

Töö nr **24005092** | 16.10.2024

**Salve tn 5, Salve tn 7,
Lauliku tn 2c ja Lauliku tn 2b
ning Kitsarööpa tee T11
kinnistute detailplaneeringu
keskkonnamõju strateegilise
hindamise (KSH) eelhinnang**

Aruanne

Tartu 2024

Jaak Järvekül | keskkonnaekspert (litsents: KMH0162)

Kristiina Tiits | keskkonnakorralduse spetsialist

Ingrid Vinn | keskkonnakorralduse spetsialist



HENDRIKSON DGE

www.dge.ee

Sisukord

SISSEJUHATUS	3
1. KAVANDATAVA TEGEVUSE LÜHIKIRJELDUS	4
2. KAVANDATAVA TEGEVUSE SEOSD ASJAKOHASTE STRATEEGILISTE PLANEERIMISDOKUMENTIDEGA	7
2.1. Strateegia „Tallinn 2035“	7
2.2. Harju maakonnaplaneering 2030+	7
2.3. Tallinna linna üldplaneering	9
2.4. Nõmme linnaosa üldplaneering	9
2.5. Teemaplaneering “Kõrghoonete paiknemine Tallinnas”	13
2.6. Lähiala detailplaneeringud	13
3. MÕJUTATAVA KESKKONNA KIRJELDUS JA KAVANDATAVA TEGEVUSEGA EELDATAVALT KAASNEV MÕJU	14
3.1. Asukoht ja maakasutus.....	14
3.2. Kaitstavad loodusobjektid, sh Natura 2000 võrgustik.....	16
3.3. Geoloogia, pinnas, põhja- ja pinnavesi.....	17
3.4. Kultuuriväärtused	19
3.5. Mära, välisõhu kvaliteet, vibratsioon.....	20
3.6. Kliima	23
3.7. Sotsiaalmajanduslik olukord.....	24
3.8. Kumulatiivsed mõjud	25
4. KOKKUVÕTE.....	26

Sissejuhatus

Käesolev keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang on koostatud Tallinna linnas Salve tn 5, Salve tn 7, Lauliku tn 2c ja Lauliku tn 2b ning Kitsarööpa tee T11 kinnistute detailplaneeringu (DP) kavandatavate tegevustega kaasneva võimaliku keskkonnamõju väljaselgitamiseks, mille tulemusena selgub vajadus keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamiseks või mittealgatamiseks. KSH eelhindangu aluseks on Salve tn 5, Salve tn 7, Lauliku tn 2c ja Lauliku tn 2b ning Kitsarööpa tee T11 kinnistute detailplaneeringu algatamise taotluse eskiislahendus (detailplaneering nr: [DP046690](#)).

Töö käigus hinnatakse võimalikke mõjusid keskkonnale ning vajadusel nähakse ette leevendavad meetmed ebasoodsa keskkonnamõju minimeerimiseks ja/või vältimiseks.

Käesolev KSH eelhindang on koostatud vastavuses keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadusega (edaspidi ka KeHJS; vastu võetud 22.02.2005, viimase redaktsiooni jõustumise kuupäev 21.06.2024).

Keskkonnamõju on keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse¹ (edaspidi ka KeHJS) § 2¹ kohaselt kavandatava tegevusega või strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega eeldatavalt kaasnev vahetu või kaudne mõju keskkonnale, inimese tervisele ja heaolule, kultuuripärandile või varale. Vastavalt KeHJS-e § 2² peetakse keskkonnamõju oluliseks, kui see võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.

KSH kohustuslikkus on sätestatud KeHJS-i § 33 lg 1. Kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS-i § 33 lõike 1 kohaselt KSH kohustusega tegevuste hulka, kuid sama paragrahvi lõike 2 kohaselt tuleb KSH algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui tegemist on detailplaneeringuga, millega kavandatakse VV 29.08.2005 a määruses nr 224² nimetatud tegevust. Määruse nr 224 § 13 p 2 ja p 8 kohaselt tuleb anda eelhindang infrastruktuuri ehitamise valdkonda kuuluvate järgmise tegevuste korral:

- ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni, bussi- ja autoparkide, elurajooni, staadioni, haigla, ülikooli, vangla, kaubanduskeskuse ning muude samalaadsete projektide arendamine;
- tee rajamine või laiendamine, välja arvatud teerajatiste, mahasõitude, ohutussaarte, kiirendus- ja aeglustusradade, pöördetähtede, tagasipöörde kohtade, ülekäigukohtade, objekti ligipääsuks vajaliku tee, teepeenral asetsevate jalg- ja jalgrattateede, puhkekohtade ja parklate rajamine või laiendamine.

Käesoleval planeeringualal kavandatakse rajada uut elurajooni ja ärihooneid. Planeeringualale kavandatakse ehitada 126 korterit, samuti teid ja tänavaid (sh kõnni- ja jalgrattateed), parkimiskohti (nii maapealsed kui ka maa-aluseid, kokku 215 parkimiskohta), mistõttu on eelhindangu andmine määruse nr 224 kohaselt nõutav.

Eelhindangu koostamisel on lähtutud KeHJS § 33 lg 4 ja lg 5 toodud kriteeriumitest.

Käesolev töö on koostatud OÜ Hendrikson & Ko poolt keskkonnaekspert Jaak Järvekülg juhtimisel.

¹ <https://www.riigiteataja.ee/akt/111062024007>

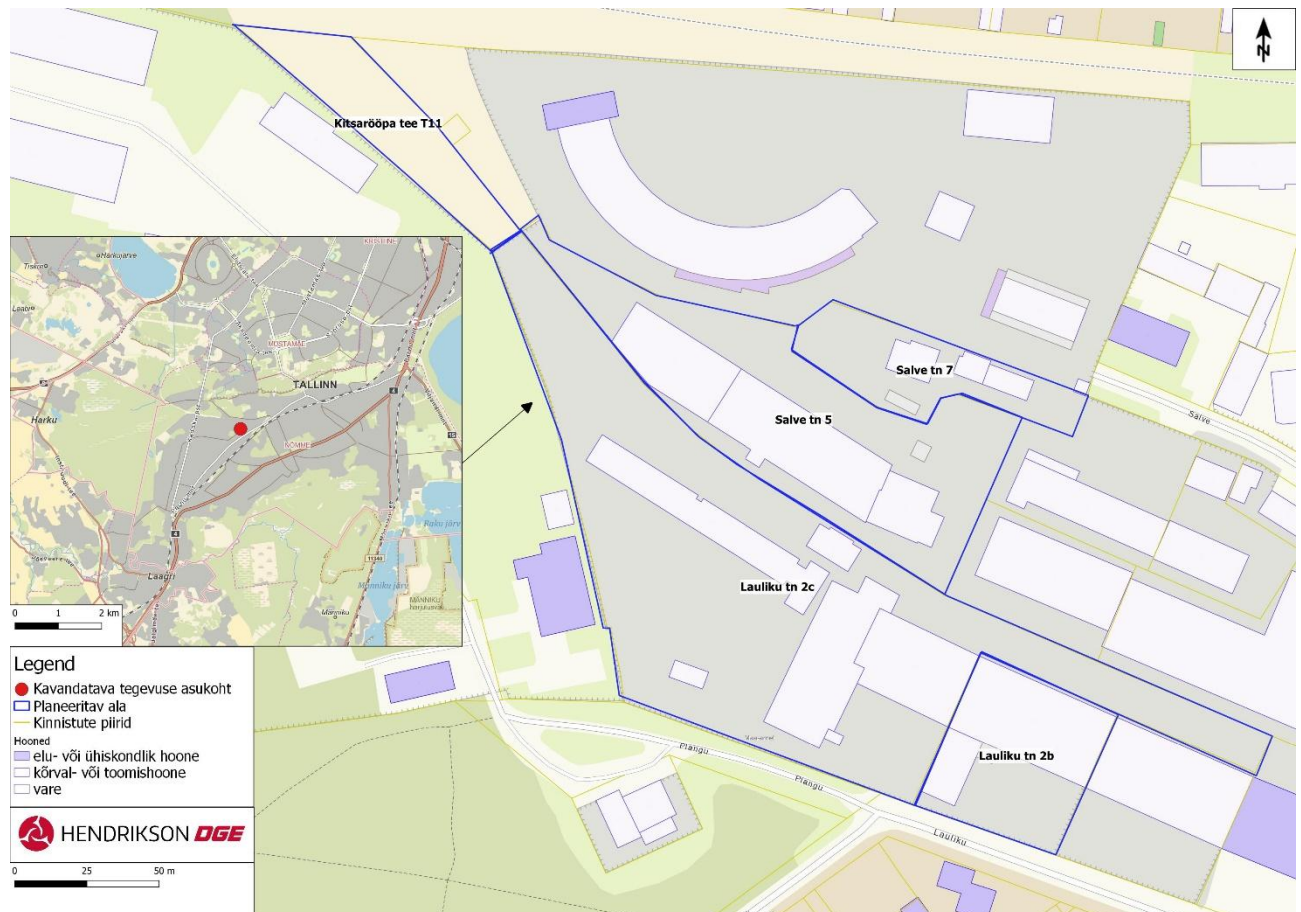
² Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määrus nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“, <https://www.riigiteataja.ee/akt/127032024009>

1. Kavandatava tegevuse lühikirjeldus

Planeeritav ala paikneb Tallinnas Nõmme linnaosas Hiiu asumis endisel Hiiu elevaatori territooriumil ning lähialal. Ala hõlmab viit kinnistut - Salve tn 5, Salve tn 7, Lauliku tn 2c ja Lauliku tn 2b ning Kitsarööpa tee T11. Planeeritava ala suurus on 3,3 ha.

Planeeringu lahenduskeem näeb ette olemasolevate Salve tn 5 ja 7 ning Lauliku tn 2c kinnistute jagamise, kruntide moodustamise ning ehitusõiguse kavandamise. Lauliku tn 2b kinnistu piire ei muudeta. Senine tootmismaa maakasutus muudetakse elamu- ja ärimaa maakasutuseks. Olemasolevad hooned v.a viljaelevaatori hoone ja tootmishoonete tornid, on likvideeritavad. Viljaelevaatori hoone on piirkonna maamärgiks ning hoone põhimaht säilib ka peale rekonstrueerimist. Hiiu viljaelevaator planeeritakse renoveerida äriruumidega korterelamuks, kus hoone korruselisus 9-12 ning kõrguseks 47,5 meetrit. Antud juhul on tegemist kõrghoonega teemaplaneeringu "Kõrghoonete paiknemine Tallinnas" mõistes.

Planeeringuala asukoht on esitatud joonisel 1-1.



Joonis 1-1. DP ala asukoha kaart (aluskaart: Maa-amet 2024).

Vastavalt planeeringu algatamise taotlusele on kvartali hoonestusalade ja hoonete paiknemisel arvestatud läbiviidud arhitektuurikonkursi võidutöö kontseptsiooni, kontaktala ruumilisi arenguid ja perspektiive. Planeeritud ala on lahendatud terviklikult ning tasakaalukalt hoonestuse ja avalike alade printsiipi järgvalt.

Väliruum võimaldab luua nii kõrghaljastatud alasid kui urbanistlikke ja põnevaid väliruumilahendusi, valdavalt on alad mõeldud jalakäijatele ning kergliiklejatele.

Valdavalt paiknevad parkimiskohad maa-alusel parkimiskorraldusel. Ette on nähtud parkimiskohad ka tänaval, kohad on eelkõige kavandatud lühiajaliseks parkimiseks, samuti sõidujagamise teenust pakkuvatele sõidukitele, kulleritele ning taksodele. Jalgrataste parkimine on tagatud kruntidel ning ka avaliku kasutusega kruntidel.

Ala on piiratud kiirusega tänavaruum. Juurdepääsud sõidukitega on Lauliku tänavalt.

Jalakäijate ning kergliiklejatele teenindamiseks on juurdepääsud ning liikumisvõimalused mitmekülgsemad.

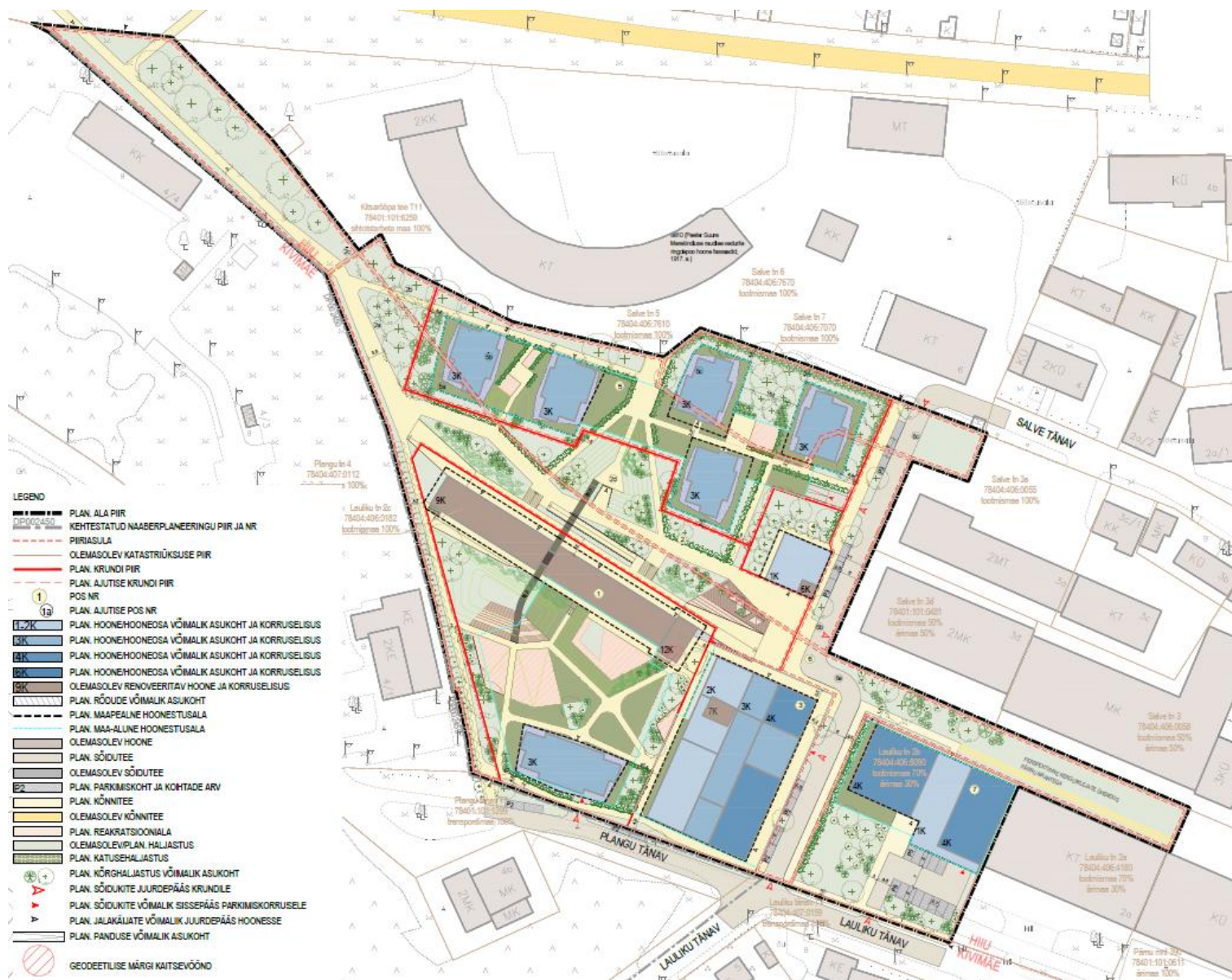
Hetkel on tegemist suletud tootmisterritooriumiga, mis detailplaneeringu elluviimisel muutub avatuks ja atraktiivseks linnaruumiks. Kõnniteede ühendus saab loodud Kitsarööpa tee jalgratta – ja kõnniteega, Plangu ja Lauliku tänavaga ning perspektiivselt ka Pärnu maanteega läbi Pärnu 390 kinnistu.

Planeeritud alale on kavandatud 10 krunti. Kavandatud on kolm elamumaa krunti, kaks elamu- ja ärimaa krunt, kaks äri ja/või üldkasutatava hoone maa krunt, üks ühiskondliku hoone maa ning kaks transpordimaa krunti.

Planeeritud ala krunditud osa:

- keskmine hoonestustihedus 0,78;
- kavandatud korterite arv 126;
- kavandatud täisehituse protsent 25%;
- kavandatud haljastuse osakaal 30%;
- kavandatud parkimiskohtade arv ca 215.

Planeeritav ala koos kinnistute detailplaneeringuga on toodud joonisel 1-2. Teede, haljastuse ja parkimise lahendused on põhimõttelised ning täpsustatakse edasisel projekteerimisel.



Joonis 1-2. Salve tn 5, Salve tn 7, Lauliku tn 2B JA Lauliku tn 2C kinnistute detailplaneering, põhijoonis, RUUM JA MAASTIK OÜ, 29.03.2023

2. Kavandatava tegevuse seosed asjakohaste strateegiliste planeerimisdokumentidega

Alljärgnevalt tuuakse ülevaade planeeringuga seotud asjakohastest planeerimisdokumentidest, milleks on:

- Strateegia „Tallinn 2035“;
 - Harju maakonnaplaneering 2030+;
 - Tallinna linna üldplaneering;
 - Nõmme linnaosa üldplaneering;
 - Teemaplaneering „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“;
- Lähiala detailplaneeringud.

2.1. Strateegia „Tallinn 2035“

Strateegias „Tallinn 2035“ nähakse Tallinna ette paljukeskuselise linnana, kus enamikule elanikest on igapäevategevused ja -teenused 15minutilise jalgikäigu kaugusel.

Planeeritud ala paikneb asumikeskuse territooriumil ning näeb ette üldplaneeringu põhimõtete elluviimist, alal on võimalik luua võimalused tihedama elukeskkonna ning teenuste pakkumiseks.

Planeeritav ala paikneb soodsalt ka ühistranspordi teenusvaliku osas, lähialal on lisaks bussiühendustele ka elektriraudtee ühendus ning välja on ehitatud jalg- ja rattateede võrgustik.

Asumikeskuses on võimalik tagada tasakaalustatud areng elukondliku ning kodulähedaste teenuste ja töökohtade paiknemisega piirkonnas. Võimalik on kasutada säästlikke liikumisviise. Eesmärk on kasutusest välja jäänud alade uuesti kasutusele võtmine ning tootmisalade asendamine segafunktsiooniliste aladega, samuti nähakse ette võimalus endise viljaelevaatori rekonstrueerimiseks.

Kavandatav tegevus ei ole vastuolus kehtiva strateegia „Tallinn 2035“ põhimõtetega.

2.2. Harju maakonnaplaneering 2030+

Harju maakonnaplaneeringu 2030+³ lahenduse järgi jääb DP ala linnalise asustusega alale. Linnalise asustusega ala on kompaktse asustuse arenguks sobilik ala, mida iseloomustab erinevate maakasutusfunktsioonide mitmekesisus, ühtsed teede- ja tehnovõrgud ja mitmekesiste teenuste ning töökohtade olemasolu kohapeal.

Maakonnaplaneeringu seletuskirjas on toodud, et linnalise asustusega alad hõlmavad nii elamualasid, tootmisalasid, äripiirkondi kui ka tihedale asustusele omaseid puhkealasid. Asustuse suunamine ala sees lähtub eelkõige tihendamise printsiibist, millega eelistatakse tühjana seisvate maa-alade ja hoonete taaskasutusele võtmist. Liikuvus linnalistel aladel põhineb erinevate transpordiliikide integreerimisel (ühistransport, sh rong, kergliiklemine, „pargi ja reisi“ parklad) ja eelisarendatakse keskkonnasäästlikke ning tervislikke liikumisviise.

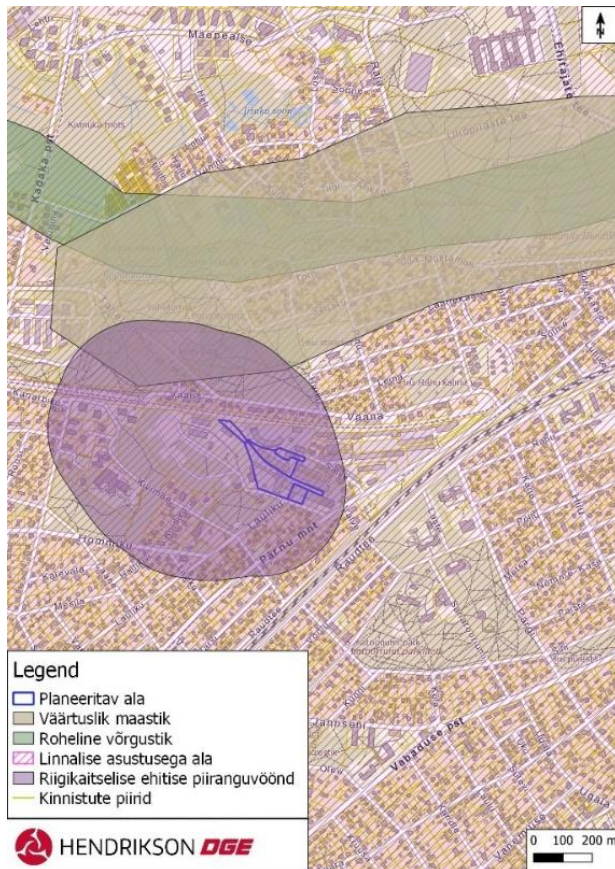
Maakonnaplaneeringu seletuskirjas on toodud muuhulgas üldised tingimused linnalise asustusega alade üldplaneeringu koostamisel:

- Asustuse areng jälgib olemasolevat asustusstruktuuri ja põhineb eelistatult tihendamisel.
- Uute suuremate elamualade kavandamine on lubatud linnalise asustusega arenguala sees ja tuleb siduda terviklikult olemasoleva kompaktse asustusega.
- Linnalise asustusega alal on valdavas ulatuses olemas või arendatakse välja ühtne taristu, nt veevarustus, kanalisatsioon, kaugküte.

³ [Harju maakonnaplaneering 2030+](#) on kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78

- Üldplaneeringutes määratakse linnalise asustusega alade piires tiheasumid, millele koostatakse ruumilise arengu alusena vajadusel ruumimudelid:
 - ◆ Tiheasum võib hõlmata maa-alasid haldusjaotuspiire ületavalt, kuid sõltumata sellest tuleb tiheasumit käsitleda ja planeerida tervikuna.
 - ◆ Tiheasum võib hõlmata nii äri- (sh kaubanduskeskusi), elamu- kui tootmisüksusi, samuti puhkealasid jt kvaliteetse elukeskkonna jaoks vajalikke funktsioone.
 - ◆ Olemasoleva tiheasumi laienemine saab toimuda vaid tervikliku, sh nii olemasolevat kui kavandatavat laiendust hõlmava ruumilahenduse alusel.
 - ◆ Tiheasumi arendamine toimub põhimõttel, et avalik ruum ja elanikele vajalikud taristud on kavandatud terviklikena ning laienduste puhul ehitatud välja hiljemalt hoonete valmimise ajaks.
 - ◆ Tiheasumi soovitavaks tiheduseks on 500 in/km², erandkorras vähem (nt elaniketa tootmis- ja ärialade puhul).
 - ◆ Tiheasumi piiritlemisel lähtutakse maastikkulisest, funktsionaalsest ning kogukondlikust loogikast.
- Ruumimudel on aluseks detailplaneeringute koostamisele, hoonete, taristu ja avaliku ruumi suhete vastastikuste seoste ja tiheasumi ruumiliste seoste arendamisele.
- Linnalise asustusega alade reoveekogumisaladel tuleb detailsemate planeeringutega soodustada tsentraalsete veevarustus- ja reoveelahenduste väljaehitamist. Vajadusel tuleb määrata uued reoveekogumisalad või hinnata olemasolevate reoveekogumisalade laiendamise vajadust asustusstruktuuri muutusi arvesse võttes.

Harju maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt ei jää kavandatav tegevus väärtuslikule maastikule ega roheline võrgustiku alale, kuid jääb riigikaitse ehitise piiranguvööndi (vt joonis 2-1). Täpsemalt Tallinna maleva õppe- ja tagalakeskuse piiranguvööndi. Maakonnaplaneeringu seletuskirjas on toodud, et linnalise asustusega ala kattuvuse korral riigikaitse ala, ehitise või piiranguvööndiga toimub linnalise asustusega ala arendamine koostöös Kaitseministeeriumiga ning sõltuvalt konkreetsest juhust ja tingimustest. **Lähtuvalt eeltoodust on vajalik kavandatava tegevuse kooskõlastamine Kaitseministeeriumiga.**



Joonis 2-1. Kavandatava tegevuse paiknemine väärtusliku maastiku, rohelise võrgustiku, linnalise asustusega ala ning riigikaitselise ehitise piiranguvööndi suhtes (aluskaart: Maa-amet 2024).

Kavandatav tegevus ei ole kehtiva Harju maakonnaplaneeringu suuniste ja põhimõtetega vastuolus.

2.3. Tallinna linna üldplaneering

Kavandatav planeeringuala asub Tallinna linnas Nõmme linnaosas, kus kehtib Nõmme linnaosa üldplaneering. Nõmme linnaosa üldplaneeringu seletuskirjas on toodud, et Nõmme linnaosa üldplaneeringu kehtestamisel muutub Tallinna üldplaneering linnaosa piires kehtetuks, mistõttu pole käesolevas eelhinnangus Tallinna linna üldplaneeringut täpsemalt käsitletud.

2.4. Nõmme linnaosa üldplaneering

Nõmme linnaosa üldplaneering kehtestati Tallinna Linnavolikogu 23.09.2021 otsusega nr 106⁴. Üldplaneeringu alusel asub kavandatav DP ala segahoonestusalal (joonis 2-2; segahoonestusala on joonisel tähistatud oranžilt). Alale võib kavandada elamuid, ühiskondlikke ehitisi, sh riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutusi, kaubandus- ja teenindusettevõtteid, äri- ja büroohooneid, keskkonda mittehäirivat väiketootmist, kultuuri- ja spordiasutusi jm linnalikku elukeskkonda teenindavaid funktsioone.

⁴ Nõmme linnaosa üldplaneering: <https://www.tallinn.ee/et/ruumiloome/nomme-linnaosa-uldplaneering-kehtestatud>

Nõmme linnaosa üldplaneeringu seletuskirjas on muuhulgas toodud järgmised täpsustavad segahoonestusala maakasutus- ja ehitustingimused:

- Korruselisus ja kõrgus:
 - ◆ Hoonete suurim lubatud kõrgus on 15 m, suurim korruste arv 4.
 - ◆ Väikeelamu suurim lubatud kõrgus on 11 m, suurim korruste arv 3.
 - ◆ Elamute abihoonete suurim lubatud kõrgus: katusehari 5 m, räästas või parapett 4 m. Abihooned võivad olla ühekorruselised.
- Hoonete sobiv kõrgus täpsustatakse projekti või detailplaneeringuga, arvestades konkreetsest asukohast ja lähiümbrusest tingitud linnaruumilisi iseärasusi ja maakasutuspiiranguid. Kui külgnevate hoonestatud kruntide põhihoonete korruselisus või kõrgus on väiksem, tuleb selle määramisel lähtuda nendest hoonetest.
- Kruntide suurim lubatud täisehitusprotsent ja hoonetealune pind kokku:
 - ◆ Kruntide suurim lubatud täisehitusprotsent korterelamud – 30%. Äri- ja eluhoonetel määratakse täisehitusprotsent hoone kasutusotstarvete osakaalu alusel.
 - ◆ Kruntide minimaalne haljastatud pinna osakaal on 20%. Haljastatud pinna hulka ei kuulu maapinnaga ühendamata haljastus, nt katuse- ja garaažipealne haljastus.
- Haljastatud pinna osakaal krundist:
 - ◆ Elamukruntidel (ka juhul, kui korterelamu esimesel korrusel on äripinnad) tuleb tagada haljastatud pinna osakaal vähemalt 30% ulatuses.
 - ◆ Haljastatud ala krundil peab olema võimalikult kompaktne, hoone asukoht tuleb kavandada kõrghaljastust säästvalt. Nõmmele tüüpilise tänavahaljastuse tagamiseks tuleb säilitada või taastada krundi tänavaäärne kõrghaljastus.
 - ◆ Tehnovõrkude projekteerimisel ja võrkudega liitumiste kavandamisel tuleb lähtuda kõrghaljastusest, juurestiku kaitsevööndisse ei või tehnovõrke kavandada.
 - ◆ Kui krundi olemasolev haljastuse osakaal on 20%st palju väiksem ja krundi kasutusotstarvet ei muudeta, võib haljastuse osakaal jääda nõutust väiksemaks, kuid ei või olemasolevaga võrreldes väheneda.
- Hoonestusviisi ja hoonete paiknemine ning lubatud kaugused kinnistu piirist:
 - ◆ Uute hoonete ehitamisel ja olemasolevate laiendamisel lähtutakse hoonestusviisi, ehitusjoone ning ees-, taga- ja külgaia ulatuse määramisel naaberkruntidel ja tänaval väljakujunenud ehitustavast ja alljärgnevatest hoonete paiknemise põhimõtetest.
 - ◆ Lähtuda tuleb tuleohutus- ja valgustusnõuetest.
 - ◆ Tuleb arvestada hoonete põhimahu vahekaugust ja paiknemise rütmi tänavate ääres.
 - ◆ Kaugus tagumisest krundipiirist tuleb määrata naaberkrundi hoonestuse iseloomust ja valgustustingimustest lähtudes. See võiks olla vähemalt võrdne hoone kõrgusega, aga peab olema vähemalt 4 m. Abihooned võivad paikneda krundi piiril.
 - ◆ Krundi piirile lähemale kui 4 m ehitamiseks on vaja teha koostööd naaberkinnistu omanikuga ning koostöö dokumenteerida. Tagada tuleb tuleohutus ja naabrusõigused.
- Kruntide koormusindeks ja suurim lubatud korterite arv
 - ◆ Korterelamukruntide koormusindeks ja korterite arv ei ole määratud. Suurim soovitatav korterite arv ühe kortermaja kohta on 12.
- Krundi minimaalsuurus ja kruntide tükeldamise tingimused:
 - ◆ Segahoonestusaladel ei ole kruntide jagamist reguleeritud.
 - ◆ Kõrghaljastusega kinnistute jagamisel tuleb krundi suuruse määramisel lähtuda vajadusest säilitada kõrghaljastusega alade kompaktsus ja vajaduse korral planeerida krundid suuremad.
- Haljastus, heakord, tänavaäärsed piirded:

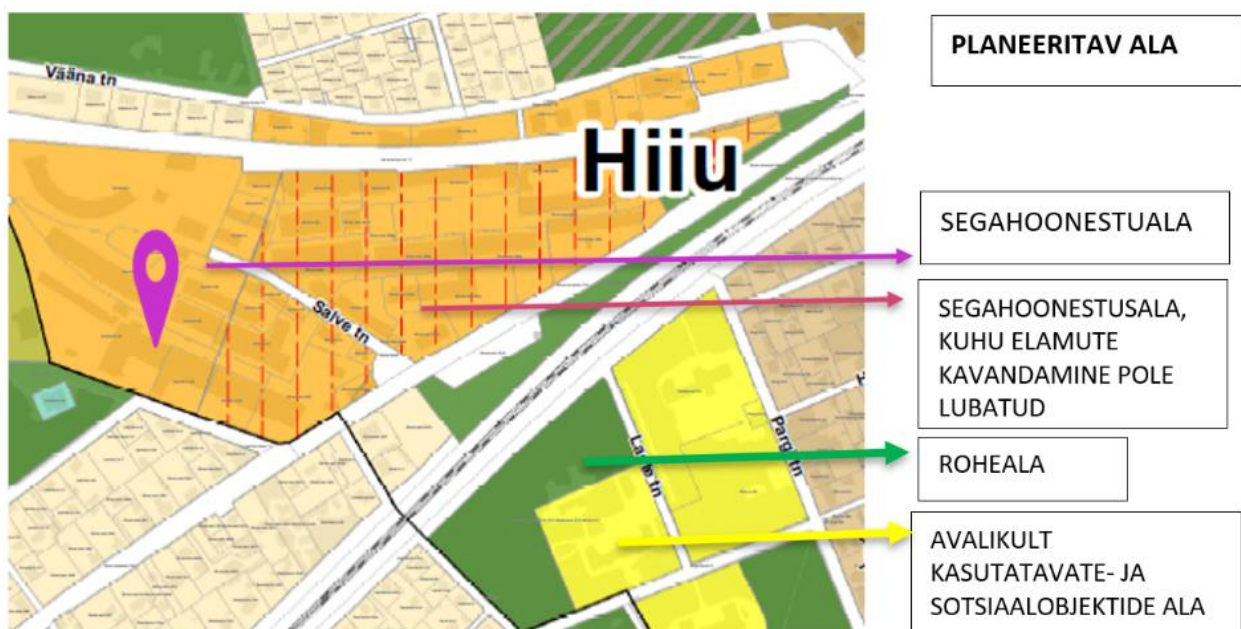
- ♦ Kõrghaljastusega kinnistute jagamisel tuleb krundi suuruse määramisel lähtuda vajadusest säilitada kõrghaljastusega alade kompaktsus ja vajaduse korral planeerida krundid suuremad.
- ♦ Säilitada kinnistul paiknevad 1. ja 2. väärtusklassi ja võimaluse korral ka 3. väärtusklassi puud. Vaid linnaehituslikult kaalukal põhjusel võib väga väärtusliku puu likvideerida.
- ♦ Elamukruntidel on kinnistut ümbritseva heki puhul soovitatav vältida igihaljaid liike, ennekõike elupuid. Elupuuhekid ei ole Nõmmele iseloomulikud. Eelistada tuleb vabakujulisi hekke või grupiti põõsaistutusi.
- ♦ Heki paigutamisel krundi piirile või selle vahetusse lähedusse peab silmas pidama, et sellega ei kahjustataks loomuliku valguse levi naaberkinnistule. Heki suurim lubatud kõrgus on üldjuhul 1,5 m.
- ♦ Kõrghaljastuse säilitamisel või taastamisel tuleb piirkonnas eelistada traditsioonilisi puittaimi.
- ♦ Piirdeaia kujundus ja kõrgus peab lähtuma naaberkinnistute piirdeaia kõrgusest ja kujundusest ehk piirkonnale iseloomulikust piirdeaedade lahendusest, lubatud suurim kõrgus on 1,5 m. Piirdeaed on üldjuhul hõre läbipaistev⁵ puitlippaied või hekiga kombineeritud võrkaed, kruntidevaheline aed võib olla ka võrkaed. Krundisiseseid piirdeaedu ei ole lubatud rajada.
- ♦ Lubatud on ka hoone arhitektuurist lähtuvad ja piirkonda sobivad piirdeaia erilahendused linnaplaneerimise ameti või linnaosa arhitekti ja piirinaabri kirjalikul nõusolekul.
- ♦ Suure liikluskoormusega tänavate ääres on erilahendusena lubatud tihedamad, vaheliti paigutatud lippidega kahekihilised piirdeaiaid, mille lippide vahe on traditsiooniline. Samuti võib kaaluda 1,5 meetrist kõrgema heki kavandamist. Nurgakrundi puhul tuleb piirdeaia rajamisel või asendamisel liiklusohutuse tõttu kaaluda aia tagasiastet või läbipaistvama piirde rajamist. Hiiu elevaatori alale piirdeaedade rajamise kohta ei ole tingimusi sätestatud.
- Linnaehituslikud lisasuunised:
 - ♦ Uute hoonete ja juurdeehitiste kavandamisel tuleb arvestada lähipiirkonnas või kvartalis väljakujunenud linnaruumilist olukorda, sh hoonete suurust ja tüüpi, arhitektuuristiili, katusekaldeid ja räästajoone kõrgusi, ning paigutada uus hoone sobivalt ümbritsevasse linnaruumi. Hoonete asendiplaanilisel kavandamisel, sh eluruumide akende paigutusel, tuleb arvestada ka naabrite privaatsusvajadusega.
 - ♦ Hoonete kavandamisel tuleb arhitektuursete ja mahuliste võtetega tagada linnaruumiliselt sujuv üleminek segahoonestusalalt külgnevatele teise juhtotstarbega aladele.
 - ♦ Plaanitavad muudatused peavad arvestama olemasoleva keskkonna ja linlastega parimal moel ega tohi halvendada senise väljakujunenud linnaruumi elanike olukorda.
 - ♦ Tuleb jälgida, et oleks tagatud nõuetekohane insolatsiooni kestus ja et päevavalgusteguri minimaalsed väärtused vastaksid olemasolevate elamute puhul Eesti standardile.
 - ♦ Üldjuhul peavad hoonete peasissepääsud avanema tänavale, et suurendada tänavate turvalisust ja linnaelu aktiivsust.

Rohke külastajate arvuga uute hoonete asukoha valikul tuleb lähtuda eesmärgist luua jalakäijatele mugav ühendus tihedamate elamualadega, siduda need võimalikult hästi ühissõidukipeatustega ning rajada koos keskusega selle vahetusse ümbrusesse inimsõbralik avalik hajumisruum. Olemasolevad kaubanduskeskused tuleb võimalikult sujuvalt ja turvaliselt siduda ühissõidukipeatuste ja avaliku jalakäigualaga.

⁵ Piirdeaed ei tohi mõjuda suletud planguna, seetõttu on soovitatav arvestada lippide vaheks 1/3 kuni 1/2 lipi laiusest.

Nõmme linnaosa üldplaneeringu seletuskirjas on toodud ehituslikud tingimused alade kaupa. Hiiu keskuse osas on toodud muuhulgas järgmine tingimus: „*Hiiu elevaatori alale on lubatud nüüdisaegsemad arhitektuursed (eri)lahendused. Soovitatav on sinna kavandada suuremad kauplused, spordi-, büroo- ja konverentsihooned. Alal on lubatud jätkata senist tootmis- ja laondustegevust ning laiendada keskkonnaohutut tootmist tingimusel, et see ei avalda naaberkinnistutele soovimatut mõju. Elamuid on lubatud ehitada Vääna tänava äärde ning ala lääneosas endise elevaatori ja Peeter Suure merekindluse ringdepoo lähipiirkonda. Viimases on elamud lubatud vaid suurema ala planeerimisel ja tingimusel, et elamisfunktsiooni osakaal ei ole üldjuhul suurem kui 50% brutopinnast, tagatakse haljastuse nõutav osakaal, koostatakse võimalike liiklusprobleemide analüüsiks liiklusuuring ning korraldatakse arhitektuurikonkurss, et linnaruumiline ja arhitektuurne lahendus oleks võimalikult kvaliteetne*“.

Nõmme linnaosa elamute soojusvarustus on suhteliselt killustatud, linnaosas paikneb mitu lokaalkatlamaja, mis moodustavad üksikuid kvartaleid haaravaid kaugküttepiirkondi. Kaugküttevõrku on Nõmme linnaosas, sh uutes elumupiirkondades, planeeritud laiendada. Nõmme linnaosa üldplaneeringu kaardi „Kaugküte“ alusel asub planeeringuala kaugkütte arengualal. Nõmme linnaosa üldplaneeringu seletuskirja kohaselt tuleb Nõmme linnaosas soosida ka lokaalseid keskkonnasäästlikke energiatootmis- ja küttelehendusi. Soojuse tootmiseks saab kasutada soojuspumpasid ja päikeseenergial põhinevaid lahendusi ning ka maakütet (haljastuse säilitamiseks on soovitatav kasutada vertikaalseid soojuspuurauke või energiakaeve), kuigi Nõmme liivane pinnas ei ole maakütte jaoks kuigi efektiivne. Horisontaalne maaküttekollektor on lubatud kavandada ainult juhul, kui on tagatud üldplaneeringu tingimuste kohane kõrghaljastuse osakaal (25%, kompaktse alana).



Joonis 2-2. Väljavõte kehtivast Nõmme linnaosa üldplaneeringu kaardist. Kavandatava tegevuse asukoht on märgitud lilla nõõpnõelana (allikas: Hiiu elevaatori ja lähiala detailplaneering, planeeringu algatamise taotlus, RUUM JA MAASTIK OÜ).

Kavandatava tegevuse planeerimisel tuleb lähtuda Nõmme linnaosa üldplaneeringu põhimõtetest.

2.5. Teemaplaneering “Kõrghoonete paiknemine Tallinnas”

Teemaplaneering “Kõrghoonete paiknemine Tallinnas” kinnitati Tallinna Linnavolikogu 16.04.2009 otsusega nr 77⁶. Teemaplaneeringu eesmärgiks oli selgitada välja reaalne vajadus kõrghoonete järele Tallinna linnas elamu- ja ettevõtlus-/ äripindadena ning kõrghoonete mõju ümbritsevale elukeskkonnale. Teemaplaneeringuga määratakse muuhulgas kõrghoone mõiste ja klassifikatsioon, piirangutega alad, kuhu kõrghooneid püstitada ei lubata ning kõrghoonete võimalikud paiknemisalad.

Kõrghoone mõistet käsitatakse erinevalt. See ei tulene ainult hoone kõrgusest, vaid ka hoone või hoonerühma asukohast ning sellest lähtuvatest huvidest spektrist ja mõjudest. Linnaehituslikust ja linnaplaneerimise seisukohast kirjeldatakse kõrghooneid sageli kui keskmisest kõrgemale ulatuvaid ehitisi. Tallinna tingimustes võib öelda, et kõrghoone on ümbritsevate hoonestusalade keskmisest hoonestuskõrgusest oluliselt kõrgem hoone. Teemaplaneeringu hoonestuskõrguse klassifikatsiooni kohaselt on kõrge hoone 45-124 m maapinnast ehk 9-14 korrust⁷.

Kõrghoonete ehitusprojektid (üle 45 m kõrgused hooned) ning detailplaneeringud, millega lubatakse Tallinna ehitada 45 meetrist kõrgemaid hooneid, tuleb kooskõlastada Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti ja Muinsuskaitseametiga. Nõue kehtib ehitusprojektidele ja detailplaneeringutele, mis võivad kahjustada Tallinna vanalinna muinsuskaitseala ning selle kaitsevööndit või juhul, kui planeeringu alal asuvad riikliku kaitse all olevad mälestised, mälestiste kaitsetsoonid, miljööväärtuslikud alad, muinsuskaitsealad või kaitsevööndid. DP alal vastavad piirangud puuduvad, mistõttu ei ole nõutav DP kooskõlastamine Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti ja Muinsuskaitseametiga.

Kavandatud planeeringualal kavandatakse peamiselt hooneid, mis on 3-7 korrusega ning 10-21 m kõrgused. Samuti planeeritakse Hiiu viljaelevaatori renoveerimine äriruumidega korterelamuks, kus hoone korruselisus 9-12 ning kõrguseks 47,5 meetrit.

Teemaplaneeringu seletuskirjas on toodud, et kuna kõrghooned on linnakeskkonnas olulise keskkonnamõjuga objektid, on mõju ulatuse täpsemaks määramiseks vaja teha KSH igale kõrghoonet taotlevale detailplaneeringule, mis pärast teemaplaneeringu kehtestamist menetlusse võetakse. Arvestades, et viljaelevaator on olemasolev hoone, mida soovitakse renoveerida endisest tootmishoonest uueks elu- ja ärihooneks ning mille kõrgust ei muudeta, ei ole eeldada planeeringu elluviimise järgselt keskkonnale täiendavat olulist ebasoodsat mõju.

Kavandatav tegevuse elluviimisel tuleb lähtuda teemaplaneeringu „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas” põhimõtetest. DP ala jääb väljapoole alast, kus kehtib Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti ja Muinsuskaitseametiga kooskõlastamise nõue.

2.6. Lähiala detailplaneeringud

Tallinna planeeringute registri⁸ alusel on kavandatava tegevuse planeeringuala lähialal mitmeid kehtivaid või osaliselt kehtivaid detailplaneeringuid. Planeeringumaterjalide kohaselt planeeritakse piirkonda korterelamute ja/või ärihoonete rajamist. Samuti on piirkonda rajatud Püha Johannese Kool.

Kavandatav tegevuse puhul tuleb arvestada lähiala detailplaneeringutega.

⁶ <https://www.tallinn.ee/et/korghoonete-paiknemine-tallinnas>

⁷ Ühe korruse kõrguseks on arvestatud kuni 3 m (elamutel), millele lisandub kuni 2 m soklikorrust ja pööningukorrust või lamekatuse korral parapett.

⁸ <https://tpr.tallinn.ee/>

3. Mõjutatava keskkonna kirjeldus ja kavandatava tegevusega eeldatavalt kaasnev mõju

Vastavalt KeHJS § 33 lg 5 tuleb strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasneva keskkonnamõju ja eeldatava mõjuala hindamisel lähtuda järgmistest kriteeriumidest:

- 1) mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöörduvus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju;
- 2) oht inimese tervisele või keskkonnale, sealhulgas õnnetuste esinemise võimalikkus;
- 3) mõju suurus ja ruumiline ulatus, sealhulgas geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond;
- 4) eeldatavalt mõjutatava ala väärtus ja tundlikkus, sealhulgas looduslikud iseärasused, kultuuripärand ja intensiivne maakasutus;
- 5) mõju kaitstavatele loodusobjektidele;
- 6) eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale.

Ekspertrühm on mõju hindamisel lähtunud kõigist seadusest tulenevatest kriteeriumidest ning ekspertrühma hinnangul puudub kavandataval tegevusel oluline mõju järgnevates kriteeriumites, mida eelhindangus järgnevalt täpsemalt ei käsitleta:

- piiriülene mõju – kavandataval tegevusel puudub piiriülene mõju;
- õnnetuste esinemise võimalikkus - detailplaneeringuga ei kavandata sellist tegevust, mis võiks kaasa tuua olulise õnnetuste esinemise ohu.

Käesolevas peatükis on hinnatud täpsemalt kavandatava tegevusega kaasnevat mõju maakasutusele, kultuuriväärtustele, pinnasele, pinna- ja põhjaveele, kaitstavatele loodusobjektidele (sh Natura 2000 alad) ja rohevõrgustikule ning sotsiaalmajanduslikule olukorrale, samuti ka kumulatiivset mõju.

Planeeringuala keskkonnatingimuste kirjeldamiseks on kasutatud andmeid, mis on avalikult kättesaadavad erinevatest andmebaasidest (EELIS, Maa-ameti kaardirakendused, Keskkonnaportaali, KOTKAS).

3.1. Asukoht ja maakasutus

Olemasolev olukord

Planeeritav ala paikneb Tallinnas Nõmme linnaosas Hiiu asumis endisel Hiiu elevaatori territooriumil ning lähialal. Ala hõlmab viit kinnistut - Salve tn 5, Salve tn 7, Lauliku tn 2c ja Lauliku tn 2b ning Kitsarööpa tee T11 kinnistuid. Planeeritava ala suurus on 3,3 ha (Joonis 3-1).

Salve tn 7 (KÜ 78404:406:7070) pindala on 2133 m² ning sihtotstarve tootmismaa 100%. Kinnistu on suures osas kaetud kõvakattega, haljastuse osakaal on 0%. Kinnistu hoonestus: keevitustöökoda (kood 101029897) ehitisealune pind 172 m²; rajatis (kood 220394386) ehitisealune pind 186 m².

Salve tn 5 (KÜ 78404:406:7610) pindala on 6978 m² ning sihtotstarve tootmismaa 100%. Kinnistu on suures osas kaetud kõvakattega, haljastuse osakaal on ca 5%. Hoonestus: ladu nr 8 (kood 101042510) ehitisealune pind 751 m²; tuletõrjevõhoidla (kood 120225862) ehitisealune pind 36 m². Kogu kinnistu hoonete ehitisealune pind on ca 2705 m².

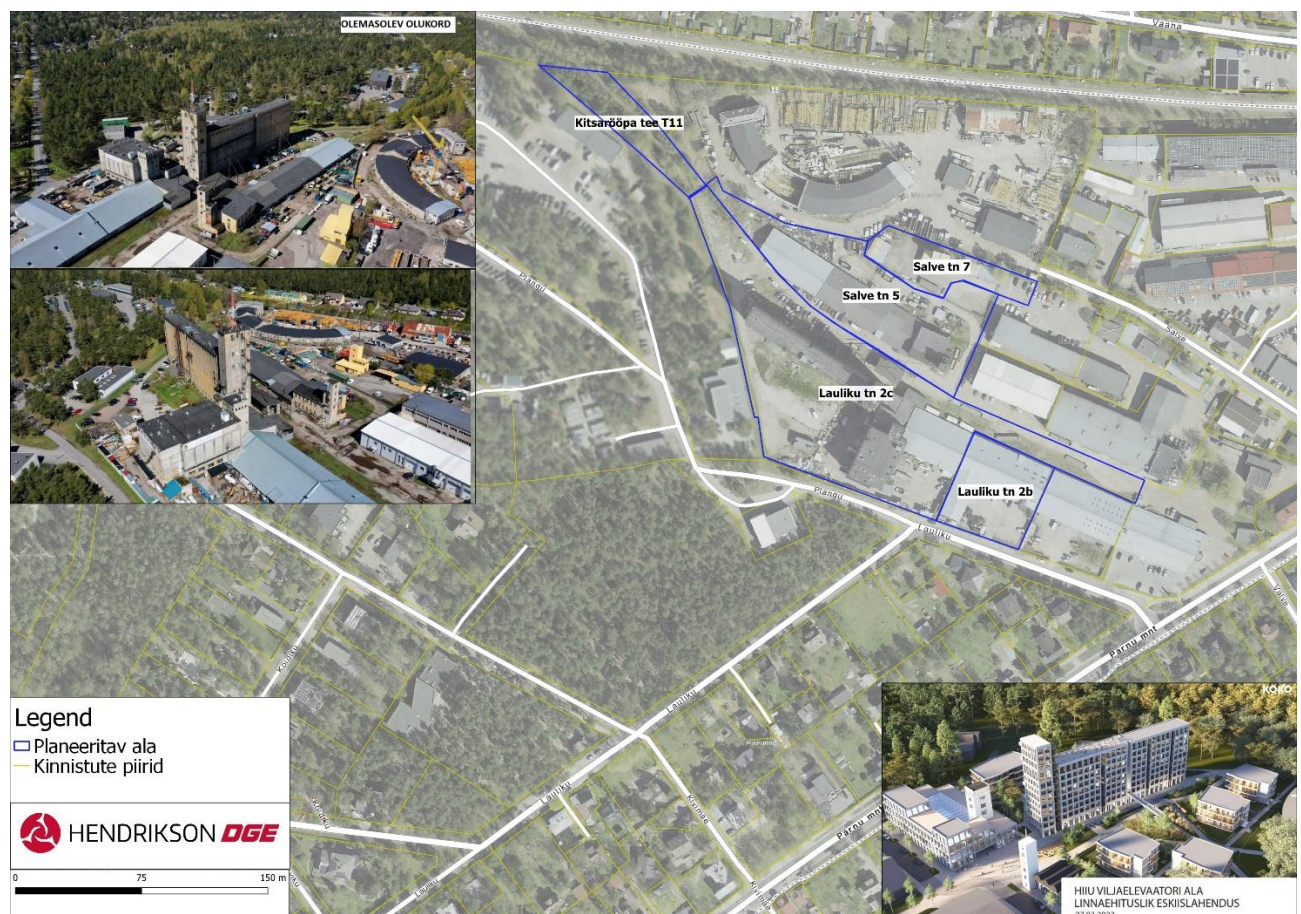
Lauliku tn 2c (KÜ 78404:406:0182) pindala on 14613 m² ning sihtotstarve tootmismaa 100%. Kinnistu on suures osas kaetud kõvakattega, haljastuse osakaal on ca 5%. Hoonestus: elevaator (kood 120225865) ehitisealune pind 981 m²; ladu nr 4 (kood 120225806) ehitisealune pind 937 m²; kaalumaja (kood 120225855) ehitisealune pind 15 m²; jõusöödatsehh (kood 120225861) ehitisealune pind 1224 m²; trafo-alajaam (kood 120225863) ehitisealune pind 81 m²; raudteevastuvõtupunkt (kood 120271895) ehitisealune pind 117m². Alal paikneb ka varjend.

Lauliku tn 2b (KÜ 78404:406:8090) pindala on 2919 m² ning sihtotstarve tootmismaa 70%; ärimaa 30%. Kinnistu on suures osas kaetud kõvakattega, haljastuse osakaal 0%. Hoonestus: teraviljaladu (kood 101022773) ehitisealune pind 1308 m²; viihall-ladu (kood 120534576) ehitisealune pind 308 m².

Kitsarööpa tee T11 (KÜ 78401:101:6259) pindala on 1985 m² ning sihtotstarve sihtotstarbeta maa 100%. Kinnistul kasvab kõrghaljastus, alal paikneb jalgte, mis ühendab Kitsarööpa tee kergliiklusteed ja Lauliku tänavat. Hoonestus puudub.

Planeeritava alaga piirnevad järgmised kinnistud:

- Salve tänav (78401:101:1322), transpordimaa 100%;
- Salve tn 6 (78404:406:7670), tootmismaa 100%;
- Kitsarööpa tee T9 (78404:406:0166), transpordimaa 100%;
- Plangu tn 4 (78404:407:0112), riigikaitsemaa 100%;
- Plangu tänav T1 (78401:101:1399), transpordimaa 100%;
- Lauliku tänav T1 (78404:407:0159), transpordimaa 100%;
- Pärnu mnt 390 (78401:101:0611), ärimaa 100%.



Joonis 3-1. Planeeritava ala maa-ala (Aluskaart: Maa-amet 2024)

Eeldatav mõju

Koostatava detailplaneeringu eesmärgiks on olemasolevate Salve tn 5 ja 7 ning Lauliku tn 2c kinnistute jagamise, kruntide moodustamise ning ehitusõiguse kavandamise. Lauliku tn 2b kinnistu piire ei muudeta. Senine tootmismaa maakasutus muudetakse elamu- ja ärimaa maakasutuseks, mis vastab ka Nõmme linnaosa üldplaneeringu tingimustele.

Käesoleva planeeringuga kujundatakse endine tootmisala territoorium ümber atraktiivseks ning aktiivseks avatud keskusealaks. Keskuseala on erinevate kasutusotstarvetega avatud linnaruum, kus on võimalik tarbida esmaseid kodulähedasi teenuseid (lasteaed, kool, tervisekeskus, kauplus). Planeeringualale kavandatakse kergliiklusteid ning rohelasid.

Detailplaneeringuga kavandataval ehitusõiguse määramisel ning ala väljaarendamisel on piirkonna maakasutusele ette näha pigem soodsat mõju.

3.2. Kaitstavad loodusobjektid, sh Natura 2000 võrgustik

Olemasolev olukord

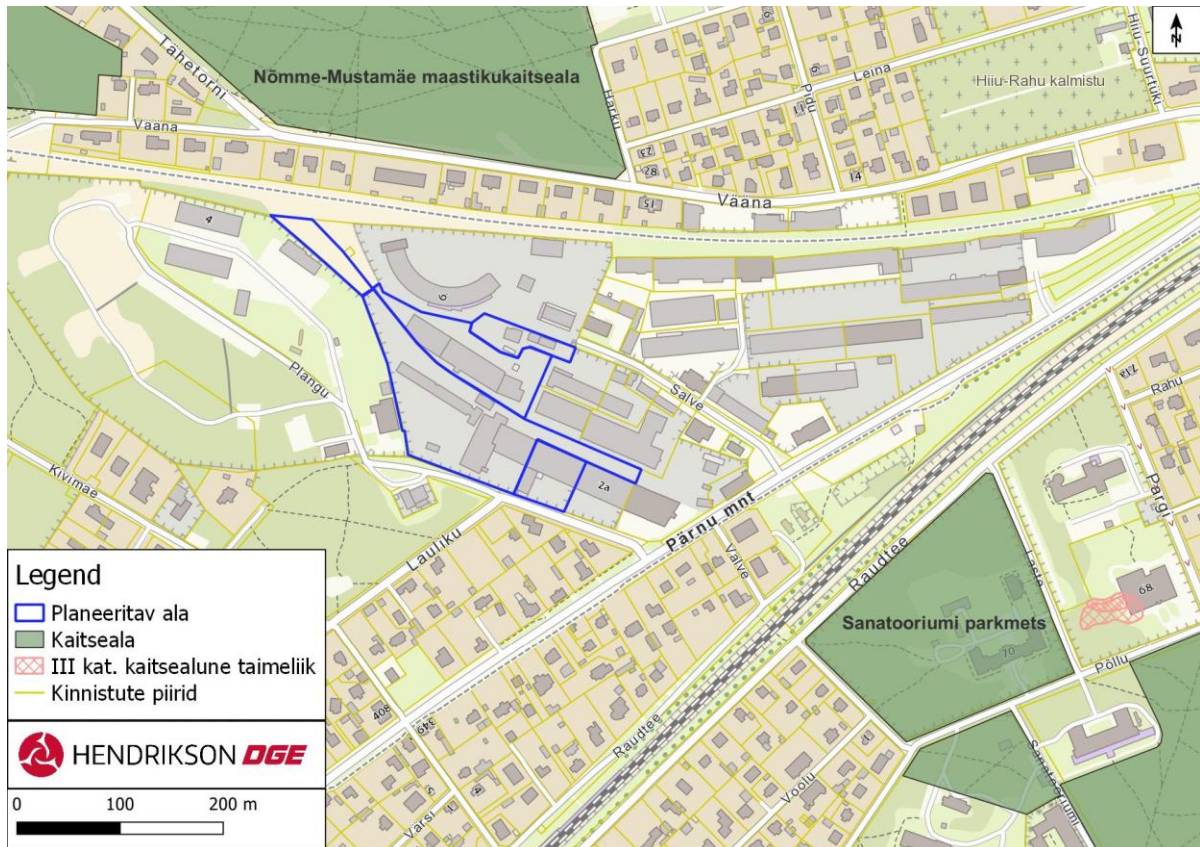
Eesti looduse infosüsteemi (edaspidi ka EELIS) alusel ei jää planeeringualasse looduskaitseseaduse alusel kaitstavaid loodusobjekte. Kavandatavast tegevusest ca 90 m kaugusele jääb Nõmme-Mustamäe maastikukaitseala ([KLO1000548](#)) ning ca 240 m kaugusele Sanatooriumi parkmets ([KLO1200597](#)). Lähim Natura 2000 võrgustikku kuuluv ala, Rahumäe loodusala, asub ca 2 km kaugusel ja jääb kavandatava tegevuse mõjupiirkonnast välja.

Planeeringualast ca 170-200 m kaugusele jäävad järgmiste III kaitsekategooria kaitsealuste liikide leiukohad: tumepunane neiuvaip (*Epipactis atrorubens*; KLO9342580) ja laialeheline neiuvaip (*Epipactis helleborine*; KLO9342579).

Eeldatav mõju

Arvestades asjaolu, et projektiga plaanitavad ehitustööd on lokaalse mõjuga ja mõjuala piirdub kavandatavate ehitustööde asukohaga, siis ei ole põhjust eeldada kaitsealadele ja III kategooria kaitsealustele liikidele olulist ebasoodsat mõju. Mõju Natura 2000 võrgustiku aladele puudub.

Kavandatava DP ala suhtes ei ole põhjust eeldada olulise ebasoodsa mõju kaasnemist kaitsealadele ja kaitsvatele liikidele.



Joonis 3-2-1. Planeeringuala paiknemine lähimate kaitsealade ja kaitsealuste liikide suhtes (Aluskaart: Maa-amet 2024).

3.3. Geoloogia, pinnas, põhja- ja pinnavesi

Olemasolev olukord

Planeeringuala jääb suhteliselt tasasele maa-alale, maapinna absoluutne kõrgus on 52,5 m. Geoloogilise pinnakatte moodustavad glatsiofluviaalsed setted, veeristik, kruus, liiv ning interpolateeritud pinnakatte paksus 30,67 m.

Keskkonnaportaali andmete alusel piirneb planeeritav ala jääkreostusobjektiga Lauliku tn kütuseladu ([JRA0000158](#)). Tegemist on tööstustsoonis oleva jääkreostusobjektiga, mis on aruande/info kohaselt likvideeritud. Saaste liigiks mineraalõlid ja naftasaadused.

Maa-ameti 1:50 000 geoloogilise kaardi põhjavee kaitstuse hinnangu kohaselt jääb kavandatava tegevuse ala valdavalt piirkonda, kus põhjavesi on maapinnalt lähtuva reostuse suhtes keskmiselt kaitstud (vt joonis 3-3, kaitsmata põhjaveega ala on joonisel tähistatud roosalt).

Ühtegi pinnaveekogumit veeseaduse § 11 mõistes DP alale ei jää. Kavandatava tegevuse alal ei asu ühtegi puurkaevu. Lähimad puurkaevud PRK0000217 ja PRK0000218 jäävad planeeringualast ca 500 m kaugusele. Puurkaevudele on kehtestatud 30 m hooldusala, kuhu kavandatav tegevus ei ulatu.

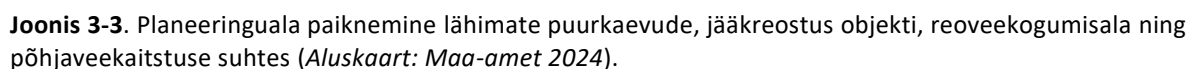
Kavandatava tegevus jääb reoveekogumisalale Tallinn ja ümbrus (RKA0370010). Reoveekogumisala pindala on 16431 ha ning tüübiks reostuskoormusega üle 2000 ie.

Eeldatav mõju

Planeeritaval alal soovitakse rajada elamuid ning ärihooneid. Planeeringualal on kavandatud liitumine ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga. DP lahenduse koostamisel tuleb arvestada, et tulenevalt Tallinna linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavast aastateks 2023-2034, Tallinna Sademeveestrateegiast aastani 2030 ning dokumendist „Kliimanutraalne Tallinn: Tallinna säästva energiamajanduse ja kliimamuutustega kohanemise kava aastani 2030“ on Tallinnasse lubatud rajada ainult lahkvoolseid kanalisatsioonitorustikke. Ühisveevärgist vee võtmine ning reovee juhtimine ühiskanalisatsiooni ning sademevee juhtimine sademeveekanalisatsiooni toimub vee-ettevõtja ja tarbija vahelise ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni teenuse osutamise lepingu alusel.

Ehitustegevusel arvestada läheduses paikneva jääkreostusobjektiga ning võimaliku saaste avastamisega. Juhul, kui ehitustööde käigus ilmneb reostuskahtlus, tuleb ehitustööd piirkonnas peatada, võtta analüüsid reostuskahtluse kinnitamiseks, määratleda reostuse ulatus ning näha enne töödega jätkamist ette tegevused reostuse saneerimiseks. Kui reostus ilmneb juba väljakaevatud pinnases, on vajalik selle eraldi ladustamine kuni võetud proovide reostusanalüüsi tulemuste saamiseni. Ohtlike ainete sisalduse piirväärtusi pinnases väljendatakse piirarvu ja sihtarvu kaudu vastavalt keskkonnaministri 28.06.2019 määrusele nr 26 „Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases“⁹. Vastavalt maakasutuse otstarbele on kehtestatud eraldi piirarv elu- ja tööstusmaale. Elumaa hõlmab elumumaad ja muud sellise sihtotstarbega maad, mis ei kuulu tööstusmaa alla (nt mäetööstusmaa, transpordimaa, riigikaitsemaa jne). Tööstusmaa hõlmab mh transpordimaad, sideehitiste ning massikommunikatsioonide ja tehnorajatiste alust maad. Piirarv näitab ohtliku aine sellist sisaldust pinnases, millest suurema väärtuse korral loetakse pinnas saastunuks. Juhul, kui elumualal tuvastatakse ohtlike ainete sisaldus üle elumaa piirnormide, on sellist pinnast võimalik kasutada tööstus- ja ärimaal tingimusel, et ei ületata tööstusmaa piirarvu. Kui tööstus- ja ärimaal tuvastatakse ohtlike ainete sisaldus üle tööstusmaa normide, tuleb pinnas anda vastavat keskkonnaluba omavale ettevõttele nõuetekohaseks käitlemiseks.

⁹ <https://www.riigiteataja.ee/akt/104072019006>



3.4. Kultuuriväärtused

Kultuurimälestiste registri andmetel jääb planeeritavast alast *ca* 40 m kaugusele kinnismälestis Peeter Suure Merekindluse raudtee vedurite ringdepoo (reg nr 8810), mille fassaad on aastast 1917. Kinnismälestisele kaitsevööndit kehtestatud ei ole.

Maa-ameti pärandkultuuri kaardirakenduse kohaselt läbib Kitsarööpa tee T11 kinnistut üks pärandkultuuri objekt - Nõmme-Vääna kitsarööpmelise raudtee trass (reg nr 198:RTR:002), kuhu on rajatud juba varasemalt kergliiklustee (Kitsarööpa tee, 7841789).

Riigimetsa Majandamise Keskus, mis koordineerib pärandkultuuri kaardistamist, on kaardistamise eesmärgina nimetanud teadmise elushoidmist selle kohta, millist kultuurilist väärtust erinevad objektid kunagi kandnud on. Pärandkultuuriobjektide säilimine ei ole seadusandlikult tagatud, objektid pole otseselt kaitse all, pärandkultuuri kaitsmine ja hoidmine on omaniku vaba voli ja väärikuse küsimus¹⁰. Samas on esitatud ka põhimõtte, et võimalusel siiski vältida pärandkultuuriobjektide hävimist. Seega, kui arvestada, et emotsionaalsel pinnal on religiooni,

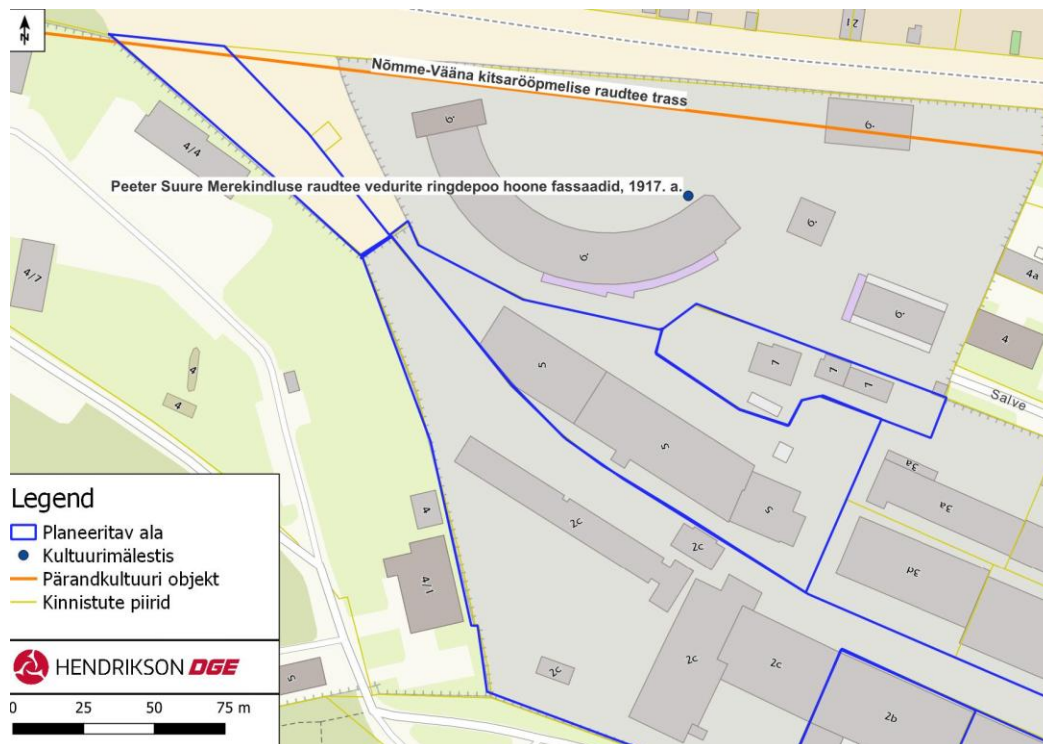
¹⁰ Info RMK kodulehel KKK all: <https://www.rm.k.ee/organisatsioon/pressiruum/kkk/parandkultuur>

folkloori ja ajaloo temaatikaga seonduv inimestele oluline, on soovitatav võimalusel vältida pärandkultuuri objektide kahjustamist (sh ehitustegevuse käigus).

Eeldatav mõju

Planeeringuga kavandatud tegevused ei ohusta piirkonna kultuuriväärtuste kaitse-eesmärkide saavutamist.

Arvestades kavandatava tegevuse iseloomu ja paiknemist kultuuriväärtuste suhtes, ei ole põhjust eeldada kultuurimälestistele ning pärandkultuuri objektidele olulist ebasoodsat mõju.



Joonis 3-4. Planeeringuala paiknemine kultuurimälestise ja pärandkultuuri objekti suhtes (Aluskaart: Maa-amet 2024).

3.5. Müra, välisõhu kvaliteet, vibratsioon

Müra

Keskkonnamüra normatiivsed väärtused on kehtestatud keskkonnaministri 16. detsembri 2016. aasta määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“¹¹. Määruse nõudeid tuleb täita asulate planeerimisel ja ehitusprojektide koostamisel. Määrust ei kohaldata alal, kuhu avalikkusel puudub juurdepääs ja kus ei ole püsivat asustust, ning töokeskkonnas, kus kehtivad töötervishoidu ja tööohutust käsitlevad nõuded.

Eraldi müraalased normatiivid on kehtestatud liiklus- ja tööstusmürale. Tööstusmüra eespool nimetatud määruse tähenduses on müra, mida põhjustavad paigsed müraallikad (nt erinevad tööstuslikud seadmed). Liikluspüra on müra, mida põhjustavad regulaarne auto-, raudtee- ja lennuliiklus ning veesõidukite liiklus. Tööstusmüra normid on üldjuhul rangemad kui vastavad liikluspüra normtasemed, kuna tehnoseadmete müra spektraalseid omadusi (näiteks võimalik

¹¹ <https://www.riigiteataja.ee/akt/127052020002>

tonaalne ja/või ebaühtlase tekkega müra) peetakse mõnevõrra häirivamaks kui tavapärast sõiduvahendite müraspektrit.

Kuigi seadusandluse järgi ei tohi erinevate müraallikate poolt tekitatav summaarne müratase normtasest ületada, ei ole erinevat liiki (tööstusmüra ja liiklusmüra) mürale summaarset müranormi kehtestatud. Seetõttu võrreldakse tööstus- ja liiklusmüra reeglina asjakohase normväärtusega eraldi.

Eesti seadusandluses kasutatakse müra kriteeriumitena peamiselt kaht näitajat:

- müra hinnatud tase päeval – L_d (7.00-23.00), sh lisatakse öhtusel ajavahemikul (19.00-23.00) tekitatud mürale parandus +5 dB,
- müra hinnatud tase öösel – L_n (23.00-7.00).

Välisõhus leviva müra normtasemed on:

- müra piirväärtus – suurim lubatud müratase, mille ületamine põhjustab olulist keskkonnahäiringut ja mille ületamisel tuleb rakendada müra vähendamise abinõusid;
- müra sihtväärtus – suurim lubatud müratase uute üldplaneeringutega aladel.

Tiheasustusalal ja/või kompaktse hoonestusega piirkonnas uute hoonete kavandamisel tuleb keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 kohaselt välisõhu müraolukorra normidele vastavuse hindamisel lähtuda müra piirväärtuse nõuetest.

Nõmme linnaosa üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala maakasutuse juhtotstarve segahoonestusala, seega vastab kavandatav tegevus üldplaneeringule ning planeeringuala näol on tegemist III/IV kategooria müratundliku alaga.

Tabel 3.1. Liiklus- ja tööstusmüra piirväärtused vastavalt üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbele.

Müra liik	III keskuse maa-alad IV ühiskondlike hoonete maa-alad
Tööstusmüra piirväärtus	65/50
Liiklusmüra piirväärtus	65/55 70 ¹ /60 ¹

¹lubatud müratundlike hoonete teepoolsel küljel

Eeldatav mõju

Piirkonna peamiseks liiklusmüra allikaks võib pidada Pärnu maanteed (tee nr 7840291, liikluskoormus suurusjärgus 10 000 a/ööp), mis jääb aga ca 90 m kaugusele lähimast kavandatavast hoonestusalast. Seega võib eeldada, et vahemaa on piisav linnakeskkonnas liiklusmüra piirväärtuste tagamiseks, nt Pärnu mnt äärsed olemasolevad eluhooned jäävad kohati vähem kui 10 m kaugusele tee äärmisest sõidurajast. Piirkonna teised tänavad on kohaliku liikluse teenindamiseks ja mitmeid kordi väiksema liikluskoormusega ning ei too samuti kaasa liiklusmüra piirväärtuste ületamist.

Planeeritud hoonestusaladest ca 230 m kaugusel asub Tallinn-Paldiski raudtee, millel toimub eelkõige reisirongiliiklus (kaubarongide liikluskoormus on viimastel aastatel tagasihoidlik ehk

keskmiselt suurusjärgus 1-2 rongi ööpäevas) ning vahemaa on samuti piisav liiklusrüüru piirväärtuste tagamiseks.

Käesolev planeeringuala asub tootmisalal, kus tegutsevad mitmed ettevõtted. Nõmme linnaosa üldplaneeringu kohaselt kujuneb piirkonnast pikas perspektiivis linnaosa keskuse segahoonestusala. Segahoonestusala võivad paikneda elamud, ühiskondlikud ehitised, kaubandus- ja teenindustevõtted, äri- ja büroohooned, samuti keskkonda mittehäiriva iseloomuga väiketootmine.

Vaadeldavas piirkonnas asuvad kinnistud arendatakse aga tõenäoliselt välja erineva kiirusega, seega võib kujuneda olukord, kus käesolev planeeringuala on juba välja arendatud, kuid lähikümbruses asuvatel aladel säilib teatud aja veel olemasolev maakasutus (sh tootmismaade puhul).

Seega tuleb planeeringu koostamise raames tähelepanu pöörata planeeringuala lähikümbruses asuvatel tootmisaladelt lähtuva müra võimalikule mõjule ning hinnata naabruses asuvate tootmisalade tegevusega kaasneva müra olulisust kavandatavate hoonestusalaade asukohtades. Täpse hinnangu andmiseks tuleb vajadusel teostada müra mõõtmised, mis kirjeldavad võimalikku tööstusmüra olukorda nii päeval kui ka öösel. Planeeringuala sisesed mõõtmispunktid tuleb valida selliselt, et oleks võimalik hinnata ainult naaberaladelt pärinevat müra. Eelkõige tuleb tähelepanu pöörata planeeringualast põhja- kirde- ja idasuunas asuvate ettevõtete tegevusega kaasnevale võimalikule mürale.

Välisõhu kvaliteet

Õhusaaste keskkonnamõju ning eelkõige tervisele avaldatava mõju olulisuse hindamise aluseks on mõjutatava välisõhu vastavus kvaliteedinormidele (väljendatuna saasteaine lubatava kogusena välisõhu ruumalaühikus). Eestis on õhukvaliteedi piirväärtused kehtestatud keskkonnaministri 27.detsembri 2016. aasta määrusega nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamispriid“¹². Piirväärtustest madalamad saasteainete kontsentratsioonid ei ohusta inimese tervist olulisel määral.

Piirkonna peamiseks õhusaaste allikaks võib pidada liiklust. Piirkonnas asuvad ka kaks paikset heiteallikat (Keskkonnaotsuste infosüsteemi KOTKAS andmebaasi¹³ andmed seisuga 11.09.2024) Salve tn 3a (KÜ78404:406:0055) kinnistul. Tegemist on mööblitootmisettevõtte heiteallikatega, täpsemalt puidutöötlemise ja värviruumi ventilatsioonisüsteemidega. Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtuste ületamine antud olukorras ei ole tõenäoline.

Planeeringualal kavandatakse elu- ja ärihooneid. Kavandatava tegevusega ei väljutata saasteaineid välisõhku, mistõttu planeeritava tegevuse järgselt välisõhu kvaliteet piirkonnas kavandatava tegevuse elluviimise järgselt ei muutu.

Vibratsioon

Inimeste tervisekahjustuste ja ebameeldivate aistingute vältimiseks on sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“¹⁴ kehtestatud üldvibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid.

¹² <https://www.riigiteataja.ee/akt/106032019012>

¹³ Keskkonnaotsuste infosüsteem KOTKAS: <https://kotkas.envir.ee/>

¹⁴ <https://www.riigiteataja.ee/akt/129122020045>

Eeldatav mõju

Planeeringu koostamise raames tuleb tähelepanu pöörata planeeringuala lähiümbruses asuvatelt tootmisaladelt lähtuva müra võimalikule mõjule ning hinnata naabruses asuvate tootmisalade tegevusega kaasneva müra olulisust kavandatavate hoonestusalade asukohtades. **Täpse hinnangu andmiseks tuleb vajadusel teostada müra mõõtmised, mis kirjeldavad võimalikku tööstusmüra olukorda nii päeval kui ka öösel.** Planeeringuala sisesed mõõtmispunktid tuleb valida selliselt, et oleks võimalik hinnata ainult naaberaladelt pärinevat müra. Eelkõige tuleb tähelepanu pöörata planeeringualast põhja- kirde- ja idasuunas asuvate ettevõtete tegevusega kaasnevale võimalikule mürale.

Hetkel teadaoleva informatsiooni põhjal ei ole põhjust eeldada elamupiirkonna rajamise järgselt ülenormatiivse õhusaaste või vibratsiooni teket. Planeeringualal ei kavandata tegevusi, mis oluliselt muudaks õhusaaste või vibratsiooni olukorda piirkonnas.

Planeeringu realiseerumisel tuleb jälgida, et ehitusperioodil ei ületataks müra ja vibratsiooni piirnorme. **Võimalike ehitusaegsete müra- ja vibratsioonihäiringute vähendamiseks on soovitatav müra- ja vibratsioonirikkaid ehitustöid teostada päevasel ajal ning tööpäevadel. Masinate ja seadmete tankimis- ja ladustamisplatsid ei tohiks paikneda majapidamiste lähedal. Kasutatav tehnika peab olema heas tehnilises seisukorras. Ehitusaegse õhusaaste (tolm, heitgaasid) liigset mõju ümbritsevatele aladele tuleb samuti vältida õigete töömeetodite ja töö aja valikuga. Vältida tuleb ehitusaegse tolmu levikut majapidamisteni, vajadusel tuleb tol mavaid materjale niisutada (selleks mitte kasutada kemikaalide lahuseid).**

Ehitustegevuse käigus tuleb vältida vibratsiooni teket, mis ületaks piirnorme. Ehitusprojektiga tuleb valida ehituskonstruksioon ja -viis, mis tagaks vibrokiirenduse väärtused, mis ei põhjusta ohtu ümbritsevatele hoonetele.

3.6. Kliima

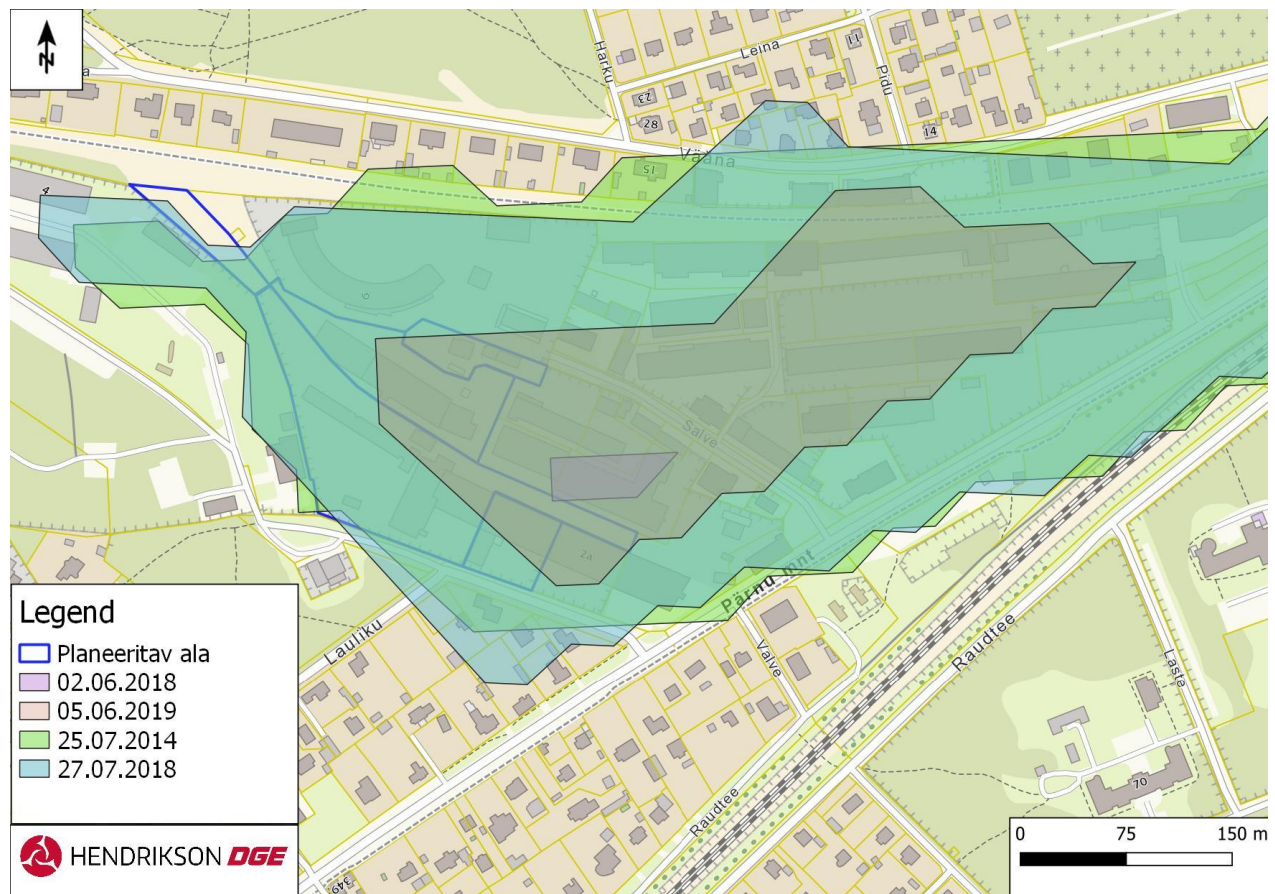
Kliimamuutuste prognoosimiseks on koostatud mitmeid mudeleid ja stsenaariumeid. Keskkonnaagentuur on koostanud ülevaatliku aruande "Eesti tuleviku kliimaststsenaariumid aastani 2100", mille kohaselt on oodata temperatuuri tõusu, sademete hulga suurenemist, tormide sagenemist ja merepinna tõusu¹⁵. Kliimamuutuste leevendamiseks on Euroopa Liidus seatud eesmärgiks võrreldes aastaga 1990 vähendada kasvuhoonegaaside netoheidet 2030. aastaks 55% ning aastaks 2050 muuta Euroopa Liit kliimaneutraalseks. Peamine meetod kliimaneutraalsuse saavutamiseks on CO₂ heitkoguste vähendamine.

Jätkusuutlik ehitus aitab vähendada uute hoonete energiatarbimist ja seeläbi vähendada CO₂ heiteid. Jätkusuutliku ehituse eesmärgiks on läheneda hoonete kogu elutsüklile keskkonnasäästlikult. Põhimõtted nagu renoveerimise eelistamine uue ehitamisele, ehitistele kehtestatav CO₂ arvutusnõuded ja piirmäärad, madalaima CO₂ koostisega ehitusmaterjalide kasutamine ning teiseste materjalide korduskasutus aitavad edendada jätkusuutlikku ehitussektorit.

Kuumalainete sagenemine on üks peamisi tulevikukliima riske nii Eestis kui ka mujal maailmas. Kuumalained võimenduvad eeskätt linnades, aga ka tiheasustusaladel soojussaare efektina, kus suured tumedad pinnad (nt: asfaltteed, asfaltkattega parklad, bituumenkatused) neelavad suurema osa päikese kiirgusest, mis omakorda kütavad linnaruumi õhku.

¹⁵ Eesti tuleviku kliimaststsenaariumid aastani 2100, Keskkonnaagentuur, 2015

Keskkonnaministeeriumi ja Keskkonnaagentuuri koostöös on valminud analüüs, mille käigus uuriti Landsat-8 satelliitandmete alusel soojusaarte tekkimist Tallinnas, Tartus, Pärnus, Viljandis, Rakveres, Narvas ja Kohtla-Järvel. Uuringu käigus mõõdeti planeeritaval alal 30°C järgmistel kuupäevadel: 02.06.2018, 05.06.2019, 25.07.2014 ja 27.07.2018 (vt joonis 3.6).



Joonis 3.6 Kavandatava tegevuse paiknemine soojusaarte suhtes (Aluskaart: Maa-amet 2024).

Eeldatav mõju

Soojusaare efekti saab leevendada piirates planeeringu- ja ehituslahendustega soojuse akumulierimist ning rakendades linnakeskkonnas mikrokliimaatilisi meetmeid, säilitades ja laiendades rohealasid, haljastust ja veekogusid. Soojusaarte tekke vähendamise vajadusega on planeeritaval alal arvestatud, sest kavandatava tegevuse raames asendatakse kõvakatteline pind (käesoleval hetkel on haljastatud ala praktiliselt olematu ning alal kasvavad üksnes mõned üksikud puud) haljastatud aladega (haljastuse osakaal 30%).

Arvestades, et käesoleva planeeringu eesmärgiks on olemasolevate tootmishoonete renoveerimine ning ehituses kasutatakse tänapäevaseid ehitusvõtteid, ei ole planeeringu elluviimisel oodata CO₂ heidete suurenemist. Samuti on planeeringu elluviimisel eeldada soojasaarte osas pigem soodsat mõju (haljastuse suurem osakaal).

3.7. Sotsiaalmajanduslik olukord

Sotsiaalmajanduslike mõjude all peetakse KeHJSe kohaselt silmas soodsat või ebasoodsat mõju inimese tervisele ning sotsiaalsetele vajadustele ja varale.

Eeldatav mõju

Üldjuhul võib ehitus- ja arendustegevus muuta piirkonna liikluskorraldust ja põhjustada liiklustiheduse kasvu, muuta inimeste väljakujunenud harjumuste (sh kasutatavate radade, rohealade kasutamise) mustrit. Mõju inimese tervisele võib avalduda eelkõige läbi muutuste vee- ja õhukvaliteedis ning mürahäiringute kaudu.

Kavandatava tegevuse ellu viimisega kaasnevad häiringud on ajutised ja piirnevad eeldatavasti ehitusperioodiga.

Tegevus ei too kaasa olulist mürataseme või õhukvaliteedi muutust piirkonnas, mistõttu ei eeldata olulist mõju inimese tervisele. Hetkel teadaoleva info põhjal ei ole alust eeldada, et kavandatava tegevusega kaasneks oluline ebasoodne sotsiaalmajanduslik mõju KeHJS mõistes.

3.8. Kumulatiivsed mõjud

Kumulatiivse mõjuna mõistetakse inimtegevuse eri valdkondade mõjude kuhjumist (liitumine või kombineerumine), mis võib hakata keskkonda oluliselt mõjutama. Kuigi eraldi võttes võivad üksikud mõjud olla ebaolulised, võivad need aja jooksul ühest või mitmest allikast liituda ja põhjustada loodusressursside seisundi halvenemist.

Tavaliselt eristatakse keskkonnamõju hindamisel otseseid ja kaudseid mõjusid, kumulatiivsuse hindamisel arvestatakse mõlemaid. Seega võib kavandatava tegevuse kumulatiivse mõjuna käsitleda kogumõju, mida kavandatav tegevus koos teiste piirkonda mõjutatavate tegevustega, sõltumatult tegevuse kuuluvusest (riiklik, kohalik omavalitsus, era) avaldab ressursile, ökosüsteemile, kogukonnale.

Eeldatav mõju

Käesoleva detailplaneeringu eesmärgiks on endise suletud tootmisterritooriumi ümberkujundamine atraktiivseks keskusalaks. Alale planeeritakse elamuid (kavandatud korterite arv 126) ja ärihooneid. Planeeringu kohaselt jaguneb arendatav piirkond 30 protsendi ulatuses äri ja ühiskondlikuks alaks ning 70 protsendi ulatuses elukondlikult kasutatavaks. Alale rajatakse parkimiskohad - kavandatud parkimiskohtade arv ca 215, mh osa neist on planeeritud maa-alustele korrustele. Planeeritava ala osas on koostatud liiklusuuring¹⁶, mis näitab liiklusnõudlust autokasutuse osas. Arvutused näitavad, et olemasolevat teedevõrku kasutades on võimalik teenindada kogu DP ala liiklusnõudlus. DPga kavandatud lahenduse realiseerumisel Pärnu mnt – Lauliku tn ristmiku ooteajad tiptundidel küll suurenevad, kuid ristmiku teenindustase on perspektiivaastal 2030 „C“ (rahuldav). Planeeringuala paikneb logistiliselt heas ja sõiduautodele alternatiivseid liikumisviise soodustavas kohas (ühistranspordiühendused on head: lisaks bussiliinidele asub mõnesaja meetri kaugusel Hiiu raudteepeatas), mis mõju piirkonna liikluskoormusele leevendab. **Planeeritud ala lahendatakse terviklikult ning luuakse kõrghaljastatud alad, kaasaegsed ruumilahendused, kus keskendutakse peamiselt jalakäijatele ning kergliiklejatele. Samuti rajatakse rohealad, kogukonnamaja jmt. Seega on planeeringu elluviimisel pigem positiivne mõju piirkonna arengule.**

¹⁶ Salve tn 5, Salve tn 7, Lauliku tn 2c ja Lauliku tn 2b ning Kitsarööpa tee T11 kinnistute detailplaneeringu liiklusuuring, Inseneribüroo Stratum, töö 2023-T124, 2023

4. Kokkuvõte

Käesolevas eelhinnangus käsitleti Salve tn 5, Salve tn 7, Lauliku tn 2c ja Lauliku tn 2b ning Kitsarööpa tee T11 kinnistute detailplaneeringuga kavandatava tegevuse seoseid asjakohaste strateegiliste planeerimisdokumentidega, hinnati planeeringuga kavandatava tegevuse eeldatavaid keskkonnamõjusid ning vajadusel pakuti välja leevendavad meetmed.

Eelhinnangu koostamise käigus jõuti järeldusele, et planeeringu realiseerimisel (kavandatava tegevuse elluviimisel) ei ole alust eeldada olulise ebasoodsa keskkonnamõju avaldumist ning detailplaneeringu läbiviimiseks KSH algatamine ei ole vajalik.

Ebasoodsad mõjud tuleks välistada rakendades järgmiseid leevendavaid meetmeid ning pöörates tähelepanu järgmistele asjaoludele:

- Kuna planeeritav ala jääb riigikaitse ehitise piiranguvööndi, on kavandatava tegevuse kooskõlastamine Kaitseministeeriumiga vajalik.
- Ehitustegevusel arvestada jääkreostusobjektiga ning võimaliku saaste avastamisega. Reostunud pinnas käidelda vastavalt ptk 3.3 toodud juhistele.
- Planeeringu koostamise raames pöörata tähelepanu planeeringuala lähiümbruses asuvatelt tootmisaladelt lähtuva müra võimalikule mõjule ning hinnata naabruses asuvate tootmisalade tegevusega kaasneva müra olulisust kavandatavate hoonestusalade asukohtades. Täpse hinnangu andmiseks tuleb vajadusel teostada müra mõõtmised, mis kirjeldavad võimalikku tööstusmüra olukorda nii päeval kui ka öösel. Planeeringuala sisesed mõõtmispunktid tuleb valida selliselt, et oleks võimalik hinnata ainult naaberaladelt pärinevat müra. Eelkõige tuleb tähelepanu pöörata planeeringualast põhja- kirde- ja idasuunas asuvate ettevõtete tegevusega kaasnevale võimalikule mürale.
- Planeeringu realiseerumisel tuleb jälgida, et ehitusperioodil ei ületataks müra ja vibratsiooni piirnorme. Võimalike ehitusaegsete müra- ja vibratsioonihäiringute vähendamiseks on soovitatav müra- ja vibratsioonirikkaid ehitustöid teostada päevasel ajal ning tööpäevadel. Masinate ja seadmete tankimis- ja ladustamisplatsid ei tohiks paikneda majapidamiste lähedal. Kasutatav tehnika peab olema heas tehnilises seisukorras.
- Ehitusaegse õhusaaste (tolm, heitgaasid) liigset mõju ümbritsevatele aladele tuleb samuti vältida õigete töömeetodite ja töö aja valikuga. Vältida tuleb ehitusaegse tolmu levikut majapidamisteni, vajadusel tuleb tolmavaid materjale niisutada (selleks mitte kasutada kemikaalide lahuseid).
- Ehitustegevuse käigus tuleb vältida vibratsiooni teket, mis ületaks piirnorme. Ehitusprojektiga tuleb valida ehituskonstruksioon ja -viis, mis tagaks vibrokiirenduse väärtused, mis ei põhjusta ohtu ümbritsevatele hoonetele.