



**Mäealuse tn 3a ja Mäealuse tn 5a
kinnistute detailplaneeringu
keskkonnamõju strateegiline
eelhinnang**

veebruar 2026

Töö nimetus: Mäealuse tn 3a ja Mäealuse tn 5a kinnistute
detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline eelhindang

Töö number: 25108

Tellijä: Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet

Koostajad Tuuli Vreimann, Liisa Piirmets

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.....	3
2	KAVANDAV TEGEVUS.....	4
2.1	TEGEVUSE ISELOOM JA MAHT	4
2.2	SEOSD STRATEEGILISTE PLANEERIMISDOKUMENTIDEGA	5
2.3	RESSURSSIDE, SEALHULGAS LOODUSVARADE, NAGU MAA, MULD, PINNAS, MAAVARA, VESI JA LOODUSLIK MITMEKESISUS KASUTAMINE.....	8
2.4	TEGEVUSE ENERGIAKASUTUS.....	8
2.5	TEGEVUSEGA KAASNEVAD TEGURID, NAGU HEIDE VETTE, PINNASESSE JA ÕHKU NING MÜRA, VIBRATSIOON, VALGUS, SOOJUS, KIIRGUS JA LÖHN.....	9
2.6	TEKKIVAD JÄÄTMED NING NENDE KÄITLEMINE	9
2.7	TEGEVUSEGA KAASNEVATE AVARIIOLOKORDADE ESINEMISE VÕIMALIKKUS, SEALHULGAS HEITE SUURUS	9
2.8	TEGEVUSE SEISUKOHAST ASJAKOHASTE SUURÕNNETUSTE VÕI KATASTROOFIDE OHT, SEALHULGAS KLIIMAMUUTUSTEST PÕHJUSTATUD SUURÕNNETUSTE VÕI KATASTROOFIDE OHT TEADUSLIKE ANDMETE ALUSEL	9
3	KAVANDATAVA TEGEVUSE ASUKOHT JA MÕJUTATAV KESKKOND	11
3.1	OLEMASOLEV JA PLANEERITAV MAAKASUTUS NING SEAL TOIMUVAD VÕI PLANEERITAVAD TEGEVUSED	11
3.2	ALAL ESINEVAD LOODUSVARAD, SEALHULGAS MAA, MULD, PINNAS, MAAVARA, VESI JA LOODUSLIK MITMEKESISUS, NENDE KÄTTESAADAVUS, KVALITEET JA TAASTUMISVÕIME	11
3.3	KESKKONNA VASTUPANUVÕIME, MILLE HINDAMISEL LÄHTUTAKSE MÄRGALADE, JÕEÄÄRSETE ALADE, JÕESUUDMETE, RANDADE JA KALLASTE, MEREKESKKONNA, PINNAVORMIDE, MAASTIKE, METSADE, NATURA 2000 VÕRGUSTIKU ALADE, KAITSTAVATE LOODUSOBJEKTIDE, ALADE, KUS ÕIGUSAKTIDEGA KEHTESTATUD NÕUDEID ON ÜLETATUD VÕI VÕIDAKSE ÜLETADA, TIHEASUSTUSEGA ALADE NING KULTUURI- VÕI ARHEOLOOGILISE VÄÄRTUSEGA ALADE VASTUPANUVÕIME.....	12
4	HINNANG KESKKONNAMÕJU OLULISUSELE	14
4.1	MÕJU PINNA- JA PÕHJAVEELE	14
4.2	MÕJU ÕHU KVALITEEDILE, MÜRA, VIBRATSIOON, VALGUS, SOOJUS, KIIRGUS JA LÖHN	15
4.3	MÕJU INIMESE TERVISELE, VARALE, HEAOLULE	16
4.4	MÕJU KAITSTAVATELE LOODUSOBJEKTIDELE	18
4.5	MAA, PINNASE, MULLA JA MAAVARA SÄÄSTLIK KASUTAMINE	19
4.6	TEKKIVAD JÄÄTMED NING NENDE KÄITLEMINE	19
4.7	MÕJU KULTUURIPÄRANDILE.....	20
4.8	AVARIIOLOKORDADE ESINEMISE VÕIMALIKKUS	20
4.9	MÕJU KLIIMALE, KLIIMA MÕJU TEGEVUSELE.....	20

5	JÄRELDUS.....	22
---	---------------	----

1 SISSEJUHATUS

Käesoleva keskkonnamõju strateegilise eelhindangu koostamise aluseks oli K-Projekt Aktsiaselts koostatud Mäealuse tn 3a ja Mäealuse tn 5a kinnistute detailplaneeringu algatamisettepaneku [eskiis \(seisuga 23.01.2025\)](#) ja [seletuskiri \(seisuga 21.03.2025\)](#).

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Mäealuse 3a ja Mäealuse 5a kinnistute jagamine äri-, ühiskondlike hoonete, elamu- ja transpordimaa sihtotstarbega kinnistuteks ja määrata ehitusõigus ühe kuni 6-korruselise äri- ja ühiskondlike pindadega korterelamu, kahe kuni 6-korruselise äripindadega korterelamu, kahe kuni 5-korruselise äripindadega korterelamu ja kahe kuni 6-korruselise korterelamu ehitamiseks. Lisaks on kavandatud üldiste maakasutustingimuste määramine ja heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine.

Eelhindangu koostamisel lähtuti Keskkonnaministri määrusest¹ nr 31 „Eelhindangu sisu täpsustatud nõuded“, juhendist² „KMH/KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura eelhindamine“ ning keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 4 ja 5.³

¹ [Keskkonnaministri 16.08.2017 määrus nr 31 „Eelhindangu sisu täpsustatud nõuded“](#)

² [R. Kutsar, 2017. KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura eelhindamine](#)

³ [Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus](#)

2 KAVANDAV TEGEVUS

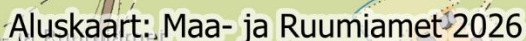
2.1 Tegevuse iseloom ja maht

Planeeritud ala asub Tallinnas Mustamäe linnaosas (Foto 1, Joonis 1) järgnevatel katastriüksustel:

Katastriüksus	Sihtotstarve
Mäealuse tn 3a (78405:502:1370)	Tootmismaa 100%
Mäealuse tn 5a (78405:502:1610)	Maatulundusmaa 100%
Mäealuse tänav (78405:502:0127)	Transpordimaa 100%



Foto 1. Planeeringuala skemaatiline ülevaade. Maa- ja Ruumiameti kaldaerofoto. Pildistatud 02.05.2024.



2.2 Seosed strateegiliste planeerimisdokumentidega

Mustamäe linnaosa üldplaneeringu järgi on DP ala maakasutus määratletud kui korterelamute ja äriehituste segaala (A-3) Mäepealse I kvartalis. Üldplaneeringu kohaselt tuleb A-3 alal kogu parkimine mahutada oma krundile. Lisaks tuleb ehitiste projekteerimisel tagada, et vähemalt 10% ulatuses planeeritavate alade pindalast säiliks

heakorrastatud haljasmaana. Eskiisi kohaselt arvestatakse Mäealuse kvartali planeeringus nende tingimustega nii majadevaheliste alade haljastuse kavandamise kaudu (planeeritava haljastuse osakaal on 29%) kui ka maa-aluse parkla rajamisega. Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada EVS 840:2003 Radoonihutu hoone projekteerimine nõuetega.

Uute elamukvartalite ehitusega kaasneb ka tänavavõrgu arendamine, sh kergliiklusteede võrgustiku laiendamine. Tuleb tagada juurdepääsud ka kvartalisistele tänavatele. Rekreatiiv- ja rohealad puuduvad, kuid on olemas head looduslikud eeldused. Kvartali alade arendamisega on võimalik ka rekreatiiv- ja rohealade rajamine

Mäealuse tn 5 ja Mäealuse tn 7 kinnistute detailplaneering

Detailplaneeringus on määratud ehitusõigus ühe kuni 4-korruselise ning ühe 3- kuni 5-korruselise ärihoone ehitamiseks. Määratud on heakorrastuse ja haljastuse põhimõtted ning esitatud juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

Kadaka pst 136 kinnistu detailplaneering

Kadaka pst 136 kinnistu jagamine elamumaa, elamu- ja ärimaa, ühiskondliku hoone maa ning transpordimaa sihtotstarbega kruntides ning määrata ehitusõigus 3-5-korruseliste korterelamute, 7-korruselise äriruumidega korterelamu ja 2-korruselise lasteaia ehitamiseks.

Mäealuse tn 5a kinnistu detailplaneering

Mustamäe linnaosas asuva maatulundusmaa sihtotstarbega Mäealuse tn 5a kinnistu sihtotstarbe muutmine tootmis- ning ärimaaks ja ehitusõiguse määramine kuni 4 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega tootmis-ja ärihoone ehitamiseks.

Tallinna arengustrateegia „Tallinn 2035“

Tallinna arengustrateegia järgi on Tallinn roheline maailmalinn, kus elatakse tulevikku vaatavalt ja pärandit väärtustavalt. Tallinnas on rohelus alati lähedal: puisteedel, linnaväljakutel, parkides, linnametsades, randadel ja koduõuedes. Tallinna naabruskondades on turvaline mängida, jalutada ja lõõgastuda.

Sõbraliku linnaruumi loomise osas nähakse Tallinna kompaktse linnasüdame ja eriilmeliste keskustega inimhõõtmelise, looduslähedase ja kõigile ligipääsetava linnana. Siin on palju inimestele mugavaks kujundatud linnaväljakuid, parke, kohvikuid, väikepoode ja muid tegutsemispaiku. Kvaliteetselt ehitatud linnaruumi rikastavad elujõulised rohe- ja veealad. Nii linnaruum, transport kui ka hooned on kõigile mugavalt ligipääsetavad. Iseseisvalt õues liikumine on turvaline kõigile, ka lastele ja

eakatele. Inimesed liiguvad jalgsi ja mitmesuguste kergliiklusvahenditega, tagatud on kõigi turvalisus. DP eskiisi ja seletuskirja järgi ei ole võimalik praeguses etapis hinnata, kas lahendus saab olema kõigile ligipääsetav – seda tuleb DP koostamisel käsitleda. Lahendus näeb ette laste mänguväljaku ja rekreatsiooniala rajamise. Tänaväärsetele kinnistutele on planeeritud osaliselt äripindu. Detailplaneeringus tuleb põhjalikumalt käsitleda, milliseid tegevuspaiku ja -võimalusi planeeritakse ning tagada vastavus Tallinna arengustrateegiaga.

Arengustrateegias on toodud erinevate valdkondade lõikes põhimõtted, mis aitavad visiooni ellu viia. Käesoleva DP seisukohast on asjakohased järgnevad:

- Tänavaruum on kujundatud ja hooldatud selliselt, et võimaldada kõiki liikumisviise ja tagada ligipääs kõikidele liiklejatele. Tänavate planeerimisel ja projekteerimisel tuleb arvestada põhimõtteid, mis lähtuvad tänavatüübist ning on toodud Tallinna tänavaruumi juhendis⁴.
- Linnas on piisavalt haljastust, mis vähendab ekstreemsete ilmastikuolude, sademeveest tingitud üleujutuste ja soojussaarte mõju transpordisüsteemile. Kavandatakse ainult lahkvoolse kanalisatsioonisüsteemi rajamist koos Helsingi komisjoni (HELCOM) soovist tuleneva sademevee kohapealse hajutamise (immutamise) ja looduslikul teel puhastamisega (planeeritavad tiigid, lodud jne). DP ei ole toodud, kuidas on kavandatud lahendada sademevee ärajuhtimine. Eelistada tuleb sademeveest vabanemist looduslähedasi lahendusi kasutades.
- Tallinnas on välja arendatud mänguväljakute võrgustik eri vanuses ja erivajadustega lastele. Planeeringulahendus näeb ette mänguväljakute rajamise, kuid täpsemalt ei ole nende sihtgruppi käsitletud.
- Rajatakse uusi spordi- ja liikumispaiku (spordisaalid, ujulad, väliväljakud, staadionid, terviserajad jne) ning suureneb nende pindala elaniku kohta. DP näeb ette rekreatsioonialade rajamise.

Tallinna Rattastrateegia 2018-2027

Tallinna rattastrateegia eesmärk on suurendada rattakasutuse rattakasutust Tallinnas, arendades ohutut ja meeldivat rattateede võrgustikku ning luues paremad parkimisvõimalused.

Detailplaneeringu lahendus näeb ette kergliiklusala loomist DP alale. Samuti on planeeritud rattaparklate rajamine. Praeguses etapis ei ole aga teemat põhjalikumalt käsitletud. Detailplaneeringu koostamisel tuleb lähtuda Tallinna Rattastrateegiast

⁴ [Juhendid | Tallinn](#)

toodust: näha ette parkimisvõimalused ratastele vastavalt strateegias toodud tingimustele ning kajastada ka jalgrattateede ja kõnniteede lahendust.

2.3 Ressursside, sealhulgas loodusvarade, nagu maa, muld, pinnas, maavara, vesi ja looduslik mitmekesisus kasutamine

Maa: Detailplaneeringu lahenduse järgi muudetakse ala sihtotstarve senisest maatulundus- ja tootmismaast äri-, ühiskondlike hoonete, elamu- ja transpordimaa sihtotstarbega kinnistuteks.

Muld ja pinnas: Alale planeeritakse kuni ühe maa-aluse korrusega hooneid. See eeldab hoonete aluse pinnase väljakaevamist projekteeritud kõrguseni. Antud etapis puudub täpne info selle kohta, millises mahus pinnast välja kaevatakse.

Maavara: Hoonete ja teede rajamiseks kasutatakse loodusvarasid, milleks on tõenäoliselt ehitusmaavarad ja puit. Nende liike ega koguseid ei ole võimalik antud etapis kindlaks määrata.

Vesi: Planeeringu elluviimisega ei kaasne veekasutust, mis erineks teistest sarnastest projektidest. Planeeringu elluviimine ei eelda suurt veekasutust.

Looduslik mitmekesisus: Ala looduslik mitmekesisus on tulenevalt praegusest maakasutusest madal, kuid DP elluviimise järgselt see eeldatavalt suureneb.

2.4 Tegevuse energiakasutus

Planeeringu elluviimisel – hoonete rajamisel ja nende kasutamisel pole ette näha tavapärasest olulisemat energiakasutust. Ehitustööde ajal kasutatakse tõenäoliselt nii vedelkütuse kui ka elektri jõul töötavaid ehitusmasinaid.

DP eskiislahenduse seletuskirjas ei ole kirjeldatud, kuidas lahendatakse rajatavate hoonete soojusvarustus, kuid planeeringualast 200 m raadiusesse jääb [Maa- ja Ruumiameti kitsenduste rakenduse](#) järgi kaugkütte torustik ning A ja B kategooria gaasitorustik. Planeeritav ala jääb Tallinna Linnavolikogu 18. mai 2017 määruse nr 9 „[Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus](#)” kohaselt Tallinna kaugkütte piirkonda.

2.5 Tegevusega kaasnevad tegurid, nagu heide vette, pinnasesse ja õhku ning müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn

DP eskiisi seletuskirjas ei ole kirjeldatud, kuidas on planeeritud lahendada ala veevarustus ja kanalisatsioon (sh sademevesi). Võib aga eeldada, et DP ala on võimalik liita olemasoleva vee- ja kanalisatsioonivõrguga. Eeldatavalt ei erine vooluhulgad oluliselt teistest sarnastest arendustest.

Heiteid õhku, müra, vibratsiooni, valgust, soojust, kiirgust ega lõhna ei eritu kavandatava tegevuse elluviimisel rohkem kui tavapärase ehitustegevuse või sarnase otstarbega hoonete eluaja jooksul.

Ala pinnakate on õhuke ning selle lamamis on lubjakivi, mille väljamine tekitab võrreldes tavapäraste pinnasetöödega enam müra ja vibratsiooni.

2.6 Tekkivad jäätmed ning nende käitlemine

Planeeringu elluviimisel hoonete rajamise ja nende kasutamisega ei kaasne jäätmeteket tavapärasest (sarnase otstarbega hoonete puhul) erineval määral.

DP-ga kavandatu realiseerimine eeldab olemasolevate hoonete likvideerimist, mis ühtlasi toob endaga kaasa ehitus- ja lammutusjäätmete tekke. Maa-aluste korruste ehitamiseks on vajalik ka pinnase väljakaev.

Hoonete valmimise järgselt on peamisteks tekkivateks jäätmeliikideks pakendi- ja olmejäätmed.

2.7 Tegevusega kaasnevate avariilukordade esinemise võimalikkus, sealhulgas heite suurus

Ehituse ajal võivad tekkida avariilukorrad ehitusmasinatega, mis võivad põhjustada kütuse- või õlilekke. Kütuse- või õlilekke kogus piirdub üldjuhul masinas oleva kogusega. Avariilukordadega kaasneva heite suurust ei ole võimalik ette näha.

2.8 Tegevuse seisukohast asjakohaste suurõnnetuste või katastroofide oht, sealhulgas kliimamuutustest põhjustatud suurõnnetuste või katastroofide oht teaduslike andmete alusel

Kavandatava tegevuse elluviimise käigus tekkida võivate suurõnnetuste või katastroofide oht on väike. Kavandatav tegevus ei soodusta katastroofide või

suurõnnetuste tekkimist. Kemikaalseaduse mõistes suurõnnetuse ohuga⁵ ettevõtet ei kavandata. [Maa- ja Ruumiameti ohtlike käitiste, veevarustuse, veeohutuse kaardirakenduse](#) järgi ei asu planeeringuala ühegi ohtliku käitise ohualas.

Kliimamuutustest põhjustatud suurõnnetuste või katastroofide oht hädaolukorra seaduse mõistes⁶ on väike.

⁵ Majandus- ja taristuministri 02.02.2016 määrus nr 10 [Kemikaali ohtlikkuse alammäär ja ohtliku kemikaali künniskoguse ning ettevõtte ohtlikkuse kategooria määramise kord](#) - Riigi Teataja

⁶ [Hädaolukorra seadus](#)–Riigi Teataja

3 KAVANDATAVA TEGEVUSE ASUKOHT JA MÕJUTATAV KESKKOND

3.1 Olemasolev ja planeeritav maakasutus ning seal toimuvad või planeeritavad tegevused

DP ala on valdavalt kasutusel tootmismaana. Ala on hoonestatud ning kaetud asfaltplatsiga Mäealuse tn 5a ning Mäealuse tn 3a kinnistute lõunaosas esineb looduslikku taimkatet.

Detailplaneeringualast lõunas asub elamukvartal, idas elamumaa sihtotstarbega katastriüksusel garaažihoone, läänes piirneb ala sihtotstarbega maaga. DP alast põhjasuunas asuvad tööstusmaa sihtotstarbega katastriüksused erisuguste tootmisettevõtetega.

3.2 Alal esinevad loodusvarad, sealhulgas maa, muld, pinnas, maavara, vesi ja looduslik mitmekesisus, nende kättesaadavus, kvaliteet ja taastumisvõime

Muld ja pinnas: Ala geoloogiat on kirjeldatud 1985. aasta ehitusgeoloogilises uuringus⁷. Vastavalt sellele paikneb ala lubjaklindi astangu serval olevas vanas paekarjääris. Peamise pinnakatte moodustab täitepinnas, mis koosneb olme-, ehitus- ja lammutusjäätmest. Keskmine täitepinnase paksus on 1–1,5 m.

Täitepinnase all on kuni 0,55 m paksune mullakiht, mis on moodustunud osaliselt olmejäätmest, kantud alale tuule/vee poolt.

Aluspõhja moodustab mergli vahekihte sisaldav õhukesekihiline lubjakivi, mis on säilinud jäänukkõrgendikul ja väljaspool karjääriala abs kõrgusel 26,25–27,45 m. Lubjakivi kuulub keskordoviitsiumi Uhaku lademesse.

Selle all lamab tugev, keskmise- ja paksukihiline kaljupinnas abs kõrgusel 23,15–25,00 m. Lubjakivilasundi moodustavad keskordoviitsiumi Lasnamäe ja Aseri ning alamordoviitsiumi lubjakivilademete kivimid. Kihi paksus ca 5,90 m.

⁷ [Aruanne nr 21267 – Eesti Ehitusgeoloogia Fond](#)

Lubjakivi lamamis lasub 0,70 m paksune glaukoniitliivakivi, mille all omakorda graptoliitargilliit⁸ 6,90 m sügavusel maapinnast abs kõrgusel 18,30 m, murenenud osa paksus on 0,30 m.

Tulenevalt sellest, et planeeringuala asub graptoliitargilliidi avamusalal, on [Tallinna radooniriski kaardi andmetel](#) pinnaseõhu radoonisisaldus kõrge või väga kõrge ($> 50 \text{ kBq/m}^3$).

Alal viidi 2025. aastal läbi keskkonnaseisundi hindamine⁹. Vastavalt selle tulemustele ei saa välistada lokaalse pinnasereostuse olemasolu, sest ala on olnud ajalooliselt kasutusel prügilana ja Mäealuse 3a territooriumil on tõenäoliselt selle ehitamisest saati tegeletud autode remontimisega. Uuringualal on kõige tõenäolisemateks võimalikeks reostusobjektideks autode remonditöökojad, endine tankimisala ja mahutite asukohad.

Maavarad: Planeeringuala ei kattu ühegi arvele võetud maardlaga.

Vesi: Lähim vooluveekogu on kontaktvööndisse jääv, DP alast 300 m kaugusel asuv, lisaku soon (VEE1094200). Lähim seisuveekogu on Harku järv (VEE2001300) 1,9 km kaugusel

Looduslik mitmekesisus: Tegu on tööstusalaga, mis suures osas on haljastamata, planeeringuala lääne- ja lõunaosa on taimkattega. Seega on eeldatavalt ala looduslik mitmekesisus väike.

3.3 Keskkonna vastupanuvõime, mille hindamisel lähtutakse märgalade, jõeäärsete alade, jõesuudmete, randade ja kallaste, merekeskkonna, pinnavormide, maastike, metsade, Natura 2000 võrgustiku alade, kaitstavate loodusobjektide, alade, kus õigusaktidega kehtestatud nõudeid on ületatud või võidakse ületada, tiheasustusega alade ning kultuuri- või arheoloogilise väärtusega alade vastupanuvõime

Märgalad: Planeeringualale märgalasid ei jää.

Natura 2000 võrgustiku alad: Planeeringualale lähim Natura 2000 võrgustikku kuuluv ala on ligi 1,9 km kaugusel läänes asuv Rahumäe loodusala ([RAH0000451](#)), ülejäänud jäävad enam kui 6 km kaugusele.

Kaitstavad loodusobjektid: DP ala ega selle kontaktvöönd ei kattu ühegi kaitsealaga. Lähim looduskaitseala on Nõmme-Mustamäe maastikukaitseala ([KLO1000548](#)) vähem

⁸ Tuntud ka kui diktüoneemaargilliit, diktüoneemakilt

⁹ Tallinn Mustamäe Mäealuse 3a ja 5a keskkonnaseisundi hinnang – OÜ Maves, 2026

kui 1 km raadiuses lõuna- ja edelasuunas. Lähim projekteeritav kaitseala on läänesuunas olev Astangu-Mäeküla kaitseala (PLO1001482) 500 m kaugusel DP alast.

Planeeringualaga kattub vähesel määral (9 m²) II kategooria kaitsealuse taime [pruun raunjalg \(*Asplenium trichomanes*\)](#) kasvukohaga KLO9312154.

III kategooria kaitsealuse taime [metskevadik \(*Draba nemorosa*\)](#) kasvukoht KLO9312188 jääb planeeringualast 20 m kaugusele idasuunda.

Planeeringu kontaktvööndisse jäävad kahepaiksete [tähnikesilik \(*Lissotriton vulgaris*\)](#) ja [rohukonn \(*Rana temporaria*\)](#) elupaigad KLO9115079 ja KLO9115080.

Kultuuriväärtused: DP alale ega selle kontaktvööndisse kultuurimälestisi ega pärandkultuuriobjekte ei jää.

Pinnavormid, maastikud: DP ala asub Kadaka pangal. Maapinna absoluutkõrgus jääb vahemikku 23–29 m suurenedes põhjasuunas. Ala on suhteliselt tasane.

Metsad: Planeeringualale metsa ei jää.

4 HINNANG KESKKONNAMÕJU OLULISUSELE

Hinnang keskkonnamõju olulisusele on antud arvestades:

- mõju suurus;
- mõjuala ulatust, näiteks geograafiline ala ja tõenäoliselt mõjutatava elanikkonna suurus;
- mõju ilmnemise tõenäosust;
- mõju tugevust, kestust, sagedust ja pöörduvust;
- kavandatava tegevuse koosmõju muude asjakohaste toimuvate või mõjualas planeeritavate tegevustega;
- ebasoodsa mõju tõhusa ennetamise, vältimise, vähendamise ja leevendamise võimalusi.

Kavandatava tegevusega ei kaasne piiriülest ehk riigipiire ületavat mõju.

Tulenevalt planeerimisdokumendi sisust ei takista detailplaneeringu rakendamine ega oma olulist tähtsust Euroopa Liidu keskkonnavalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisel.

Detailplaneeringuga ei muudeta teisi planeeringuid, mistõttu ei saa seda pidada oluliseks keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse. Küll aga käsitleb käesolev KSH eelhindang planeeringu elluviimisega kaasnevaid mõjusid keskkonnale ning toob välja meetmed ja annab suuniseid olulise keskkonnamõju vältimiseks.

4.1 Mõju pinna- ja põhjaveele

Ei ole põhjust eeldada, et kavandatava tegevusega kaasneks oluline mõju **pinnaveele**. DP ala jääb lähimast pinnaveekogust piisavalt kaugemale ning ette ei nähta tegevusi, mis võiksid omada olulist mõju pinnaveele. Ala on võimalik ühendada olemasolevasse ühisveevärki, mistõttu ei ole põhjust eeldada heidet pinnavette. Sademevesi on mõistlik käidelda maksimaalselt DP alal, eelkõige kasutades looduslähedasi lahendusi (nt viibetiik, roheala, imbakraav). Kuna alal on **põhjavesi** kaitsmata, siis tuleb sademeveelahenduse planeerimisel/projekteerimisel vältida reostunud sademevee juhtimist pinnasesse.

Kuna alal on põhjavesi nõrgalt kaitstud, siis võib mõju põhjaveele avalduda ehituse käigus avariilukordade esinemisel naftasaaduste pinnasesse sattumisel. Eeldatavalt piirneb keskkonda sattuv kogus masinas oleva kogusega. Kasutada tuleb töökorras ehitusmasinaid.

Juhul kui hoonete maa-aluste korruste rajamisel on vajalik põhjavee ümberpumpamine ehitussüvendist, tuleb selgitada välja pumbatava vee kogused ning taotleda veeluba (vastavalt [veeseaduse §187](#)) põhjavee ümberjuhtimiseks.

4.2 Mõju õhu kvaliteedile, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn

Heiteid õhku, valgust, soojust, kiirgust ega lõhna ei eritu kavandatava tegevuse elluviimisel rohkem kui tavapärase ehitustegevuse või sarnase otstarbega hoonete eluaja jooksul.

DP alal on pinnakate suhteliselt õhuke, aluspõhja moodustab lubjakivi ning planeeritakse kuni ühe maa-aluse korruse rajamist. Seetõttu võib eeldada, et vajalik on lubjakivi eemaldamine. Olenevalt kasutatavast tehnoloogiast kaasneb sellega müra ning vibratsiooni teke. Tõenäoliselt kasutatakse lubjakivi väljamiseks hüdrovasarat nagu Mäepealse tn 9 katastriüksusel (78401:001:0192) Nõmmemäe elamukvartali rajamisel. Enne ehitustegevuse algust tuleb selgitada, millised saavad olema lubjakivi väljamisega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ning nende levikuulatus. Ehitajal tuleb tagada nende vastavus kehtestatud piirväärtustele^{10,11}. Mürarikaste tööde tegemisest ning nende kestvusest tuleb teavitada piirkonna elanikke. Muu ehitustegevusega kaasnevad müra ja vibratsioon jäävad samale tasemele teiste sarnaste ehitustega. Ehitustegevusega kaasnevad häiringud on ajutised.

Pärast planeeringu elluviimist aga sarnaneb ala oma häiringute poolest teiste elamurajoonidega. Planeeringuala asub küll piisavalt kaugel [suurema liiklusrumaga Kadaka puiesteest](#), kuid eeldatavalt kasvab perspektiivis nii käesoleva DP kui ka kõrvalasuvate DP realiseerumise järgselt Mäealuse tänava liiklusrum. Ehituslike meetmetega on võimalik efektiivselt hoonesse (eelkõige tänavapoolsetele fassaadidele) kanduva liiklusrum taset vähendada. Seepärast tuleb hoonete projekteerimisel hinnata perspektiivseid liiklusrum tasemeid Mäealuse tänaval ning seda arvestades tagada vastavus keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid Lisa 1

¹⁰ Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 [Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid Lisa 1](#)

¹¹ [Sotsiaalministri 01.10.2025 määrus nr 54 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord“](#)

hindamise meetodid" toodud piirväärtustele. Neid tuleb arvestada ka mänguväljakute ja rekreatsioonialade planeerimisel.

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada ka hoone tehnosüsteemidest tuleneva müraga.

Teisel pool Mäealuse tänavat on äri- ja tööstusmaa sihtotstarbega katastriüksused. Seetõttu ei ole välistatud, et sealt võib DP alale kanduda erisugust tööstusmüra. Samas võib tööstusmüra hulk olla ajas muutuv, sest Mustamäe linnaosa üldplaneeringu¹² kohaselt on sealne ala klassifitseeritud üldkasutatavate ja äriehitiste hoonestusalaks (võimalikud tehnoloogiapargi komponendid) ning tootmise ja/või ärifunktsiooniga arengualaks. [Mäealuse tn 5 ja 7 kinnistute detailplaneeringu](#) raames koostatud müra ja õhusaaste uuringu¹³ kohaselt on piirkonnas keeruline ette prognoosida naaberkruntidel paiknevate ettevõtete püsimist ja arengut. Küll aga hinnati arvutuslikult piirkonna õhukvaliteeti iseloomustavate saasteainete lämmastikdioksiid, süsinikmonoksiid ja tahked osakesed levikut. Hinnangu tulemuste järgi ei ole oodata planeeringuala lähialalt paiknevalt tööstusalalt ülenormatiivse müra või õhusaaste kandumist. Tööstusala võib põhjustada ajutisi mürahäiringuid ning täielikult ei ole välistatud ka mõningane lõhnaainete kanne planeeringualani, kuid piirnormide ületamist planeeringualal ei ole oodata.

Kavandatava tegevusega kaasnevad õhuheitmed jäävad sarnasele tasemele muude analoogsete projektidega. Planeeringuga ei kavandata selliseid hooneid või tegevusi, mis võiks endaga kaasa tuua olulisel määral õhuheitmeid.

4.3 Mõju inimese tervisele, varale, heaolule

Soojussaared

Detailplaneeringualal on varasemalt esinenud [soojussaarte teket](#). See on tingitud tõenäoliselt haljastuse puudumisest ja suurtest tehispindadest (tumedad katused ja asfalt- või betoonkatted). Vastavalt DP eskiisile planeeritakse alale võrreldes praegusega oluliselt rohkem kõrghaljastust ning vähendatakse kõvakattega pindade osakaalu, mis eeldatavalt vähendab soojussaarte esinemise tõenäosust ning seeläbi ka olulist mõju inimeste tervisele. Vastavalt DP algatamisettepaneku seletuskirjale on planeeritava haljastuse osakaal 29%. Lisaks on võimalik ka järgnevates etappides

¹² [Maakasutuse kaart - Mustamäe linnaosa üldplaneering](#)

¹³ Mäealuse tn 5 ja 7 kinnistute detailplaneeringu hinnang kõrvalasuvalt tööstusalalt lähtuval mürale ja õhusaastele planeeritavate ärihoonete suhtes. OÜ Adepte Ekspert, 2017.

rakendada ehituslikke¹⁴ meetmeid soojussaarte tekke vähendamiseks (nt haljastatud katused, materjalikasutus hoonete rajamisel).

Müra, vibratsioon, heited õhku

Kavandatava tegevusega kaasnevat müra ega vibratsiooni ei esine kavandatava tegevuse elluviimisel rohkem kui tavapärase ehitustegevuse ajal või sarnase otstarbega hoonete eluajal. Siiski ei saa välistada naaberkrundilt tulenevat tööstusmüra ega ka liiklusest tingitud liiklusmüra.

Hoonete, mänguväljakute ja rekreatsioonialade projekteerimisel tuleb arvestada ümbritseva keskkonna mürataseme ning ka hoone tehnosüsteemidest tuleneva müraga ning tagada [keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“](#) ja [sotsiaalministri 12.11.2025 määruses nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid“](#) toodud müra normtasemed.

Kavandatava tegevusega kaasnevad õhuheitmed jäävad sarnasele tasemele muude analoogsete projektidega. Planeeringuga ei kavandata selliseid hooneid või tegevusi, mis võiks endaga kaasa tuua olulisel määral õhuheitmeid.

Jääkreostus

Üldjuhul toimub võimaliku jääkreostusega aladel (nt endised katlamajad, tööstusterritooriumid jne) pinnase¹⁵ ning maapinnalähedase põhjavee seisundi¹⁶ hindamine ning reostuse ulatuse määramine kolmes etapis.

- I etapis selgitatakse võimalik reostuse olemasolu olemasolevate andmete põhjal. Reostuskahtluse puhul tuvastatakse reostuse olemasolu ja levik kahe järgneva etapiga.
- II etapis rajatakse tõenäoliste reostuskollete juurde uuringupunktid. II etapi väljundiks on aruanne, mis kirjeldab üldiselt võetud analüüside tulemuste põhjal I etapis püstitatud hüpoteeside paikapidavust ning annab lähteülesande põhjalikuma III etapi reostusuuringu koostamiseks (uuringupunktide asukohad, sügavused, proovide arvud, analüüsitavad komponendid jm).
- III etapi väljundiks on alal leviva reostuse kaardistus (horisontaalselt ja vertikaalselt, maht) ning ettepanekud edasisteks tegevusteks (likvideerimise

¹⁴ [Saared, kuhu suvel minna ei taha: soojussaared Eesti linnades 2020–2024 | Keskkonnaagentuur](#)

¹⁵ [Keskkonnaministri 28.06.2019 määruse nr 26 „Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases](#)

¹⁶ [Keskkonnaministri 4.09.2019 määrus nr 39. Ohtlike ainete põhjavee kvaliteedi piirväärtused.](#)

meetodid, mitte likvideerimise ettepanekul riskihinnang jm). Etapp III ei sisalda likvideerimisprojekti.

Vastavalt OÜ Maves 2025. aastal koostatud keskkonnaseisundi hinnangule tuleb peale olemasolevate hoonete lammutamist ning lammutusjäätmete äravedu teostada II etapi reostusuuring. Pinnast ei tohi uuringualalt välja kaevata ega koorida enne, kui reostusuuring on läbi viidud. Kui tuvastatakse reostus, siis tuleb läbi viia reostusuuringu kolmas etapp, mille käigus kaardistatakse reostuse leviku ulatus ja selle maht. Reostuse puudumisel võib arvata, et DP ala pinnas ei ole suure tõenäosusega reostunud. Uuringute tulemusena saab ka teada millises mahus tuleb eemaldada alale ajalooliselt ladestatud jäätmel. Uuringu teostamisel tuleb lähtuda keskkonnaseisundi hinnangus toodud lähteülesandest ja ISO 18400-202 standardist.

Radoon

DP ala asub piirkonnas, kus ei ole välistatud radooni esinemine pinnases. Õigusaktidega 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.

Kuna hoonete rajamise käigus on võimalik rakendada efektiivselt ehituslikke meetmeid radooni leviku takistamiseks, siis ei ole antud planeeringualale hoonete rajamine välistatud. Selleks, et välistada võimalik risk radooni lekkeks hoonesse ja tagada ohutu radoonisaldus hoones, tuleb 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.

Insolatsioon

Planeeringulahendus peab tagama piisava insolatsiooni nii planeeritavates kui ka olemasolevates naabruses asuvates hoonetes. Insolatsiooni kestust tuleb hinnata DP koostamisel lähtuvalt [Tallinna Linnaplaneerimise Ameti kodulehel olevast juhendist](#).

4.4 Mõju kaitstavatele loodusobjektidele

Kuna Natura 2000 võrgustikku kuuluvad alad jäävad planeeringualast enam kui 1 km kaugusele, siis kavandatava tegevusega neile mõju ei avaldu. Kuna tegevusi ei planeerita otseselt ühegi kaitseala territooriumil (Nõmme-Mustamäe maastikukaitseala ega Astangu-Mäeküla kaitseala), siis pole põhjust eeldada ka olulist mõju neile.

Planeeringualaga vähesel määral kattuva II kategooria kaitsealuse taime **pruun raunjalg** (*Asplenium trichomanes*) kasvukohta KLO9312154 vahetusse lähedusse planeeritakse tee rajamist. Planeeringu koostamise käigus tuleb selgitada taimeliigi levik planeeringualal ja selle vahetus läheduses ning koostöös botaanikuga töötada välja meetmed (ümberistutamine, tee-ala nihutamine) vältimaks elupaiga või isendite hävimist.

III kategooria kaitsealuse taime **metskevadik** (*Draba nemorosa*) kasvukoht KLO9312188 jääb planeeringualast 20 m kaugusele idasuunda. Metskevadik on tundlik oma kasvukohta tingimuste suhtes. Detailplaneeringuga kasvukohas ega selle lähistel ei nähta ette tegevusi, mis võiksid kahjustada metskevadiku isendeid, muuta oluliselt selle kasvukohta või -tingimusi. Seepärast ei oma kavandatav tegevus liigile olulist mõju.

Planeeringu kontaktvööndisse jäävad kahepaiksete **tähnikesilik** (*Lissotriton vulgaris*) ja **rohukonn** (*Rana temporaria*) elupaigad. DP ei näe ette tegevusi elupaikadel ning need asuvad ka piisavalt kaugel, et kavandatav tegevus võiks neile olulist mõju avaldada.

4.5 Maa, pinnase, mulla ja maavara säästlik kasutamine

Kavandatava tegevusega kaasneb loodusvarade kasutamine samal tasemel nagu muudes samalaadsetes projektides.

4.6 Tekkivad jäätmed ning nende käitlemine

Jäätmekäitluse korraldamisel nii ehitus- kui käitamisajal tuleb lähtuda jäätmeseadusest ning Tallinna jäätmehoolduseeskirjast¹⁷. Tuleb vältida jäätmeteket ning tekkivad jäätmed koguda liigiti. Ei ole oodata, et kavandatava tegevusega kaasneks muudest sarnastest tegevustest oluliselt erinev jäätmeteke.

Jäätmeteke ja käitlemine on aga olulise tähtsusega pinnasetöodes, sest planeeritakse ehitada maa-alune korrus, mis kannaks parkla funktsiooni. Seetõttu on oluline lähtuda pinnasetöödel alljärgnevast.

Tulenevalt alal varasemalt toimunud tegevustest tuleb selgitada ala pinnase ohtlike ainete sisalduse vastavus [Keskkonnaministri 28.06.2019 määruses nr 26 „Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases“](#) toodud elamumaa piirväärtustele. Juhul kui pinnas

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

osutub reostunuks ja on soov seda taaskasutada või ladestada, siis tuleb täpsemalt selgitada [Keskkonnaministri 29.04.2004 määruses nr 38 „Prügila rajamise, kasutamise ja sulgemise nõuded”](#) toodud erinevate komponentide leostuvus. Jäätmeid sisaldava täitepinnase edasisel taaskasutamisel tuleb arvestada, et olenevalt taaskasutamise konkreetsest asukohast ja eesmärgist võib olla vajalik täitepinnasest mitte inertsete jäätmete eemaldamine nt sõelumise teel.

Tekkinud jäätmed tuleb üle anda vastavat jäätmeluba või registreeringut omavale käitlejale.

Kuna alal võib leiduda graptoliitargilliiti, siis tuleb ehitusgeoloogilise uuringuga selgitada mil määral seda planeeringualale jääb. Juhul kui hoonete vms rajamisel on vajalik see eemaldada või kiht avada, siis graptoliitargilliidi käitlemisel tuleb lähtuda [Eesti Geoloogiateenistuse graptoliitargilliidi käitlemise juhendist](#).

4.7 Mõju kultuuripärandile

Kavandatav tegevus ei oma mõju kultuuriväärtustele, sest neid piirkonnas ei ole.

4.8 Avariilukordade esinemise võimalikkus

Võimalike ehitusaegsete avariilukordade esinemine on pigem väike eeldusel, et kasutatakse tehniliselt korras ehitusmasinaid ning järgitakse ohutusnõudeid. Planeeringualale ei ole kavandatud olulise keskkonnaohuga rajatise ega tegevusi. Seega ei ole oodata kavandatavast tegevusest tingitud olulise keskkonnamõjuga avariilukordade võimalikkust.

4.9 Mõju kliimale, kliima mõju tegevusele

Kuna ala on kaetud ulatuslikult asfaldiga, on varasemalt esinenud [soojussaarte teket](#). Võrreldes praegusega väheneb DP eskiisi järgi asfaldiga kaetud ala (vt ka peatükk 4.3 „Mõju inimese tervisele, varale, heaolule”) ning haljastuse osakaal suureneb. DP

koostamisel tuleb täpsustada, mis on planeeritud haljastuse osakaal ning leida ala rohefaktor^{18, 19}.

Detailplaneeringuala arendamine toimub etapiviisiliselt ning kui rajatakse uut kõrghaljastust, siis ei ole võimalik planeeringualal enne selle täielikku väljaehitamist ja haljastamist soojusaarte teket välistada. Tõenäosus ja risk on seda väiksem, mida läbimõeldum on haljastuse lahendus ja kõrghaljastuse osakaal ning kui planeeringuala rohefaktor vastab taotlusväärtusele. Samuti on võimalik soojusaarte tekkimise riski maandada minimeerides tänavate ja parkimisalade katteks vett mitte-läbilaskvate pindade hulka, aga ka näiteks läbi hoonete arhitektuursete lahenduste (viilkatus, haljastatud katus, heledate kattematerjalide kasutamine jne)

Kliima mõju tegevusele seisneb eelkõige suurenevas sademete intensiivsuse ja tuule kiiruse kasvus, millega tuleb hoonete projekteerimisel arvestada. Ala ei asu [üleujutusala riskipiirkonnas](#). Elamute rajamisega kaasnev mõju kliimale sõltub paljudest aspektidest, mis antud etapis veel teada ei ole (nt kasutatavad ehitusmaterjalid jne). Hoonete projekteerimisel tuleb muuhulgas [arvestada ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 01.09.2025 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded”](#) toodud nõudeid.

¹⁸ **Rohefaktor** (*green space factor*) – töövahend haljastuse ja elurikkuse planeerimiseks linnas. Rohefaktori abil saab arvutada välja ja seada nõudeid uute arendusalade rajamiseks või olemasolevate ümberkujundamiseks, et tagada kruntidel piisav hulk ökoloogiliselt toimivaid alasid ning minimeerida kõvakattega alasid.

¹⁹ [Rohefaktor | Tallinn](#)

5 JÄRELDUS

Kavandatava tegevuse eesmärk on Mäealuse 3a ja Mäealuse 5a kinnistute jagamine äri-, ühiskondlike hoonete, elamu- ja transpordimaa sihtotstarbega kinnistuteks ja määrata ehitusõigus korterelamute ehitamiseks.

Käesoleva eelhindanguga tehti ettepanekuid detailplaneeringu eskiisi ja seletuskirja täiendamiseks järgneva infoga:

- Planeeringulahendus peab tagama, et avalik ruum oleks juurdepääsetav kõigile ühiskonna rühmadele.
- Detailplaneeringus tuleb põhjalikumalt käsitleda, milliseid tegevuspaiku ja -võimalusi planeeritakse ning tagada vastavus Tallinna arengustrateegiaga.
- Tänavate planeerimisel ja projekteerimisel tuleb arvestada põhimõtteid, mis lähtuvad tänavatüübist ning on toodud Tallinna tänavaruumi juhendis²⁰.
- Detailplaneeringu koostamisel tuleb lähtuda Tallinna Rattastrateegiast toodust: näha ette parkimisvõimalused ratastele vastavalt strateegias toodud tingimustele ning kajastada ka jalgrattateede ja kõnniteede lahendust.
- DP tuleb lahendada sademevee ärajuhtimine. Eelistada tuleb sademeveest vabanemist looduslähedasi lahendusi kasutades.
- Planeeringulahendus näeb ette mänguväljakute rajamise, kuid täpsemalt ei ole nende sihtgruppi käsitletud.
- DP koostamisel tuleb täpsustada, mis on planeeritud haljastuse osakaal ning leida ala rohefaktor²¹.

Käesoleva eelhindanguga tuvastati, et kavandataval tegevusel puudub keskkonnamõju hindamist vajav oluline keskkonnamõju juhul kui rakendatakse järgnevaid leevendavaid meetmeid:

- Juhul kui hoonete maa-aluste korruste rajamisel on vajalik põhjavee überpumpamine ehitussüvendist, tuleb selgitada välja pumbatava vee kogused ning taotleda veeluba (vastavalt [veeseaduse §187](#)) põhjavee überjuhtimiseks.
- Soojusaarte tekke riski vähendamiseks tuleb tagada vähemalt üldplaneeringus toodud haljastuse osakaal ning rakendada järgnevates etappides ehituslikke meetmeid.
- Ehitusel tuleb kasutada tehniliselt korras ehitusmasinaid ning järgida ohutusnõudeid.

²⁰ [Juhendid | Tallinn](#)

²¹ [Rohefaktor | Tallinn](#)

- Hoonete ja ala sademevee lahenduse projekteerimisel tuleb arvestada ekstreemsete ilmastikunähtuste intensiivistumisega
- Kuna alal on põhjavesi kaitsmata, siis tuleb sademeveelahenduse planeerimisel/projekteerimisel vältida reostunud sademevee juhtimist pinnasesse.
- Enne ehitustegevuse algust tuleb selgitada, millised saavad olema lubjakivi väljamisega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ning nende levikuulatus ning tagada nende vastavus kehtestatud piirväärtustele^{22, 23}.
- Mürarikaste tööde tegemisest ning nende kestvusest tuleb teavitada piirkonna elanikke.
- Hoonete mänguväljakute ja rekreatsiooniala projekteerimisel tuleb arvestada ümbritseva keskkonna mürataseme ning ka hoone tehnosüsteemidest tuleneva müraga ning tagada [keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid”](#) ja [sotsiaalministri 12.11.2025 määruses nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid”](#) toodud müra normtasemed.
- II etapi reostusuuringuga tuleb selgitada ala pinnase ohtlike ainete sisalduse vastavus [Keskkonnaministri 28.06.2019 määruses nr 26 „Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases”](#) toodud elamumaa piirväärtustele. Uuringu teostamisel tuleb lähtuda OÜ Maves 2025. aastal koostatud keskkonnaseisundi hinnangus toodud lähteülesandest ja ISO 18400-202 standardist.
- Selgitada täitepinnase taaskasutamiseks või ladestamiseks [Keskkonnaministri 29.04.2004 määruses nr 38 „Prügila rajamise, kasutamise ja sulgemise nõuded”](#) toodud komponentide leostuvus.
- Jäätmeid sisaldava täitepinnase edasisel taaskasutamisel tuleb arvestada, et olenevalt taaskasutamise konkreetsest asukohast ja eesmärgist võib olla vajalik täitepinnasest mitte inertsete jäätmete eemaldamine nt sõelumise teel.
- Tekkinud jäätmed (sh pinnas) tuleb üle anda vastavat jäätmeluba või registreeringut omavale käitlejale.
- Kuna alal võib leiduda graptoliitargilliiti siis tuleb ehitusgeoloogilise uuringuga selgitada mil määral seda planeeringualale jääb

²² Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 [Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid Lisa 1](#)

²³ [Sotsiaalministri 01.10.2025 määrus nr 54 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord”](#)

- Juhul kui hoonete vms rajamisel on vajalik graptoliitargiliidi eemaldamine või kihi avamine, siis tuleb selle käitlemisel lähtuda [Eesti Geoloogiateenistuse graptoliitargilliidi käitlemise juhendist](#)
- Tuleb vältida jäätmeteket, tekkivad jäätmed koguda liigiti.
- Jäätmekäitluse korraldamisel tuleb lähtuda jäätmeseadusest ning Tallinna jäätmehoolduseeskirjast.
- Hoonete projekteerimisel tuleb rakendada 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.
- Tagada piisav insolatsioon nii planeeritavates kui ka olemasolevates naabruses asuvates hoonetes.
- Hoonete projekteerimisel tuleb muuhulgas [arvestada ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 01.09.2025 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded”](#) toodud nõudeid.

Eeltoodud tingimusi ja leevendavaid meetmeid rakendades ei kaasne kavandatava tegevusega olulist negatiivset keskkonnamõju ning vajadus keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimiseks puudub.