see ei saa. Seega on tuulekoridoride tekke vältimine oluline just planeeringuala lõunaosas. Eeltoodust lähtuvalt on planeeringulahendus teoreetiliselt teataval määral tuulekoridoride teket välistav. Kuna teadaolevalt on kavas järgmise etapina enne projekteerimist koostada arhitektuurikonkurss, siis ei ole veel selge, milline on kavandatavate hoonete kuju. Arhitektuurikonkursi üheks tingimuseks tuleb

¹¹ [Tartu mnt 84c kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne. Kobras OÜ, 2022.](#)

¹² [Tuul | Keskkonnaagentuur | ILM](#)

seada tuulekoridoride tekke vähendamine arhitektuursete lahenduste ning haljastuse paigutuse kaudu.

5.6 Mõju bioloogilisele mitmekesisusele, populatsioonidele, taimedele, loomadele

Kuna planeeringuala jääb lähimatest kaitsealadest, sh Natura 2000 võrgustikku kuuluvatest aladest enam kui kilomeetri kaugusele ning kavandatava tegevuse eesmärgiks on hoonete rajamine, siis mõju Oravamäe pargile, Rahumäe loodusalale ega muudele kaitsealadele ei avaldu.

DP kontaktvööndisse jääb mitme kaitsealuse taime kasvukoht ning kaitsealuste liikide elupaigad. Kuna DP realiseerimine ei toimu kasvukohtadel ega elupaikadel, siis sellest tulenevat mõju kaitsealustele liikidele ei avaldu. Samuti ei muuda kavandatav tegevus oluliselt DP ala maakasutust, selle rajamisega ei kaasne olulisi püsivaid mõjusid, mis võiksid kontaktvööndis olevatele kaitseväärtustele avalduda.

Vastavalt DP ja KSH algatamise korraldusele tuleb piirkonna rohevõrgustiku paremaks toimimiseks leida võimalusi luua mikrorohelvõrgustik, mis kompenseeriks rohestruktuuride ebapiisavust. Lisaks kõvakattega maale tuleb piirkonnas leida ruumi haljasaladele ja luua piirkonna elanikele ja töötajatele turvaline, toimiv ja kvaliteetne avalik ruum. Samuti tuleb ehitusprojekti koosseisus esitada terviklik väliruumi sh uushaljastuse lahendus, mille koostamisse kaasata diplomeeritud maastikuarhitekt.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande koostamisel kirjeldatakse planeeringulahenduse vastavust DP algatamise otsuses toodud nõuetele haljastuse osas, kirjeldatakse piirkonna mikrorohelvõrgustikku ja tuuakse asjakohasel juhul välja soovitusi selle parendamiseks.

Dendroloogilise hinnangu järgi ei tohi ehitustegevuse käigus kahjustada puude juuri ega tüvesid ning kahjustada saanud murupinnad tuleb taastada vastavalt projektile.

Kõrghooned võivad olla ohuks lindudele, kes suurte klaaspindade tõttu hoonega kokku põrkavad. Hoone projekteerimisel tuleb valida ehituseks sellised materjalid ja lahendused, mis aitavad vältida lindude kokkupõrkeid hoonetega. Vastavalt DP ja KSH algatamise korraldusele ei tohi kavandada suuri klaaspindu või kasutada lahendusi, mis muudavad klaasi lindudele nähtavaks, näiteks kasutada klaasidel mustreid, frittklaasi, mattklaasi (peegeldus 0-10%), toonitud klaasi või klaasruudustikke.

5.7 Kliima

Kliimamuutuse mõju tegevusele

Kliimamuutuste mõju detailplaneeringualale võib avalduda läbi soojusaarte tekke, aga ka sademete hulga suurenemisest tingitud ärajuhitavate veekoguste suurenemisest ning tormide sagenemisest¹³. Planeeringuala asub piisavalt kaugel (enam kui 1 km) rannikust ja kõrgel (35 m abs), et võiks eeldada merepinna tõusust tingitud riske (üleujutused, kaldaerosioon) või merevee taseme tõusu ja tormide koosmõjul tekkivale tormiajule¹⁴.

Mõju kliimale

Tallinna kliimakavaga on seatud eesmärk vähendada 2030. aastaks kasvuhoonegaaside (edaspidi KHG) heitkogust 40% ning püüelda kliimaneutraalsuse saavutamise poole (aastaks 2050) ning kavandada tegevusi, et paremini kohaneda kliimamuutustest tingitud muutuste ja riskidega. Tallinna kliimakavas seatud eesmärkide täitmiseks nähakse ette meetmed hoonestu, transpordi ja energiamajanduse kasvuhoonegaaside heite vähendamiseks.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise käigus kirjeldatakse, millised on kavandatava tegevusega kaasnevad mõjud kliimale ning kliimast tingitud mõjusid ning nende leevendamise meetmeid.

5.8 Mõju kultuuripärandile

Mõju kultuuripärandile ei avaldu, sest planeeringualale ega selle kontaktvööndisse kultuurimälestisi ei jää.

5.9 Jäätmete

Kuna detailplaneeringu elluviimine eeldab olemasolevate hoonete lammutamist ning uute rajamist, tuleb mõlemal juhul jäätmeteket maksimaalselt vältida, taaskasutada¹⁵,

¹³ [Maa- ja Ruumiameti soojusaarte kaardirakenduse](#) järgi on detailplaneeringualast lõunapool asuvates elamurajoonides esinenud 2014. ja 2018. aastal soojusaari (temp 30°C).

¹⁴ [Tallinna säästva energiamajanduse ja kliimamuutustega kohanemise kava 2030](#)

¹⁵ [Ringmajandus ehituses | Kliimaministeerium](#)

kuid kui see ei ole võimalik, tuleb tekkinud jäätmed liigiti koguda¹⁶ ja anda üle vastavat luba või registreeringut omavale jäätmekäitlejale. Jäätmekäitluse korraldamisel tuleb lähtuda Tallinna jäätmehoolduseeskirjast¹⁷.

Vastavalt DP ja KSH algatamise korraldusele tuleb lähtuda ka järgnevast:

- Asbesttorude ja -isolatsiooni purustamine, lõikamine ja taaskasutamine ei ole lubatud.
- Asbesti sisaldavad isolatsioonimaterjalid koguda muudest jäätmetest eraldi ja anda üle ladestamiseks prügila operaatorile.
- Väljakaevatud pinnase kasutamine väljaspool [ehitusobjekti kooskõlastada Keskkonnaametiga](#) või üle anda Vao ja Harku karjäärade heakorrastamiseks vastavat keskkonnakaitseluba omavale käitlejale.
- Kasvupinnas koorida eraldi ja kasutada samal ehitusel haljastamiseks. Välistada tuleb kasvupinnase reostamine ja ülemäärane tihendamine.
- Kõik vanad torud ja kaablid tuleb tööde ulatuses likvideerida ning üle anda vastavat keskkonnakaitseluba omavale ettevõttele käitlemiseks. Torude ja muude jäätmete jätmine maa alla pole lubatud.

Uut hoonet projekteerides tuleb mõelda ka sellele, et hoone konstruktsioon ja kasutatavad materjalid lähtuksid ringmajanduse põhimõtetest¹⁸.

Pärast hoone valmimist on valdavateks tekkivateks jäätmeliikideks olmejäätmed ning pakendijäätmed. Hoonesse, aga ka seda ümbritsevale haljasalale ja linnaruumi tuleb ette näha võimalused jäätmete liigiti kogumiseks. Jäätmekäitluse korraldamisel tuleb lähtuda Tallinna jäätmehoolduseeskirjast¹⁹.

¹⁶ [Ehitusjäätmed | Tallinn](#)

¹⁷ [Tallinna Linnavolikogu 09.03.2023 määrus nr 3 „Tallinna jäätmehoolduseeskiri”](#)

¹⁸ [Lühijuhend: ringsus planeerimises Planeerimine.ee](#)

¹⁹ [Tallinna Linnavolikogu 09.03.2023 määrus nr 3 „Tallinna jäätmehoolduseeskiri”](#)

6 HINDAMISMETOODIKA

Aruande koostamisel ja mõjude hindamisel lähtutakse nii KSH algatamise korraldusest kui KeHJS-st.

Nõue algatamise otsuses	Käsitlus KSH aruandes
Keskkonnamõju strateegiline hindamine peab käsitlema erinevaid planeeringulahenduse alternatiive, selgitama planeeringuala hoonestamise võimaliku mahu ning keskkonnatingimustega ja keskkonnasäästlike meetmetega arvestava kõige sobilikuma planeeringulahenduse	Keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandes kirjeldatakse 0-alterantiivi ning põhilahendust. DP eskiisi ega käesoleva KSH programmi koostamisel ei selgunud asjaolusid, mis tingiksid vajaduse kaaluda planeeringulahenduse alternatiive.
Rohevõrgustiku paremaks toimimiseks peab leidma võimalusi luua mikrorohevõrgustik, mis kompenseeriks rohestruktuuride ebapiisavust. Lisaks kõvakattega maale tuleb piirkonnas leida ruumi haljasaladele ja luua piirkonna elanikele ja töötajatele turvaline, toimiv ja kvaliteetne avalik ruum	Keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande koostamisel kirjeldatakse planeeringulahenduse vastavust DP algatamise otsuses toodud nõuetele ning kirjeldatakse piirkonna mikrorohevõrgustikku arvestades ka ümbruskonna planeeringuid (peatükk 4.2 „Detailplaneeringud”) ja tuuakse asjakohasel juhul välja soovitusi selle parendamiseks.
KSH peab detailplaneeringu ala paiknemise tõttu tiheda liikluskoormusega piirkonnas hindama välisõhu seisundit (müra ja õhusaaste) ning uue hoonestuse rajamisega kaasnevat müra ja õhusaaste olukorra muutumist ning selgitama leevendavate meetmete vajaduse	Keskkonnamõju strateegilise hindamise käigus hinnatakse mõju liikluskoormusele, mürale ja õhusaastele.

Nõue algatamise otsuses	Käsitlus KSH aruandes
KSH peab arvestama teiste piirkonnas kavandatavate arendustegevustega (sh olemasolevad ja kavandatavad kõrghooned) ning käsitlema detailplaneeringu elluviimisel kaasnevat kumulatiivset mõju	Planeeringuala vahetus läheduses menetluses olevaid detailplaneeringuid ei ole. Kuna DP ala asub suhteliselt väikses kvartalis, siis arvestades ka kehtestatud planeeringuid, ei ole põhjust eeldada olulist kumulatiivset mõju. Kumulatiivset mõju arvestatakse piirkonna mikrorohevõrgustiku kirjeldamisel, liiklussageduse hindamisel arvestatakse üldist liiklussageduse muutust.

Keskkonnamõju hindamisel käsitletakse järgnevaid teemasid, mille osas tuuakse välja olulise mõju esinemise tõenäosus ning asjakohasel juhul ka selle leevendamise meetmed:

Müra

- Ööpäevase mõõtmisega selgitatakse planeeringualal lennu- ja rongiliiklusest tulenevad maksimaalsed müratasemed.
- Liikluse müra ulatuse levikut planeeringualal (sh hoonete fassaadidel) hinnatakse arvutuste teel, koostatakse müra levikut iseloomustavad mürakaardid ning liikluse müra tasemete vastavust hinnatakse keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määruses nr 71 "[Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid](#)" kirjeldatud normtasemetele.
- Juhul kui müratasemed hoone fassaadil ületavad kehtestatud piirväärtuseid, kirjeldatakse meetmeid selle vältimiseks või vähendamiseks.

Mõju õhu kvaliteedile

- Hinnatakse lämmastikdioksiidi (NO₂), peenosakeste (PM₁₀ ja PM_{2,5}), vääveldioksiidi (SO₂) ja süsinikmonooksiidi (CO) kontsentratsioone ja levikut DP elluviimise järgselt.
- Õhusaaste levikut hinnatakse hajumisarvutustega Gaussi mudeliga AEROPOL 5.3.
- Autoliikluse heitgaaside heited arvutatakse liiklusvoogude modelleerimise andmete ja sõidukite EURO kategooriate piirheite koguste põhjal, lähtudes liiklusregistri andmetest sõidukite esmaregistreerimise aasta kohta.
- Tahkete osakeste heited teekattest, rehvidest ja piduritest arvutatakse Euroopa Keskkonnaagentuuri juhendmaterjali (*EMEP/EEA air pollutant emission*

inventory guidebook 2019 või hilisem) põhjal ja vääveldioksiidi heited lähtuvalt mootorikütuse lubatud väävlisisaldusest.

- Arvestades, et piirkonna õhu kvaliteet sõltub paljudest sellistest teguritest, mida planeeringuga ei ole võimalik mõjutada (üleüldine linna poliitika, autostumine jne), siis on hinnang õhu kvaliteedi osas informatiivne.

Mõju inimese tervisele, sotsiaalsetele vajadustele ja varale

- Hinnatakse läbi muutuste müratasemes ja õhu kvaliteedis.

Mõju bioloogilisele mitmekesisusele

- Hinnatakse, kas DP planeeritud haljastuse osakaal vastab kõrgemates planeeringutes toodule.
- Eksperthinnanguga hinnatakse, kas haljastuse lahendus on selline, mis võimaldab mikrorohevõrgustiku loomist ning antakse soovitusi selle parendamiseks.

Tegevuse mõju kliimale ja kliimamuutuse mõju tegevusele

- Keskkonnamõju strateegilise hindamise käigus kirjeldatakse olemasolevate andmete põhjal, millised on kavandatava tegevusega kaasnevad mõjud kliimale ning kliimamuutusest tingitud mõjud tegevusele.

7 HINDAMISE OSAPOOLED

Detailplaneeringu koostamise korraldaja	Tallinna Linnaplaneerimise Amet tlpa@tallinnlv.ee
Detailplaneeringu koostaja	K-Projekt AS Kontaktisik: Jüri Mirme Jyri.Mirme@kprojekt.ee
Keskkonnamõju strateegilise hindamise korraldaja	Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet kommunaal@tallinnlv.ee
Keskkonnamõju strateegilise hindamise ekspert	Maves OÜ Juhtekspert Tuuli Vreimann tuuli@maves.ee

Ekspertgrupp

Juhtekspert, KSH meeskonna juhtimine, aruande koostamine, muud allpool kirjeldamata mõjuvaldkonnad	Tuuli Vreimann – tehnikateaduste (keskkonnatehnika) MSc, vähemalt kümneaastane töökogemus erinevates keskkonnauuringutes sh osalemine sisulise eksperdina KSH ja KMH aruannete koostamises. KMH litsents nr KMH0167 ning vastab KSH juhteksperdile esitatud nõuetele (KeHJS § 34 lg 4)
Mõju kliimale	Karl Kupits – keskkonnakaitse MSc, vastab KSH juhteksperdile esitatud nõuetele, KMH litsents nr KMH0105, vähemalt kahekümneaastane töökogemus erinevates keskkonnauuringutes sh osalemine sisulise eksperdina KSH ja KMH aruannete koostamises.
Müra	Ingrid Leemet, MSc (Akukon OÜ) – vähemalt viieaastane kogemus müratasemete tekke ja leviku hindamisel

Õhuheitmed	Marko Kaasik, PhD - vähemalt viieaastane kogemus õhuheitmete tekke ja leviku hindamisel (mudeldamisel)
Liiklussageduse muutus	OÜ Stratum – pikaajaline kogemus liiklusuuringute, sh liiklussageduse hinnangute osas
Mõju bioloogilisele mitmekesisusele	Artto Pello – maastike ökoloogia MSc, vähemalt viieaastane kogemus rohevõrgustiku, kaitstavate taimede ja linnustiku mõjude hindamise alal.

Muud isikud ja asutused, keda strateegilise planeerimisdokumendi alusel kavandatav tegevus võib eeldatavalt mõjutada või kellel võib olla põhjendatud huvi selle strateegilise planeerimisdokumendi vastu

- planeeritava ala maaomanikud
- naaberkinnistute omanikud
- Keskkonnaamet
- Terviseamet
- Päästeamet
- Maa- ja Ruumiamet
- Muinsuskaitseamet
- Transpordiamet
- Eesti Keskkonnaühenduste Koda
- Eesti Arhitektide Liit
- Linnaasutused: Tallinna Kesklinna Valitsus, Tallinna Linnaplaneerimise Amet, Tallinna Transpordiamet, Tallinna Strateegiakeskus

8 AJAKAVA

Jrk nr	Tegevus ja tähtaeg	Märkused	Ajakava (töövõtja tähtajad)
I etapp - KSH programmi koostamine. Eeldatav kestus 3 kuud			
1.1.	KSH programm koostamine ja Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametile (edaspidi ametile) esitamine	KSH programmi sisunõuded tulenevalt KeHJS § 36 lõikest 2.	jaanuar 2026
1.2.	KSH programmi esitamine seisukohtade küsimiseks asjaomastele asutustele	PlanS § 2 lg 3, § 81 lg-d 1-3 KeHJS § 33 lg 2 ¹ , § 36 ¹ lg 2	jaanuar 2026
1.3.	Ettepanekute alusel KSH programmi täiendamine ning esitatud seisukohtade arvesse võtmise ja arvestamata jätmise kohta selgituste esitamine ametile	PlanS § 81 lg 5, § 76 lg 5 KeHJS § 36 ¹ lg 6	veebruar 2026
1.4.	KSH programmi (koos esitatud ettepanekutega) avalikustamine Tallinna linna veebilehel	PlanS § 81 lg 6, KeHJS § 37	veebruar 2026
II etapp - KSH aruande eelnõu koostamine ja avalikustamine. Eeldatav kestus koos detailplaneeringu koostamisega 10 kuud			
2.1.	KSH aruande eelnõu koostamine ja esitamine ametile avaliku väljapaneku korraldamiseks KSH aruande eelnõu koostamise aluseks on DP eelnõu.	KeHJS §-s 40	märts-juuni 2026
2.2.	DP ja KSH aruande eelnõu avaliku väljapaneku korraldamine ning sellele eelnev teavitamine	KeHJS § 41, PlanS § 82 lg 1-7	juuli 2026

2.3.	Kirjalikele seisukohtadele vastamine	PlanS § 82 lg 8	august-september 2026
2.4.	Avaliku arutelu korraldamine linnaosa keskuses 45 päeva jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppu ja sellest teavitamine	PlanS § 83 lg 1, 2	august 2026
2.5.	Avalik arutelu, kus tutvustatakse avaliku väljapaneku kestel KSH aruande eelnõule esitatud kirjalikke seisukohti, KSH aruande eelnõud käsitlevatele küsimustele vastamine	PlanS § 83 lg 3	august 2026
2.6.	Avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste kohta informatsiooni koostamine ja selle esitamine ametile ajalehes avaldamiseks	PlanS § 84 lg 1	september 2026
2.7.	Avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel KSH aruande eelnõus vajalike muudatuste tegemine ja ametile esitamine	PlanS § 84 lg 2	september 2026
III etapp - DP ja KSH aruande eelnõu kooskõlastamine ja arvamuse küsimine. Eeldatav kestus 2 kuud			
3.1.	Kooskõlastuste ja arvamuste alusel vajadusel KSH aruande eelnõu korrigeerimine ja KSH aruande esitamine ametile	PlanS § 85	november 2026
IV etapp - DP ja KSH aruande vastuvõtmine. Eeldatav kestus 3 kuud			
V etapp – DP avalik väljapanek ja arutelu. Eeldatav kestus 3 kuud			
5.1.	KSH aruande muutmine, kui seda tingivad DP avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu ajal esitatud	PlanS § 89 lg 3	märts 20206

	ettepanekud või nende ettepanekute arvestamata jätmise põhjendamine		
VI etapp – DP kehtestamine. Eeldatav kestus 3 kuud			

Skemaatiline ülevaade DP ja KSH menetlusest on leitav keskkonnas planeerimine.ee.