Töö nr **26005519** | 19.10.2026

Linnamäe tee 7, 13, 15 ja 21a kinnistute lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang

Aruanne

Tartu 2026

Ingrid Vinn | keskkonnaekspert (litsents: KMH0168)

Kristiina Tiits | keskkonnaspetsialist

HENDRIKSON DGE

www.dge.ee

Sisukord

SISSEJUHATUS 3

1. KAVANDATAVA TEGEVUSE LÜHIKIRJELDUS 4

2. KAVANDATAVA TEGEVUSE SEOSED ASJAKOHASTE STRATEEGILISTE PLANEERIMISDOKUMENTIDEGA 6
- 2.1. Strateegia „Tallinn 2035“ 6
- 2.2. Tallinna rattastrateegia 2018–2027 6
- 2.3. Harju maakonnaplaneering 2030+ 7
- 2.4. Lasnamäe linnaosa üldplaneering 7
- 2.5. Lähiala detailplaneeringud 8

3. MÕJUTATAVA KESKKONNA KIRJELDUS JA KAVANDATAVA TEGEVUSEGA EELDATAVALT KAASNEV MÕJU 10
- 3.1. Asukoht ja maakasutus 10
- 3.2. Kaitstavad loodusobjektid, sh Natura 2000 võrgustik 11
- 3.3. Geoloogia, pinnas, põhja- ja pinnavesi 12
- 3.4. Kultuuriväärtused 13
- 3.5. Müra, välisõhu kvaliteet, vibratsioon 13
- 3.6. Jäätmekäitlus 16
- 3.7. Kliima 16
- 3.8. Sotsiaalmajanduslik olukord 18
- 3.9. Kumulatiivsed mõjud 18

4. KOKKUVÕTE 19

Sissejuhatus

Käesolev keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang on koostatud Tallinna linnas Linnamäe tee 7, 13, 15 ja 21a kinnistute lähiala detailplaneeringu (DP) kavandatavate tegevustega kaasneva võimaliku keskkonnamõju väljaselgitamiseks, mille tulemusena selgub vajadus keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamiseks või mittealgatamiseks. KSH eelhinnangu aluseks on Linnamäe tee 7, 13, 15 ja 21a kinnistute lähiala detailplaneeringu algatamisettepanek ja eskiis (detailplaneering nr: DP048640).

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

Käesolev KSH eelhinnang on koostatud vastavuses keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadusega (edaspidi ka KeHJS; vastu võetud 22.02.2005, viimase redaktsiooni jõustumise kuupäev 12.05.2026).

Keskkonnamõju on keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse[1] (edaspidi ka KeHJS) § 2^1 kohaselt kavandatava tegevusega või strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega eeldatavalt kaasnev vahetu või kaudne mõju keskkonnale, inimese tervisele ja heaolule, kultuuripärandile või varale. Vastavalt KeHJS-e § 2^2 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. Eelhinnang koostatakse KeHJS § 33 lg 2 p 4 (detailplaneeringu koostamine, millega kavandatakse käesoleva seaduse § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruses nimetatud tegevust) ning VV 29.08.2005 määruse nr 224 § 13 p 2 (keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 ning käesolevas määruses nimetamata juhul ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni, bussi- ja autoparkide, elurajooni, staadioni, haigla, ülikooli, vangla, kaubanduskeskuse ning muude samalaadsete projektide arendamine) alusel.

Käesolev töö on koostatud OÜ Hendrikson & Ko poolt keskkonnaekspert Ingrid Vinn juhtimisel.

[1] https://www.riigiteataja.ee/et/akt/112052026008

1. Kavandatava tegevuse lühikirjeldus

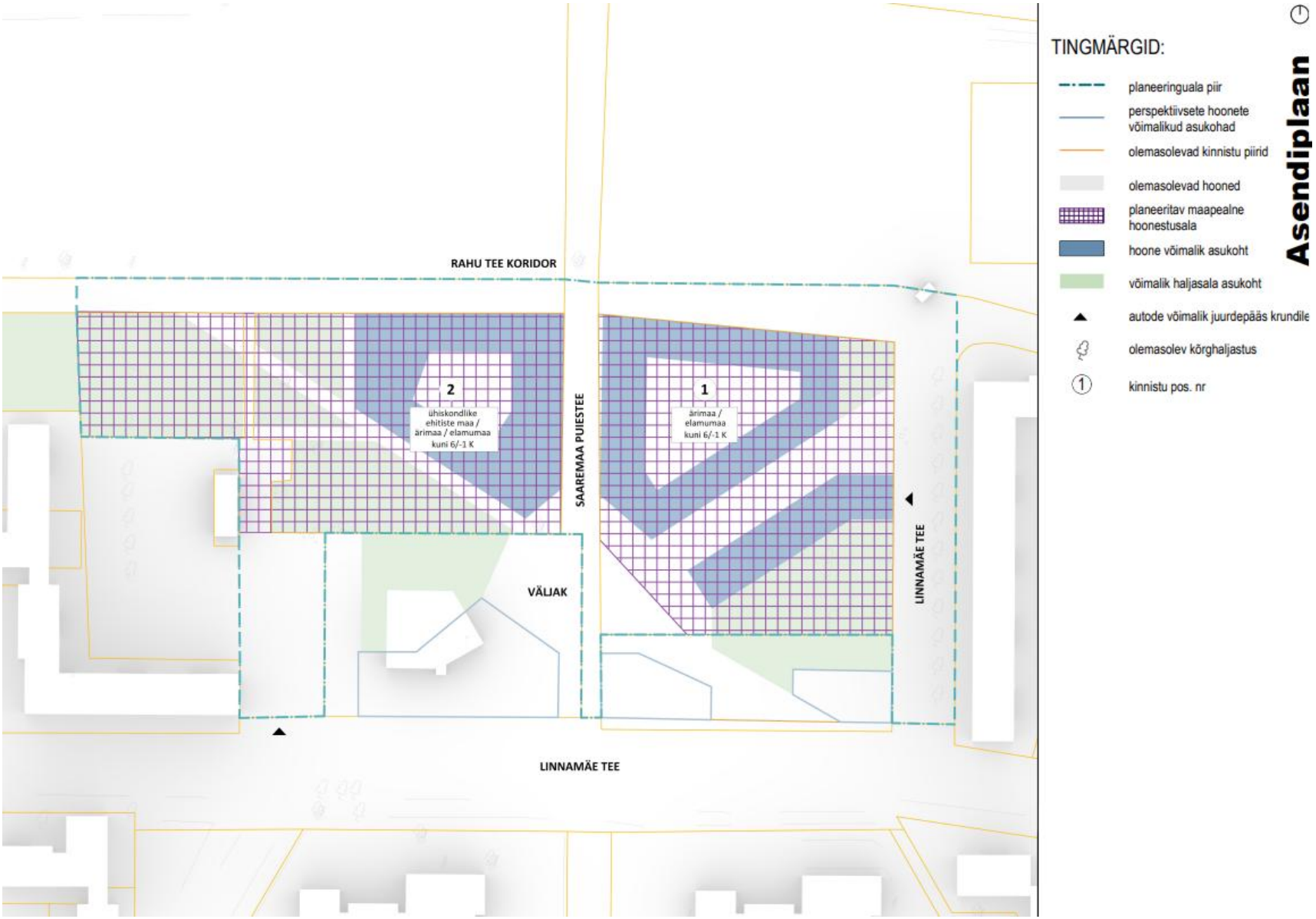
Planeeringualas on järgmised kinnistud: Linnamäe tee 7, 13, 15 ja 21a. Planeeritud maa-ala suurus on 2,66 ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on määrata alale ehitusõigus kuni 6-korruseliste (aktsentmahud lubatud kuni 8 korrust) äri-, sotsiaal- ja eluhoonete ehitamiseks.

Planeeritav ala (situatsiooniskeem) on esitatud joonisel 1-1.



Joonis 1-1. Planeeritav ala (situatsiooniskeem). *Alus: Linnamäe tee 21A ja lähiala detailplaneering, 19.06.2026*



Joonis 1-2. Algatamisettepaneku eskiis. *Alus: Linnamäe tee 21A ja lähiala detailplaneering, Tallinna Linnaplaneerimise Amet, 09.03.2026*

2. Kavandatava tegevuse seosed asjakohaste strateegiliste planeerimisdokumentidega

Alljärgnevalt tuuakse ülevaade planeeringuga seotud asjakohastest planeerimisdokumentidest, milleks on:

- Strateegia „Tallinn 2035“;
- Tallinna rattastrateegia 2018–2027;
- Harju maakonnaplaneering 2030+;
- Lasnamäe linnaosa üldplaneering;
- Lähiala detailplaneeringud.

2.1. Strateegia „Tallinn 2035“

Strateegia „Tallinn 2035“ käsitleb Tallinna paljukeskuselise linnana, kus enamikule elanikele on igapäevased tegevused ja teenused kättesaadavad kuni 15-minutilise jalgsikäigu kaugusel. Üheks strateegiliseks eesmärgiks on kodu, mis algab tänavast. Kodud planeeritakse peamiselt keskuste lähedale – koos ühistranspordi, lasteaedade, koolide ja teenindusasutustega. Kõikide kodude lähedal on nii rohealasid kui ka põnevat avalikku ruumi. Uued elamispinnad ehitatakse eelistatult keskuste lähedusse, kus on olemas kvaliteetne avalik ruum, vajalikud ühistranspordiühendused, rattateed, lasteaiad, koolid, huvikoolid ja muud kodulähedased teenused. Elamupiirkondades tegutsevad väikeärid ja kohvikud.

Samuti on strateegia üheks eesmärgiks ettevõtlust soosiv füüsiline keskkond. St investeeritakse inimsõbralikku linnaruumi, mis toetab ettevõtete arengut ning soodustab innovatsiooni.

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

2.2. Tallinna rattastrateegia 2018–2027

Tallinna rattastrateegia 2018.-2027.aasta kiideti heaks Tallinna Linnavalitsuse 11.oktoober 2017.a istungil. Strateegia näol on tegemist jätkuga 2012. aastal valminud Tallinna jalgrattaliikluse strateegia esimesele etapile. Teise etappi strateegia kirjeldab järgmise 10 aasta arengueesmärke, mõõdikuid ning sisaldab elluviimise konkreetsemat tegevuskava.

Tallinna rattastrateegia eesmärkidest lähtuvalt on Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 30.06.2026 käskkirjas nr T-11-1/26/37 „Linnamäe tee 7, 13, 15, 21a kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamine Lasnamäe linnaosas“ seatud muuhulgas järgmised tingimused:

- *Planeeringuala uued tänavad kavandada Tallinna tänavaruumi juhendi järgi kohalike teede või tänavatena. Arvestada asjaoluga, et planeeringualast põhjasuunas on ette nähtud perspektiivne Rahu tee, mis hõlmab ühistranspordi koridori ja sõiduradasid, ühistranspordi peatuseid, jalg- ja rattateed koos haljastusega;*
- *Planeeringulahenduses luua põhjapoolsele küljele piisavalt laia jagatud ruumiga tänavalahendus, mis tulevikus saab jääda eeskätt jalakäijate kasutusse, juhul kui Rahu tee projekt realiseeritakse;*
- *Saaremaa puiestee kergliiklusalale mootorsõidukite liikluse ristumist mitte kavandada. Peamised teenuste sissepääsud jalakäijatele ja kergliiklejatele peaksid paiknema Saaremaa puiestee ääres. Saaremaa teest kavandada piisava laiusega kaasaegne avalik ruum ja lähtuda tänavate juhendi kohaliku koha printsiipidest;*
- *Hoonete sissepääsudeni kavandada juurdepääsuks sõiduteest eraldatud kõnniteed, tagada teenindava transpordi juurdepääs ja manööverdamisruum ning näha ette lühiajalised parkimiskohad, sh sissepääsude ja trepikodade ette tänavaruumi projekteerida peatumiskohti (sh kulleritele), rattaparklaid ja istepinke.*

Nimetatud tingimustega tuleb kavandatava tegevuse planeerimisel ja elluviimisel arvestada.

2.3. Harju maakonnaplaneering 2030+

Harju maakonnaplaneeringu 2030+[2] lahenduse järgi jääb DP ala linnalise asustusega alale. Linnalise asustusega ala on kompaktse asustuse arenguks sobilik ala, mida iseloomustab erinevate maakasutusfunktsioonide mitmekesisus, ühtsed teed- 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.

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

- *Asustuse areng jälgib olemasolevat asustusstruktuuri ja põhineb eelistatult tihendamisel.*
- *Linnalise asustusega alal on valdavas ulatuses olemas või arendatakse välja ühtne taristu, nt veevarustus, kanalisatsioon, kaugküte.*
- *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/km^2, 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 rohelise võrgustiku alale.

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

2.4. Lasnamäe linnaosa üldplaneering

Lasnamäe linnaosa üldplaneeringu (edaspidi ka Lasnamäe ÜP) kohaselt asub planeeringuala keskuse alale ja vähesel määral korterelamute alal.

ÜP kohaselt on keskuse ala üldplaneeringus linnaosa tõmbekeskust tähistav ala, kus on tihedalt põimunud korruselamute, ameti- ja valitsusasustuste, äri- ja büroohoonete, kultuuri- ja spordiasutuste, haljasalade, rekreatsioonialade jms maad.

Korterelamute alal võivad paikneda kolme või enama korrusega korterelamud ning väikesed lähipiirkonda teenindavad kaubanduse, äri, teeninduse, lastehoiu ja vabaaja harrastusega seonduvad ettevõtted ja asutused, samuti parkimisalad, rohealad, mängu- ja spordiväljakud jms.

[2] Harju maakonnaplaneering 2030+ on kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78

Lisaks asub planeeringuala ÜP kohaselt ka segahoonestusalal. Segahoonestusalad on piirkonnad, kuhu pikema aja jooksul on rajatud eri liiki hooneid. Hoonetevaheline ruum on valdavalt väike ja juhusliku haljastusega, enamasti kasvavad siin ilupuud.

Seoses elulaadi kiire muutumisega esineb segahoonestusalade hoonetevahelises ruumis vastuolusid eri ea- ja huvirühmadele vajalike teenindavate funktsioonide täitmisega või puudub neis mõni funktsioon (laste mänguväljakud, parklad vms) sootuks.

Lasnamäe segahoonestusaladel kehtivad järgmised haljastustingimused:

- *haljastusega alade osakaal kinnistul vähemalt 20%, selle hulka ei kuulu katuse-, garaažipealne jm maapinnaga ühendamata haljastus. Üksikutel juhtudel võib kaaluda haljastuse protsendi vähendamist;*
- *puudele luua/säilitada piisavad kasvutingimused, tuginedes EVS 843:2003 nõuetele;*
- *tuleks rajada puhvertsoonid hoonete vahele;*
- *alad ei tohi olla suletud (aiaga piiratud), läbipääs tuleb võimaldada kergliiklusteedele ja kohaliku tähtsusega haljastänavatele või ühendustele;*
- *suured vett mitte läbilaskvad kõvakattega pinnad asendada sellistega, mis võimaldavad vihma- ja lumevee immutamist kohapeal.*

Lasnamäe ÜP kaardi „Roheline võrgustik“ alusel läbib planeeringuala ÜP kohane rohekoridor. Rohekoridor, ka haljaskoridor on mitmesuguse suurusega looduslikest ja poollooduslikest kooslustest (metsatukk, hekk, haljasala) koosnev ribajas kompensatsiooniala kultuurmaistus.

Kavandatavate ülelinnalise tähtsusega rohekoridoride miinimumlaius vabadel hoonestamata aladel peab olema 50 m. Sellega tagatakse haljastuseks vajaliku maa-ala olemasolu ja välditakse haljasalade täisehitamist (hoonete ja teede rajamine).

Väljakujunenud hoonestusaladel tuleb võimaluse korral tagada, et haljaskoridor oleks vähemalt 50 m laiune. Kui linnaehituslik olukord (olemasolevad ehitised ja rajatised) seda ei võimalda, lahendatakse küsimus iga üksikjuhtumi puhul eraldi, arvestades vajadust lahendada rohekoridor vähemalt puiestee ja kergliiklusteena

Planeeringuala ruumilise arengu eesmärk on viia ellu Lasmamäe linnaosa üldplaneeringu põhimõtteid ning kujundada ala ümbritseva linnaruumi ja naaberhoonestusega sobivaks tervikuks. Linnamäe tee 7, 13, 15 ja 21a kinnistute lähiala detailplaneeringuga soovitakse määrata alale ehitusõigus kuni 6-korruseliste (aktsentmahud lubatud kuni 8 korrust) äri-, sotsiaal- ja eluhoonete ehitamiseks. Planeeringulahendusega nähakse ette heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus. Planeeringu koostamisel ja elluviimisel tuleb arvestada Lasnamäe üldplaneeringus rohekoridoridele seatud tingimustega.

2.5. Lähiala detailplaneeringud

Planeeringuala piirneb järgmiste detailplaneeringutega:

- Linnamäe tee 3 kinnistu detailplaneering (DP036520). Eesmärk: Olemasoleva ja kasutuseta seisva kinnistu hoonestamine kaasaegse multifunktsionaalse keskusega ning seeläbi linnaruumi korrastamine ja piirkonna elanikele täiendavate sotsiaal- ja teenindava sfääri teenuste pakkumiseks võimaluste loomine. Kehtestatud.
- Linnamäe tee 2b ja Linnamäe tee 2d kinnistute detailplaneering (DP047620). Eesmärk: Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Linnamäe tee 2b ja Linnamäe tee 2d kinnistute liitmine, moodustatavale kinnistule määrata ärimaa sihtotstarve ja määrata ehitusõigus ühe kuni 7-maapealse korruse ja 2- maa-aluse korrusega ärihoone ehitamiseks. Lisaks on kavandatud üldiste maakasutustingimust määramine ja heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine. Koostamisel.
- Linnamäe tee ja Saaremaa pst vahelise ala detailplaneering (DP014690). Eesmärk: ehitusõiguse määramine. Kehtestatud.

- Linnamäe tee 37a kinnistu detailplaneering (DP007220). Eesmärk: kinnistu jagamine. Osaliselt kehtetuks muutunud.
- Narva mnt 152 kinnistu ja selle lähiala detailplaneering (DP010550). Eesmärk: ehitusõiguse määramine. Kehtestatud.
- Läänemere tee 28 kinnistu detailplaneering (DP014270). Eesmärk: kinnistu jagamine. Kehtestatud.

Planeeringulahenduse väljatöötamisel tuleb arvestada lähiümbruses kehtestatud detailplaneeringute elluviimisega kaasneva võimaliku kumulatiivse koormusega.

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 eelhinnangus 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 ja -Ruumiameti kaardirakendused, Keskkonnaportaal, KOTKAS).

3.1. Asukoht ja maakasutus

Olemasolev olukord
Planeeringualas on järgmised kinnistud: Linnamäe tee 21A (KÜ 78401:101:3092; elamumaa 100%), linnale kuuluvad kinnistud Linnamäe tee 15 (KÜ 78401:101:0983; üldkasutatav maa 100%), Linnamäe tee 13 (KÜ 78401:101:0556; üldkasutatav maa 100%) ja Linnamäe tee 7 (KÜ 78403:307:0076, üldkasutatav maa 100%) osaliselt, Linnamäe tee T6 (KÜ 78401:101:1377, transpordimaa 100%) ja Saaremaa Puiestee T3 (KÜ 78403:307:0098, transpordimaa 100%). Linnamäe tee 21 kaasatakse võistlusalasse, kuid sellele ehitusõigust ei kavandata.

Planeeringuala ümbritsevad valdavalt transpordimaad, ühiskondlike ehitiste maa, aga ka äri- ja üldkasutatavad maad.

Eeldatav mõju
Planeeringuala kujundamine mitmekesiste äri-, ühiskondlike ja elufunktsioonidega keskusalaks on ruumiliselt põhjendatud, kuna see võimaldab võtta seni osaliselt hoonestamata ala kasutusele kompaktse ja inimmõõtmelise linnaruumina. Äri- ja ühiskondlike funktsioonide vähemalt 50% osakaal ning kultuuri- ja spordiobjektide kavandamine loovad võimalused piirkonnas vajalike teenuste arendamiseks. Elamute ja teenuste paiknemine üksteise läheduses koos ala läbiva teedevõrgustiku ning sidusa haljasalade ja parkide süsteemiga toetab 15 minuti linna põhimõtet. Kavandatav maakasutus aitab ellu viia Lasnamäe linnaosa üldplaneeringu põhimõtteid, mistõttu on planeeringu elluviimisel piirkonna maakasutusele ja linnaruumilisele arengule ette näha pigem soodsat mõju.

3.2. Kaitstavad loodusobjektid, sh Natura 2000 võrgustik

Olemasolev olukord

Eesti looduse infosüsteemi (edaspidi ka EELIS) andmete alusel ei jää kavandatava tegevuse alale looduskaitseseaduse alusel kaitstavaid loodusobjekte.

Planeeringualast *ca* 1 km kaugusele jääb kaitseala - Pirita jõeoru maastikukaitseala (KLO1000216), mis kuulub ka Natura 2000 võrgustikku (Pirita loodusala; RAH0000039).

Lähim kaitsealune liik jääb planeeringualast *ca* 300 m kaugusele. Tegemist on II kaitsekategooria kaitsealuse liigi, aasnelk (*Dianthus superbus*; KLO9350090), leiukohaga. Aasnelgi peamisteks ohuteguriteks on valgustingimuste halvenemine, sammaldumine ja kamardumine[3]. Kavandatav tegevus neid ohutegureid ei hõlma.

Käesoleva projekti raames on teostatud nii dendroloogilised hinnangud[4][5] kui ka rohttaimestiku inventuurid[6][7].

Linnamäe tee 15, osa Linnamäe tee 7 ja 13 kinnistutel määrati haljastuslik väärtus 107 dendroloogilisel objektil. II väärtusklassi (väärtuslikud puittaimed) määrati idaservas kasvavad harilikud pärnad ja põhjaservas kasvavad läiklehised pärnad, mis istutatud noored puud, mis on terved (välja arvatud väiksem koorekahjustus mõnel) ja liigiomase juurdekasvuga puud. III väärtusklassi kuuluvad viis hariliku mändi ja viiest isendist koosnev mändide rühm. Need on küllaltki jämedad, suure võraga, tugevakasvulised ja terved puud. III väärtusklassi puud on haljastuse seisukohast olulised puittaimed, mis on soovitatav võimaluse korral säilitada.

Detailplaneeringu elluviimisel eemaldatava kõrghaljastuse ulatus sõltub hoonestuse, teede ja tehnovõrkude paiknemisest ning täpsustub planeeringulahenduse koostamisel. Lahenduse väljatöötamisel tuleb eelistada II väärtusklassi pärnade ning võimaluse korral ka III väärtusklassi mändide säilitamist. Vältimatu kõrghaljastuse kao kompenseerimiseks tuleb kavandada uute puude istutamine, arvestades eemaldatavate puude arvu, mõõtmeid ja haljastuslikku väärtust. Uutele puudele tuleb tagada sobivad kasvutingimused ja piisav kasvuruum. Seejuures ei asenda noored istutatud puud kohe olemasoleva kõrghaljastuse ökoloogilisi ja maastikulisi funktsioone, mistõttu on esmatähtis säilitada võimalikult suur osa väärtuslikust kõrghaljastusest.

Linnamäe tee 21a kinnistu dendroloogilise hinnangu välitööde käigus hinnati vaadeldaval alal kokku 132 dendroloogilist objekti, neist 82 on üksikpuud, üks puuderühm ja 49 põõsad. Peaaegu kõik dendroloogilised objektid on haljastuslikult väheväärtuslikud (IV väärtusklass) kuivõrd enamus puittaimi on raagremmelgad, mis on paljude kahjustustega ja küllaltki vanad, ning metsistunud ja viltused aed-õunapuud. Kõrghaljastuse seisund on seega väga kehv.

Planeeringu koostamisel lähtuda eksperthinnangutes toodud nõuannetest ja soovitustest:

- *I ja II väärtusklassi puu tuleb säilitada, III väärtusklassi puu säilitada võimaluse korral, IV väärtusklassi puu raiuda soovi korral, V väärtusklassi puu tuleb raiuda.*
- *Ida-kitsehernes kasvab Linnamäe tee 15 kinnistu kirdenurgas kasvavast raagremmelgate rühmast põhja ja lõuna pool väikeste rühmadena. Taimeliigi isendid tuleks esimesel võimalusel eemaldada, rakendades asjakohaseid meetodeid, millega välditakse ka taimeosade sattumine mujale.*
- *Invasiivne võõrliik kanada kuldvits kasvab hõredalt Linnamäe tee 21 a kinnistu idaservas ja põhjapoolsel osal, ega ole veel ulatuslikumateks rühmadeks liitunud. Taimed tuleks esimesel võimalusel eemaldada, rakendades asjakohaseid meetodeid, millega välditakse ka taim sattumine mujale.*

[3] https://eelis.ee/getdok/562043416

[4] *Linnamäe tee 15, osa Linnamäe tee 7 ja 13, Lasnamäe, Tallinn. Dendroloogiline hindamine Greenafter OÜ, töö nr 8941/2026*

[5] *Linnamäe tee 21a, Lasnamäe, Tallinn. Dendroloogiline hindamine Greenafter OÜ, töö nr 8537/2026*

[6] *Linnamäe tee 15, osa Linnamäe tee 7 ja 13, Lasnamäe, Tallinn. Rohttaimestiku inventuur Greenafter OÜ töö nr 8840/2026*

[7] *Linnamäe tee 21a, Lasnamäe, Tallinn. Rohttaimestiku inventuur Greenafter OÜ töö nr 8436/2026*

- *Laialehine neiuvaip kasvab ca 10-11 isendina Linnamäe tee 21 a kinnistu kirdenurgas raagremmelgate all, aedkarusmarja põõsa lähedal. See on III kaitsekategooria looduskaitsealune rohttaim, mille vastavalt looduskaitseseadusele võib keskkonnaameti nõusolekul ja instruktsioonide kohaselt asustada ümber teise sobivasse kasvukohta, kui ta peaks kavandatavate tegevuste käigus ette jääma või tema ümbruse kasvukohta ja -tingimusi muudetaks.*
- *Soovitatav on regulaarselt niita kohti haljastu neid osasid, kus kasvab palju tõlkjat, villtakjat, koduoblikat, angervaksa ja pilliroogu (st eelkõige idaserv ja põhjaosa), millega välditakse nende pealetungi ja antakse võimalus mitmekülgsema rohttaimesiku levimiseks.*

Eeldatav mõju
Arvestades asjaolu, et detailplaneeringuga kavandatav arendus on lokaalse mõjuga ning selle mõjuala piirdub planeeringualaga, ei ole alust eeldada olulist ebasoodsat mõju kaitsealustele liikidele ja üksikobjektidele. Mõju kaitsealale ning Natura 2000 võrgustiku alale puudub.

Kavandatava tegevuse planeerimisel ja elluviimisel tuleb arvestada dendroloogilisest hinnangus ning rohttaimestiku inventuuris toodud soovituste ja nõuannetega.

3.3. Geoloogia, pinnas, põhja- ja pinnavesi

Olemasolev olukord

Planeeringuala jääb suhteliselt tasasele maa-alale, maapinna absoluutne kõrgus on 40m…45m. Planeeringuala asub õhukese pinnakattega alal. Aluspõhja moodustavad Kesk-Ordoviitsiumi ladestiku Väo kihistu lubjakivi, detriitne lubjakivi, dolokivi (ehituslubjakivi).

Keskkonnaportaali andmete alusel ei asu (seisuga 05.10.2026) planeeritav alal jääkreostusobjekte.

Maa- ja Ruumiameti 1:50 000 geoloogilise kaardi põhjavee kaitstuse hinnangu kohaselt jääb kavandatava tegevuse ala valdavalt piirkonda, kus põhjavesi on maapinnalt lähtuva reostuse suhtes kaitsmata.

Planeeringualal ei asu jää ühtegi EELIS-S registreeritud veekogu. Lähim veekogu (Varsaallikad; VEE4406805) asub planeeringualast *ca* 400 m kaugusel.

Kavandatava tegevuse alal ei asu ühtegi puurkaevu. Lähim puurkaev PRK0000051 jääb planeeringualast *ca* 370 m kaugusele. Puurkaevudele on kehtestatud hooldusala 10 m, 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 äri-, sotsiaal- ja eluhooneid. Planeeringualal on kavandatud liitumine ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga.

Detailplaneeringu koostamisel on sademevee käitlemise põhimõtete määramisel asjakohane arvestada ala õhukese pinnakatte, lubjakivist aluspõhja ja põhjavee kaitsmatusega. Hoonestuse, juurdepääsuteede ja parkimisalade rajamisel suureneb vett mitteläbilaskvate pindade osakaal, mistõttu on soovitatav planeeringulahenduses arvestada sademevee kogumiseks, viivitamiseks ja vajaduse korral puhastamiseks vajaliku ruumiga. Võimaluse korral võiks sademeveelahendused siduda haljastuse ja hoonete lahendustega, kasutades näiteks vihmapeenraid, taimestatud viibealasid, haljaskatuseid ning katustelt kogutava vee taaskasutamist kastmiseks. Sademevee immutamise võimaluste kaalumisel on asjakohane arvestada kohalike pinnase-, aluspõhja- ja põhjaveetingimustega. Kui immutamine ei osutu sobivaks, võib kaaluda vettpidava põhjaga taimestatud lahendusi, mis võimaldavad vett ajutiselt koguda ja puhastada ning seejärel kontrollitult ära juhtida. Lisaks tuleb arvestada, et tulenevalt Tallinna linna ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooni arendamise kavast aastateks 2023-2034, Tallinna Sademeveestrateegiast aastani 2030 ning dokumendist „Kliimaneutraalne 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.

Eeldatav mõju

Maa-aluste korruste kavandamisel tuleb hiljemalt projekteerimisetapis hinnata ehitusaegse põhjaveetaseme alandamise vajadust. Maa-aluste korruste rajamine ei tohi põhjustada väljaspool planeeringuala pikaajalist põhjaveetaseme muutust, pinnase vajumist, naaberhoonete või tehnovõrkude kahjustamist ega põhjaveekihtide kaitstuse vähenemist.

Projekti elluviimisel tuleb tööde käigus tähelepanu pöörata ka üldistele veekaitsemeetmetele. Ehitusmasinate parkimine, tankimine ja hooldus peavad toimuma selleks ette nähtud kõvakattega pindadel. Ehitusetegevus peab olema korraldatud selliselt, et oleks välistatud saasteainete sattumine pinna- ja põhjavette, sh arvestada sajuperioodidega.

3.4. Kultuuriväärtused

Olemasolev olukord

Kultuurimälestiste registri alusel ei jää kavandatava tegevuse alal kultuurimälestisi. Lähim kultuurimälestis (Elamu Kose tee 57, 1939. a. (reg nr 8762)) jääb planeeringualast *ca* 700 m kaugusele ehk mõjupiirkonnast välja.

Maa- ja Ruumiameti pärandkultuuri objektide kaardirakenduse kohaselt ei jää planeeringuala lähedusse pärandkultuuri objekte. Lähim pärandkultuuri objekt (Koolikoht; reg nr 784:KOO:001) jääb planeeringualast *ca* 380 m kaugusele ehk samuti mõjupiirkonnast välja.

Eeldatav mõju

Arvestades kavandatava tegevuse iseloomu ja kaugust, ei ole põhjust eeldada olulist ebasoodsat mõju kultuurimälestistele ega pärandkultuuri objektile.

3.5. Müra, välisõhu kvaliteet, vibratsioon

Müra ja vibratsioon

Välisõhus leviva müra normtasemed on *atmosfääriõhu kaitse seaduse* alusel kehtestatud keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“. Määruse nõudeid tuleb täita planeerimisel ja ehitusprojektide koostamisel, samuti müratundlikel aladel olemasoleva müraolukorra hindamisel. Määrust ei kohaldata alal, kuhu avalikkusel puudub juurdepääs ja kus ei ole püsivat asustust, ning töökeskkonnas, kus kehtivad töötervishoidu ja tööohutust käsitlevad nõuded.

Eraldi müraalased normatiivid on kehtestatud liiklus- ja tööstusmürale. Antud ala puhul on oluline eelkõige liiklusmüra hindamine, kuna märkimisväärseid tööstuslike müraallikaid piirkonnas teadaolevalt ei leidu.

Liiklusmüra hulka loetakse müra, mida põhjustavad regulaarne auto-, raudtee- ja lennuliiklus ning veesõidukite liiklus, mille puhul on arvestatud aastaringse keskmise liiklussagedusega või liikluskoormusega regulaarse liiklusega perioodi vältel.

Välisõhu normtasemetega võrdlemiseks kasutatakse tavapäraselt müra hinnatud taset päeval (7.00–23.00) ja öösel (23.00–7.00). Müra hinnatud tase on etteantud ajavahemikus mõõdetud või arvutatud müra A-korrigeeritud tase, millele on tehtud parandusi, arvestades müra tonaalsust, impulssheli või muid asjakohaseid tegureid.

Eesti seadusandluses müraolukorra normidele vastavuse hindamise peamiste kriteeriumitena kasutatavad näitajad:

- müra hinnatud tase päeval – L_d (7.00-23.00), sh lisatakse õhtusel ajavahemikul (19.00-23.00) tekitatud mürale parandus +5 dB (kuna eeldatakse, et õhtusel ajal esinev müra võib olla häirivam kui päevasel ajal);
- müra hinnatud tase öösel – L_n (23.00-7.00).

Müra normtasemed on kehtestatud päeva (7-23) ja öö (23-7) keskmistatud väärtustena (energeetiliselt keskmistatud tulemused ehk müra hinnatud tase kogu päeva ulatuses, mis kujuneb mürarikaste ja vaiksemate hetkede summas).

Atmosfääriõhu kaitse seaduse kohaselt määratakse müratundlike alade kategooriad (lähtudes alade erinevast müratundlikkusest) vastavalt üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbele järgmiselt:

- I kategooria – virgestusrajatiste maa-alad ehk vaiksed alad,
- II kategooria - haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeasutuste ning elamu maa-alad, rohealad,
- III kategooria – keskuse maa-alad,
- IV kategooria – ühiskondlike hoonete maa-alad.

Planeeringutes ja projekteerimisel kasutatakse järgmisi müra normtasemete liigitusi (definitsioonid vastavalt 20.04.2026 jõustunud *atmosfääriõhu kaitse seaduse* redaktsioonile):

- müra piirväärtus – suurim lubatud müratase, mille ületamine põhjustab olulist keskkonnahäiringut ja mille ületamisel tuleb rakendada müra vähendamise abinõusid;
- müra sihtväärtus – piirväärtusest rangem müra normtase müratundlike alade elukeskkonna parendamiseks või säilitamiseks.

Vastavalt 20.04.2026 jõustunud *atmosfääriõhu kaitse seaduse* redaktsioonile kohaldatakse müratundliku ala planeeringu koostamisel müra sihtväärtust, kui planeeringuga muudetakse maakasutuse juhtotstarvet ja planeeringualal ei ole müra sihtväärtus ületatud. Muudel juhtudel rakenduvad seega piirväärtuse nõuded.

Tabel 3.5. Liiklusmüra piirväärtused: müra hinnatud tase päeval (L_d) ja öösel (L_n), dB

Ala kategooria üldplaneeringu alusel	I **virgestusrajatiste maa-alad ehk vaiksed alad**	II **haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekande-asutuste ning elamu maa-alad, rohealad**	III keskuse maa-alad IV ühiskondlike hoonete maa-alad
Müra piirväärtus	55/50	60/55 65[1]/60[1]	65/55 70[1]/60[1]

[1] lubatud müratundlike hoonete teepoolsel küljel

Lisaks välisõhu nõuete järgimisele tuleb tagada head tingimused hoonete siseruumides vastavalt ruumide reaalsele kasutusotstarbele. Müra normtasemed (ekvivalentne müratase, $L_{pA,eq,T}$) hoonete vaikust nõudvates ruumides on kehtestatud sotsiaalministri 12.11.2025 määrusega nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid“.

Liiklusmüra normtasemed (ekvivalentne müratase, $L_{pA,eq,T}$) elamutes on järgmised:

- elamute elutubades – päeval 40 dB (kui ehitusloa taotlus või ehitusteatis on esitatud enne 01.01.2027) või 35 dB (kui ehitusloa taotlus või ehitusteatis on esitatud alates 01.01.2027);

- elamute magamistubades – öösel 30 dB (kui ehitusloa taotlus või ehitusteatis on esitatud enne 01.01.2027) või päeval 35 dB/öösel 30 dB (kui ehitusloa taotlus või ehitusteatis on esitatud alates 01.01.2027).

Hoonete siseruumide nõuded tagatakse ning vajalikud heliisolatsioonimeetmed määratakse standardi „*EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest*“ (või samaväärse uuema standardi) kohaselt.

Eeldatav mõju

Piirkonna peamiseks liiklusmüra allikaks võib pidada Mustakivi teed (tee nr 7841308, liikluskoormus suurusjärgus 862-981 a/ööp) ja Linnamäe teed (tee nr 7841293, liikluskoormus suurusjärgus 384-809 a/ööp). Maa- ja Ruumiameti strateegiliste mürakaartide[8] kohaselt on planeeringualal maksimaalselt ööpäevane müra (Lden) 60-64 db. Lasnamäe linnaosa ÜPs on toodud, et väljakujunenud tiheasustusega linnaala, kus lisaks korterelamutele võivad paikneda kõik elurajoone teenindavad asutused ja kaubandus-teenindusettevõtted, tuleb mürasituatsiooni hindamisel üldjuhul määratleda olemasoleva III kategooria alana ehk segaalana (elamud ja ühiskasutusega hooned, kaubandus-, teenindus- ja tootmisettevõtted). Lubatud liiklusmüra piirtase segahoonestusalal on 65 dB päeval ja 55 dB öösel, kusjuures müratundlike hoonete sõiduteepoolsel küljel on lubatud 70 dB päeval ja 60 dB öösel.

Lisaks välisõhu nõuete järgimisele tuleb tagada head tingimused hoonete siseruumides vastavalt ruumide reaalsele kasutusotstarbele. Uute hoonete rajamisel tuleb tagada head tingimused hoonete siseruumides järgides asjakohast standardit (2026. a seisuga standard EVS 842:2003 „*Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest*“), mille kohaselt:

- Kavandades uusi eluruume 56…60 dB müratsooni, on standardi kohane välispiirde (välissein koos akendega) ühisisolatsiooni nõue ($R'_{tr,s,w}$) 35 dB. Uute headele tingimustele vastavate eluhoonete rajamisel on antud juhul siiski soovitatav lähtuda mõnevõrra suurematest väärtustest ehk hoonete välispiirde ühisisolatsiooni väärtusest suurusjärgus 40 dB;
- Kui aken moodustab ≥50% välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks.

Eluhoonete rajamisel on suurema liikluskoormusega teede poolsed küljed võimalusel soovitatav maksimaalselt jätta üldkasutatavatele ning müra suhtes vähem tundlikele pindadele (esik, koridorid, samuti köök, wc, vannituba jm abiruumid). Magamisruumid on võimalusel soovitatav paigutada hoonete hoovipoolsele küljele. Samas on asjakohaste heliisolatsiooninõuete järgimisel tagatud siseruumides head tingimused ka teepoolsetel külgedel (suletud akende korral) ning seetõttu ei ole mõistlik tubade jaotuse osas ka liiga rangeid piiranguid seada.

Hoonetele tehnoseadmete valikul ja paigutamisel tuleb arvestada naaberhoonete paiknemisega ning tagada, et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid Lisa 1 normtasemeid.

<u>Välisõhu kvaliteet</u>

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 hindamispiirid“[9]. Piirväärtustest madalamad saasteainete kontsentratsioonid ei ohusta inimese tervist olulisel määral.

Planeeringugalast *ca* 600 m kaugusel asuvad kaks paikset heiteallikat (värvikambri katla korsten ja värvimisruumi ventilatsioon) Tähesaju tee 33 (KÜ 78403:316:0001) kinnistul. Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtuste ületamine antud olukorras ei ole tõenäoline.

[8] https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/myrakaart

[9] https://www.riigiteataja.ee/akt/106032019012

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

Radoon

Keskkonnaministri 30.07.2018 määruse nr 28 „Tööruumide õhu radoonisisalduse viitetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadel“ [10]lisa kohaselt kuulub Tallinn kõrgendatud radooniriskiga maa-alade hulka. Nendel aladel on ilma radoonikaitsemeetmeteta suurem tõenäosus, et hoonete siseõhu radoonisisaldus ületab kehtestatud viitetaset.

Seetõttu tuleb ehitusprojekti koostamisel hinnata radoonikaitsemeetmete rakendamise vajadust ning vajaduse korral teha eelnevalt pinnaseõhu radoonisisalduse uuring. Meetmete kavandamisel tuleb lähtuda standardist EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

Eeldatav mõju
Hetkel teadaoleva informatsiooni põhjal ei ole põhjust eeldada äri-, sotsiaal- ja eluhoonete rajamise järgselt ülenormatiivse müra, vibratsiooni või õhusaaste teket. Planeeringualal ei kavandata tegevusi, mis oluliselt muudaks olemasolevat 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 tolmavaid materjale niisutada (selleks mitte kasutada inimestele ja keskkonnale ohtlikke kemikaalide lahuseid).**

3.6. Jäätmekäitlus

Ehitustegevuse käigus tuleb jäätmekäitlus korraldada vastavalt jäätmekäitlust reguleerivatele õigusaktidele, sh arvestada jäätmeseadusest[11], keskkonnaministri 21.04.2004 määrusest nr 21 „Teatud liiki ja teatud koguses tavajäätmete, mille vastava käitlemise korral pole jäätmeloa omamine kohustuslik, taaskasutamise või tekkekohas kõrvaldamise nõuded“[12] ning Tallinna jäätmehoolduseeskirjast[13] tulenevate nõuetega.

3.7. Kliima

Kliimamuutuste prognoosimiseks on koostatud mitmeid mudeleid ja stsenaariumeid. Keskkonnaagentuur on koostanud ülevaatliku aruande "Eesti tuleviku kliimastsenaariumid aastani 2100", mille kohaselt on oodata temperatuuri tõusu, sademete hulga suurenemist, tormide sagenemist ja merepinna tõusu[14]. 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 CO_2 heitkoguste vähendamine.

Jätkusuutlik ehitus aitab vähendada uute hoonete energiatarbimist ja seeläbi vähendada CO_2 heiteid. Jätkusuutliku ehituse eesmärgiks on läheneda hoonete kogu elutsüklile keskkonnasäästlikult. Põhimõtted nagu renoveerimise eelistamine uue ehitamisele, ehitistele kehtestatav CO_2

[10] https://www.riigiteataja.ee/et/akt/126072024005

[11] https://www.riigiteataja.ee/et/akt/112052026033

[12] https://www.riigiteataja.ee/et/akt/101072026014

[13] https://www.riigiteataja.ee/et/akt/418032023007?leiaKehtiv

[14] Eesti tuleviku kliimastsenaariumid aastani 2100, Keskkonnaagentuur, 2015

arvutusnõuded ja piirmäärad, madalaima CO_2 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 päikesekiirgusest, mis omakorda kütavad linnaruumi õhku.

Keskkonnaministeeriumi ja Keskkonnaagentuuri koostöös on valminud analüüs, mille käigus uuriti Landsat-8 satelliitandmete alusel soojussaarte tekkimist Tallinnas, Tartus, Pärnus, Viljandis, Rakveres, Narvas ja Kohtla-Järvel. Uuringu käigus mõõdeti planeeritaval alal 30°C sooja 25.07.2014, 27.07.2018, 23.06.2020, 19.06.2021.

Eeldatav mõju

Soojussaare efekti saab leevendada piirates planeeringu- ja ehituslahendustega soojuse akumuleerimist ning rakendades linnakeskkonnas mikroklimaatilisi meetmeid, säilitades ja laiendades rohealasid ning haljastust. Ehituses kasutatakse tänapäevaseid ehitusvõtteid, ei ole planeeringu elluviimisel oodata CO_2 heidete suurenemist. Kuna perspektiivis võib siiski oodata nii aastase keskmise temperatuuri tõusu kui ka tormituulte sagenemist ning sademete (eelkõige äärmuslike) hulga suurenemist, tuleb hoonete ja ala sademevee lahenduse projekteerimisel arvestada ekstreemsete ilmastikunähtuste intensiivistumisega.

Hoonete projekteerimisel lähtuda ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded[14“15] nõuetest.

Samuti tuleb arvestada Tallinna Linnavolikogu 3. juuni 2021 määruse nr 14 “Kliimaneutraalne Tallinn. Tallinna säästva energiamajanduse ja kliimamuutustega kohanemise kava 2030” põhimõtetega ning Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 30.06.2026 käskkirja T-11-1/26/37 „Linnamäe tee 7, 13, 15, 21a kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamine Lasnamäe linnaosas“ tingimustega:

- *Kavandada piisava laiusega jalakäijate ruum kõigil kinnistutel, et kujuneks mugav ja atraktiivne linnakeskkond. Hoonete peamiste sissepääsude ette projekteerida avaram hajumisruum;*
- *Arvestada olemasoleva haljastusega ning vajadusel olemasolev kõrghaljastus ümber istutada. Tehnovõrgud kavandada üldiselt sõidutee katendi alla, et tagada kõrghaljastusele piisavad kasvutingimused;*
- *Tagada Lasnamäe linnaosa üldplaneeringus ettenähtud haljastuse maht, tuua välja vastav võrdlus;*
- *Kruntidel, kuhu on kavandamisel eluasemed (sh korterelamud, mille esimesel korrusel on äripinnad) peab haljastatud pinna osakaal olema vähemalt 30%. Haljastatud ala tuleb kavandada võimalikult kompaktsena;*
- *Saaremaa puiestee lahendada täies ulatuses mõlemal pool kõnniteed kõrghaljastusega puiesteena, näha ette pingid ja vajadusel tänavavalgustus;*
- *Linnamäe tee 25 ja Linnamäe tee 9 kinnistu poole kavandada mitmerindeline haljastus;*
- *Näha ette rekreatsioonialade ja/või mänguväljaku(te) asukoht/asukohad ja lahendus erinevatele eagruppidele ja kasutajatele, sh väikelastele (0-4 a), lastele (4-12 a) ja teismelistele.*

Detailplaneeringualale kavandatavate hoonete soojusvarustus on eeldatavalt otstarbekas lahendada kaugkütte baasil. Kaugküttevõrguga liitumise võimalused ja tingimused täpsustatakse planeeringu koostamisel koostöös võrguvaldajaga. Kaugkütte kasutamine toetab arengudokumentides „Kliimaneutraalne Tallinn“ ja „Tallinn 2035“ seatud energiatõhususe suurendamise ning kasvuhoonegaaside heite vähendamise eesmärke. Hoonete soojusvajaduse katmine kaugküttega võimaldab vältida lokaalsete kütusepõletusseadmete rajamist ja nendega kaasnevat saasteainete heidet planeeringualal. Soojusvarustuse täpne lahendus määratakse edasise planeerimise ja projekteerimise käigus.

[15] https://www.riigiteataja.ee/akt/127082025012

3.8. 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 elluviimisega kaasnevad häiringud on ajutised ja piirnevad eeldatavasti ehitusperioodiga.

Tegevus ei too kaasa olulist müratasemе 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.

3.9. 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

Planeeringuala asub Tallinna Lasnamäe linnaosas, väljakujunenud linnalise hoonestuse ja taristuga piirkonnas, mida iseloomustavad kõrghaljastuse vähesus, rohealade killustatus ja liiklusest tulenev keskkonnakoormus ning kus suveperioodil võib avalduda kuumasaare efekt. Kumulatiivse mõju hindamisel tuleb arvestada kavandatava tegevuse koosmõju olemasoleva hoonestuse ja teiste piirkonda kavandatavate arendustega. Korterelamute ning äri- ja/või ühiskondlike hoonete ehitamisega suureneb piirkonna hoonestustihedus, maakasutuse intensiivsus ja tehiskeskkonna osakaal. Lisanduv liiklus võib suurendada piirkonna müra- ja õhusaastekoormust ning haljastatud alade asendumine hoonestuse ja kõvakattega pindadega vähendada rohealade sidusust ja võimendada suvist kuumasaare efekti. Ehitustööde ajal võib koosmõju avalduda eelkõige juhul, kui piirkonna arenduste müra-, vibratsiooni- ja õhusaastehäiringuid põhjustavad tööd toimuvad samal ajal.

Võimalikku ebasoodsat koosmõju aitavad leevendada planeeringus kavandatavad haljastus- ja heakorrastuslahendused ning dendroloogilistes hinnangutes ja rohttaimestiku inventuurides toodud soovituste järgimine. Oluline on säilitada võimalikult suures ulatuses olemasolev väärtuslik kõrghaljastus, rajada mitmerindelist haljastust ning siduda planeeringuala haljasalad ümbritsevate rohealadega. Puudele piisava kasvuruumi tagamine, vett läbilaskvate pinnakatete kasutamine ning sademevee kohapealset viivitamist toetavad lahendused aitavad parandada kasvutingimusi ja leevendada kuumasaare efekti. Jalg- ja jalgrattateede sidusus ning head ühendused ühistranspordiga aitavad vähendada autokasutuse vajadust ja sellega kaasnevat keskkonnakoormust.

Ehitusaegsete häiringute vähendamiseks tuleb müra- ja vibratsioonirikkad tööd kavandada eelistatult tööpäevadele ja päevasele ajale, kasutada tehniliselt korras masinaid ja seadmeid ning rakendada meetmeid tolmu leviku vältimiseks ümbritsevatele aladele. Masinate ja seadmete tankimisplatsid ning ladustamisalad tuleb paigutada elamutest eemale. Nimetatud põhimõtete rakendamine aitab vähendada kavandatava tegevuse koosmõju ümbritsevate arendustega, toetada rohealade sidusust ning leevendada suvise kuumasaare efekti avaldumist.

4. Kokkuvõte

Käesolevas eelhinnangus käsitleti Linnamäe tee 7, 13, 15 ja 21a kinnistute lähiala 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:

- Kavandatava tegevuse planeerimisel ja elluviimisel tuleb arvestada dendroloogilistest hinnangutes ning rohttaimestiku inventuurides toodud soovituste ja nõuannetega(vt täpsemalt ptk 3.2).
- Maa-aluste korruste kavandamisel tuleb hiljemalt projekteerimisetapis hinnata ehitusaegse põhjaveetaseme alandamise vajadust. Maa-aluste korruste rajamine ei tohi põhjustada väljaspool planeeringuala pikaajalist põhjaveetaseme muutust, pinnase vajumist, naaberhoonete või tehnovõrkude kahjustamist ega põhjaveekihtide kaitstuse vähenemist.
- Projekti elluviimisel tuleb tööde käigus tähelepanu pöörata ka üldistele veekaitsemeetmetele. Ehitusmasinate parkimine, tankimine ja hooldus peavad toimuma selleks ette nähtud kõvakattega pindadel. Ehitusetegevus peab olema korraldatud selliselt, et oleks välistatud saasteainete sattumine pinna- ja põhjavette, eriti tugevatel sajuperioodidel.
- Uute hoonete rajamisel tuleb tagada head tingimused hoonete siseruumides järgides asjakohast standardit ning üldisi projekteerimissoovitusi (vt täpsemalt ptk 3.5).
- 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 inimestele ja keskkonnale ohtlikke kemikaalide lahuseid).
- Ehitusprojekti koostamisel hinnata radoonikaitsemeetmete rakendamise vajadust ning vajaduse korral teha eelnevalt pinnaseõhu radoonisisalduse uuring. Meetmete kavandamisel tuleb lähtuda standardist EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.
- Ehitustegevuse käigus tuleb vältida vibratsiooni teket, mis ületaks piirnorme. Ehitusprojektiga tuleb valida ehituskonstruktsioon ja -viis, mis tagaks vibrokiirenduse väärtused, mis ei põhjusta ohtu ümbritsevatele hoonetele.
- Ehitustegevuse käigus tuleb jäätmekäitlus korraldada vastavalt jäätmekäitlust reguleerivatele õigusaktidele (vt täpsemalt ptk 3.6).
- Hoonete projekteerimisel lähtuda ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded[1]“ nõuetest.
- Kliimamõjude leevendamiseks arvestada Tallinna Linnaplaneerimise Ameti tingimustega (vt täpsemalt ptk 3.7).