

Rahumäe tee 3g kinnistu detailplaneering (DP047690) keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang

**KSH menetluse algatamise vajaduse üle otsustamise
protsessi korraldaja:** Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet

Arendaja: A-varahaldus OÜ

Töö koostaja: Alkranet OÜ

Projektijuht: Elar Pöldvere

Publitseerimise üldandmed:

- Töö koostatud / vormistust täiendatud – 02.03.2026. a. / 06.03.2026. a.
- Koostajad (Alkranel OÜ) - Elar Pöldvere ja Kätlin Pitman.
- Alkranel OÜ (www.alkranel.ee) – keskkonnaalased konsultatsioonid, aastast 1999.

Sisukord

Sissejuhatus.....	4
1. Strateegilise planeerimisdokument ehk kavandatava tegevuse ja selle paikkonna lühikirjeldus	5
2. Mõjutatava keskkonna ja olemasoleva olukorra lühikirjeldus	9
2.1. Tegevuspaiga lühikirjeldus strateegiliste ja muude arengudokumentide järgselt	10
2.2. Tegevuspaiga lühikirjeldus paikkonna muude ja käesolevas kontekstis asjakohaste aspektide järgselt	14
3. Tegevusega eeldatavalt kaasneva mõju prognoos ja ettepanekud edaspidiseks ning KSH vajalikkuse määramine.....	19
3.1. Missugusel määral loob strateegiline planeerimisdokument aluse kavandatavale tegevusele, lähtudes nende asukohast, iseloomust ja elluviimise tingimustest või eraldatavatest vahenditest.....	19
3.2. Missugusel määral mõjutab strateegiline planeerimisdokument teisi strateegilisi planeerimisdokumente, arvestades nende kehtestamise tasandit	21
3.3. Strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse	21
3.4. Strateegilise planeerimisdokumendi, sh jäätmekäitluse või veekaitsega seotud planeerimisdokumendi tähtsus Euroopa Liidu keskkonnavalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisel	21
3.5. Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid (arvestades mõju suurust ja ruumilist ulatust ning võimalikkust, kestvust, sagedust ja pöörduvust, sh kumulatiivsust ning õnnetuste esinemise võimalikkust)	22
3.5.1. Mõju maastikule, mullale ja pinnasele, veestikule (sh põhjavesi), õhule ning kliimale (sh oht keskkonnale)	22
3.5.2. Mõju (oht) inimese tervisele ning heaolule (sh geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond)	23
3.5.3. Mõjutatava ala väärtus ja tundlikkus, sh looduslikud iseärasused, kultuuripärand ja intensiivne maakasutus	24
3.5.4. Mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 võrgustiku alale	24
3.5.5. Piiriülene mõju ja katastroofid	25
3.6. Eelhindamise kontroll-loetelu KMH tasandi ehk tegevuslubade võtmes	25
3.7. KSH läbiviimise vajalikkus ning seisukohtade küsimise suunised	26
Kokkuvõte.....	28
Kasutatud allikad	29

Sissejuhatus

Keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnangu (edaspidi ka EH) objektiks on Harju maakonnas Tallinnas Kristiine linnaosas Järve asumis asuva Rahumäe tee 3g (78407:703:0960) kinnistu detailplaneering (DP047690). Eesmärk on kruntide moodustamine, äri-elamumaa kruntidele ehitusõiguse määramine ja Tervise tänava läbimurde kavandamiseks tänavamaa krundi moodustamine (vt ka ptk 1).

Tegevuse arendaja on A-varahaldus osaühing ja eelhinnangu koostaja on Alkranel OÜ. Eelhinnangu koostamisel on lähtutud muuhulgas Ruum ja Maastik OÜ poolt koostatud planeeringulahenduse illustratiivsest materjalist. Arhitektuurse kontseptsiooni koostas ARHITEKTIBÜROO PEIL OÜ. Topo-geodeetilise alusplaani koostas OÜ Amaate AKM (töö nr T-128-1).

Koostatavat eelhinnangut saab eelkõige kohalik omavalitsus kasutada täiendava töövahendina detailplaneeringuga seonduvates (detailplaneeringu menetluse suunamine jms) ja sellele eeldatavalt järgnevates menetlusprotsessides. KSH algatamise vajalikkuse osas otsustamine ning sellest teavitamine toimub keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 35 alusel. Eelnevalt tuleb otsuse eelnõu osas seisukohta küsida asjaomastelt asutustelt (KeHJS § 33 lg 6), kui vastavad asutused (kavandatav tõenäoliselt puudutab vastava asutuse huve või kellel võib olla põhjendatud huvi eeldatavalt kaasneva keskkonnamõju vastu) tuvastatakse.

Eelhinnangu koostamisel lähtutakse Eesti Vabariigis kehtivatest õigusaktidest ja väljakujunenud õiguslikust praktikast ning aktuaalsetest suunistest. KeHJS § 2² kohaselt on tegevus olulise keskkonnamõjuga, kui see võib eeldatavalt:

- ületada mõjuala keskkonnataluvust;
- põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi;
- seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.

Töö koostamisel on lähtutud muuhulgas järgmistest juhenditest:

- „KMH/KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura-eelhindamine” (Riin Kutsar, 2015; Keskkonnaministeeriumi poolt tellitud);
- „Keskkonnamõju hindamise eelhinnangu andmise juhend” (Keskkonnaministeerium, 2017);
- „KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura-eelhindamine” (Riin Kutsar ja Keskkonnaministeerium, 2018).

1. Strateegilise planeerimisdokument ehk kavandatava tegevuse ja selle paikkonna lühikirjeldus

Käesoleva KSH EH objekt on detailplaneering (DP047690), mis asub Harju maakonnas Tallinnas Kristiine linnaosas Järve asumis Rahumäe tee 3g (78407:703:0960) kinnistul, vt ka joonist 1.1. Rahumäe tee 3g kinnistu (ärimaa 100%) pindala on 10250,0 m², mis kõik on määratletud kui muu maa. Kinnistu senist kasutust ja ümbrust iseloomustatakse ka ptk 2.



Joonis 1.1. Rahumäe tee 3g kinnistu asukoht Tallinnas (märgitud sinise joonega). Alus: Maa- ja Ruumiameti, 2026.

Kavandatud on hooned maaapealse ehitisealuse pinnaga kuni 3905 m² ja maa-aluse ehitisealuse pinnaga 5537 m² (-1. korruse parkla). Rahumäe tee poolt on kahe-suunaline ramp pääsuks keldriparklasse. Keldriparkla asub osaliselt ka kõnnitee- ja jalgrattatee all (parkla siselaius 34 m). Kinnistule on kavandatud 4 maa-pealset kõrgemat hoonemahtu (joonis 1.2), mis omavahel on ühendatud maa-aluse parklaga. Sihtotstarbelt on kavandatud 25% äri funktsioone (Ä) ja 75% elamu funktsioone (EK). Hoonete maksimaalne kõrgus 44,5 m (12 korrust-A, vt joonis 1.2). 1. korrus hoonete A-B (joonis 1.2) all ja nende vahel teenindus- ja kaubanduskeskus. Hoonete B ja C (joonis 1.2) vahel asub 31 m laiune haljasala kõrghaljustusega (maaga kokkupuutes haljustus), samasugused haljasalad on ka kinnistu kirde ja edelanurgas, mujal parkla peal katuseterrass ekstensiivse katusehaljustusega ja terrass konteinerhaljustusega. Hoonete C ja D (joonis 1.2) vahel ja E 1. korruse katusel urbanistlik park, eesväljak, mänguväljak, puhkeala. Hoonestuse A, B, C, D teadaolev korruselisus vastavalt 12, 8, 6, 7, st Järve hooldushaigla suunas on vahelduv ja vähenev. E kaubanduspind – kohalik toidupood koos vajalike teenustega (samuti hoonete A ja B vahel ning all). Jalgrataste pikaajaline parkimine ja lapsevankrite hoid on lahendatud elamuhoonete 1. korruse mahus.

Kinnistu asub Kristiine linnaosa ja Nõmme linnaosa rohevööndi piiril: Rahumäe kalmistu, Nõmme-Mustamäe parkmets, kõrval kinnistu Järve hooldushaigla parkmets. Kavandatava kinnistu Tervise tn äärne ala on kõrghaljustusega haljasala/vahevöönd 15 puud (jääb linna tänavakoridori kinnistule). 15 puud hoonete B ja C (joonis 1.2) vahelisel haljasalal, 5 puud kinnistu edelanurgas, 8 puud kinnistu idaservas ja 23 keskmisekasvulist puud kinnistu põhjaservas. Kokku haljustuse alune pind 20% (moodustatava krundi pinnast). Kõrgemate

hoonete vahel, ees ja taga on linnalikud pargid kõrghaljastuse ja konteinerhaljastusega, 1-korruselise kaubandus-teenindushoone peal on samuti puhkeala katuseterrassi, konteinerhaljastusega ja tõstetud katusehaljastuse murualadega. Hoonete C ja D (joonis 1.2) vaheline ala on linnalik park kõrghaljastusega. Kõrghaljastus on samuti kogu Tervise tn linnatänavatsoonis. Kinnistul on keskel ja otstes kõrghaljastusega haljasalad (kokku 1350 m², 13% moodustatava kinnistu pinnast). Lisaks haljasala linnale antavas tänavatsoonis (ca 300 m²) ning keldriparkla - pealne tõstetud murualaga haljastus (ca 4000 m²).

Kavandatud 130 parkimiskohta hoonemahus ja 10 peatuskohta Tervise tn ääres. Siia on planeeritud Viljandi mnt – Tervise tn ühendustee (nn Tallinna sisemine ringtee). Lahendus on kooskõlas linna planeeritava Tervise tänavaga projektiga, käesolevas eskiisis V07 on arvestatud Strateegiakeskuse Tervise tn eskiisiga: 3 m kõnnitee – 2 m rattatee – 4 m vahevöö (haljastus, peatumiskohad) – 3,5 m sõidutee – 7 m ühistranspordi rajad – 3,5 m sõidutee – 4 m vahevöö (haljastus, peatumiskohad) – 2 m rattatee – 3 m kõnnitee. 4 m vahevööle on arvestanud 10 sõidukite peatumiskohta, mis on katkestatud kõrghaljastusega. Kõnnitee kohale eenduvad kõrgemate hoonete mahud konsoolselt. Teede, tänavate ja haljastuse lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojekti käigus.

Kavandatava tegevuse ala asub ühisvee- ja kanalisatsiooni ning kaugküttepiirkonnas (vt ka ptk 2.1). Planeeritava ala kruntide tehnovõrkudega varustamine lahendatakse detailplaneeringu koostamisel võrguvaldajate väljastatud tehniliste tingimuste järgi. **Edasine DP koostatakse (asjakohases menetluses) vastavalt järgmistele lähteseisukohtadele (Tallinna Linnaplaneerimise Amet 22.12.2025. a käskkiri nr T-11-1/25/43; kokkuvõtlikult):**

- kavandada hoonestustiheduseks kuni 1,5, korruselisus 1 kuni 12;
- hoonestatava krundi sihtotstarve kavandada elamumaa 75–85% ja ärimaa 15–25%;
- kavandada Tervise tänavaga ja Rahumäe tee väljaehitamiseks vajalik tänavamaa;
- kavandatud Tervise tänavaga ja Rahumäe tee ristmik ei ole täisnurkne ristmik, seega sõiduradadel arvestada suuremate pöörderaadiustega. Ristmikul sõidurajad tuleb suunata maksimaalselt täisnurga alla;
- arvestada Tervise tänavale, Tervise tänavaga ja Rahumäe tee ristmiku piirkonda, ühistranspordipeatuste rajamise vajadusega;
- jalgrataste parkimiskohtade lahendus ning parkimiskohtade arv peab vastama Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokoll nr 41 päevakorrapunktiga 26 heakskiidetud Tallinna rattastrateegia 2018-2028 nõuetele.
- kavandada hoonestatava krundi maapinnaga ühendatud haljastuse osakaaluks vähemalt 15–20% planeeritud krundi pindalast;
- luua ruum viie jäätmemahuti mahutamiseks (segaolmejäätmekonteinerid, biojäätmekonteinerid, paber, plast- ja metallpakend, klaaspakend);
- vältimaks lindude kokkupõrkeid ehitistega, mitte kavandada suuri klaaspindu või kasutada lahendusi, mis muudavad klaasi lindudele nähtavaks, kasutades klaasil piisava tihedusega visuaalseid markereid, sobiva töötlemisega klaasi või sobivat klaasitüüpi;
- tagada otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhendi kohane insolatsiooni kestus olemasolevates ja uutes eluruumides;
- ehitismüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada KeM määruses nr 71 lisas 1 toodud normtasemeid. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase müra kategooria tööstusmüra normtasemeid. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel 07.00-19.00.

DP koostamisel tuleb koostada ka vähemalt järgmised uuringud/ analüüsid (kokkuvõtlikult):

- liiklusest (sh rongiliiklus) ning läheduses olevate äri- ja tootmisaladelt tuleneva müra modelleerimine päeval ja öisel ajal koos mürakaartide ning müratasemetega hoonete fassaadidel. Hindamise tulemusena anda konkreetset juhised ala planeerimiseks;
- haljastuse inventeerimine ning esitada rohefaktori metoodikal põhinev arvutus, et viia ellu Tallinna Linnavolikogu 3. juuni 2021 määruses nr 41 "Kliimaneutraalne Tallinn. Tallinna säästva energiamajanduse ja kliimamuutustega kohanemise kava 2030" seatud eesmärgid.
- keskkonnaseisundi ülevaatus ning vajadusel reostusuuringute aruanded;
- ehitusprojekti koostamise staadiumis radoonitaseme mõõtmised.

2. Mõjutatava keskkonna ja olemasoleva olukorra lühikirjeldus

Peatüki (edaspidi ptk) koostamisel on arvestatud esimeses peatükis, juhendmaterjalides ning avalikult ja erialaselt kasutatavates andmebaasides sisalduvat teavet. Riiklike andmeallikadena kasutatakse peamiselt EELIS (Eesti Looduse Infosüsteem, Keskkonnaagentuur (30.01.2026 a.)) infosüsteemi ja Maa- ja Ruumiameti kaardirakendusi (2026). Antud töös on käsitletud võimaliku mõjuala eeldustega alana 100 m tsooni hoonestusaladest, igas suunas. Üldise taustteabe tagamiseks on siiski kirjeldatud vajadusel ka laiemat ala.

Eelhinnangus käsitletav ala asub Harju maakonnas Tallinnas Kristiine linnaosas Järve asumis Rahumäe tee 3g (78407:703:0960) kinnistul. Käesolevalt on Rahumäe tee 3g kinnistu hoonestatud. Hetkel on Ehitisregistris (EHR) selle ala osas 11 kannet, mh järgnevad objektid:

- Ladu (Maa-Alune Kütteõlide Ladu) registrikoodid (EHR kood) 101021561;
- Ladu (Kemikaalide Ladu) EHR kood 101021515;
- Ladu (Tehniliste Materjalide Ladu) EHR kood 101021560;
- Väravavalvehoone (Vagunelamu) EHR kood 101021514;
- Ladu-Katusealune (Lauamaterjalide Katusealune, Puitehitis) EHR koodid 220391245; 220391213; 220391211; 220391212;
- Laoplatz EHR kood 220391210;
- Teed (sõidu, kõnni, jalgratta), valgustus, foor EHR koodid 291663085 ja 291663085.

Tallinna Kristiine linnaosas oli kohaliku omavalitsuse andmetel 2025. a 1. detsembri seisuga 34141 elanikku (Tallinna linna koduleht). Rahumäe tee 3g kinnistu ümbruses on elamumaad, transpordimaad, riigikaitsemaad ja ühiskondlike ehitiste maa ning üldkasutatav maa (vt ka tabel 2.1 ja joonis 2.1). Ümbruskonna osas võib avalike andmete alusel (Maa- ja Ruumiameti, 2026; antud kaugused linnulennult hoonestusala suhtes) välja tuua veel järgnevat:

- ca 7 m kaugusel lõunas Rahumäe kalmistu;
- ca 78 m kaugusel loodes Lääne-Harju politseijaoskond (vt täpsemalt 2.1);
- ca 80 m kaugusel idas Ida-Tallinna Keskhaigla Järve polikliinik (78407:703:0009);
- ca 90 m kaugusel põhjas Tallinna Energia tn 6c jõulinnak;
- ca 96 m kaugusel kagus Rahumäe jäätmejaam (vt täpsemalt 2.2);
- lähimad bussipeatused „Energia“ (mõlema suunaline) ca 175 m (lähim) kaugusel põhjas ja „Järve haigla“ (ühes suunas) ca 190 m kaugusel idas.

Tabel 2.1. Kavandatava (vt ptk 1 ja ptk 2, joonis 2.1) alaga piirnevad katastriüksused, teede korral on toodud ka järgmine katastriüksus (Maa- ja Ruumiameti, 2026).

Nr	Lähiaadress	Katastri tunnus	Maakasutuse sihtotstarve	Pindala m ²
1	Energia tn 8 // Tervise tn 8	78407:703:0009	Ühiskondlike ehitiste maa 100%	27799,0
2	Rahumäe tee 3e	78407:703:1440	Elamumaa 100%	1856,0
3	Rahumäe tee 3f	78407:703:0045	Elamumaa 100%	1629,0
4	Rahumäe tee T3	78407:703:0084	Transpordimaa 100%	32544,0
5	Rahumäe tee 6 // Tervise tn 20	78407:703:0190	Riigikaitsemaad 100%	52019,0
6	Rahumäe tee 5c	78404:402:0073	Üldkasutatav maa 100%	38787,0



Joonis 2.1. Rahumäe tee 3g kinnistu (helesinise joonega tähistatud) ja piirnevad (vt ka tabel 2.1) ning ka ümbruskonnaga seotud kinnistud. Alus: Maa- ja Ruumiameti, 2026.

Alljärgnevalt on esitatud ülevaade peamistest (arvestades tegevuse iseloomu) ja asjakohastest strateegilistest planeerimisdokumentidest või arengudokumentidest (ptk 2.1). Vastavale infole järgneb ka paikkonna muude ja käesoleval juhul asjakohaste aspektide kirjelduste osa (ptk 2.2).

2.1. Tegevuspaiga lühikirjeldus strateegiliste ja muude arengudokumentide järgselt

Harju maakonnaplaneeringus 2030+ (2018) on määratud üldised maakonna arengu ruumilised põhimõtted. Maakonnaplaneering lähtub **Üleriigilisest planeeringust Eesti 2030+ (2012)**, kus soovitati tõsta tihedalt asustatud aladel kompaktsust. Rahumäe tee 3g kinnistu ei jää rohevõrgustikku ja jääb linnalise asustusega alale. Linnalise keskkonna arendamise tingimustest nähtub, et hoonemaht ümbritsevas ruumis ei vastanduks üldjuhul väljakujunenud linnaehituslikule ilmele ja oleks inimhõõtmeline (soovituslikult kuni neli korrust, üldjuhul orienteeritud tänavajoonele). On antud ka tingimus, et hoonete projekteerimisel ja ehitamisel radooniohtlikes piirkondades tuleb järgida asjakohaseid suuniseid ja standardeid, vastava ohu minimeerimiseks. Rahumäe tee 3g kinnistust ca 60 m kaugusel edelas suunal on väärtuslik maastik „Mustamäe nõlv“ (15), mis kuulub loodus- ja puhkemaastikute hulka ja tähtsusklass on II. Rahumäe tee 3g kinnistust ca 100 m kaugusel lõuna suunal on rohevõrgustiku ala.

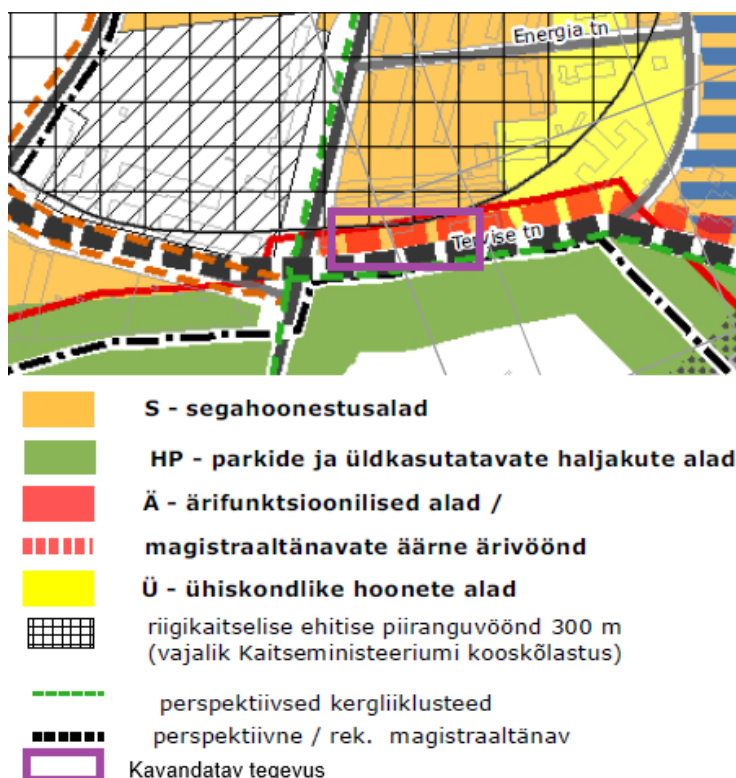
Tallinna üldplaneeringu (2001) kohaselt on valdav osa Kristiine territooriumist tihendatav ala. **Kristiine linnaosa üldplaneeringu** (ÜP; 2016) eesmärgiks oli mh Tallinna üldplaneeringu täpsustamine. Kristiine linnaosa ÜP näeb ette erinevate linnaosa piirkondade omavahelise sidususe tagamise ning nende funktsionaalsuse mitmekesistamise. DP alal näeb ÜP piirkonda

ette segahoonestusala (joonis 2.2) funktsionaalsuses (nt elamud ja nende naabrusse sobivad äri- ja ühiskondlikud hooned). Üldised maakasutustingimused:

- kõrgus üldjuhul kuni 18 m;
- piirkonnale iseloomulik keskmine soovituslik hoonestustihedus – üldjuhul kuni 1,2;
- haljastatud pinna osatähtsus krundist–üldjuhul 20% (ei kuulu katuse- ja garaažipealne jm maapinnaga ühendamata haljastus);
- uute elamute õuealale kavandada ühiselt kasutatav välisruum, sh mänguväljak.

Perspektiivselt on ette nähtud Viljandi maantee ja Tervise tänava ühendamine ning Tervise tänav kujuneks ühistranspordi eelistusega põhitänavaks. Lisaks paikneb kavandatava tegevuse kinnistu ääres magistraaltänaväärne ärivöönd, mille üldised maakasutustingimused on järgnevad:

- hoonestustihedus ligikaudu 3,0, ärivööndi laiuks loetakse tinglikult ligikaudu 50 m;
- alale võib kavandada põhiliselt ärifunktsiooniga hooneid, nagu kaubandus-, teenindus- ja toitlustusettevõtteid, mitmfunktsioonilisi büroohooneid jm magistraaltänavate äärde linnaehituslikult kohaseid ehitisi. Alale võib põhjendatud juhtudel kavandada ka elamuid tingimusel, et nende alakorrustel paiknevad peatänavale avaneva sissepääsuga äriruumid ning võetakse ehituslikke meetmeid, et leevendada hoonetes magistraaltänavast vm tuleneva müra mõju;
- haljastatud pinna osatähtsus krundist–üldjuhul minimaalselt 15%.



Joonis 2.2. ÜP põhijoonis–maakasutus (Kristiine linnaosa üldplaneering, 2016) ja kavandatav tegevus (violettsega indikatiivne asukoht).

Kristiine linnaosa üldplaneeringu alusel on kavandatud tegevuse piirkonnas olemas veevarustus, sidevarustus, kanalisatsioon ning energiavarustus. DP ala asub ka kaugküttepiirkonnas (mh vastavalt <https://gis.tallinn.ee/veebikaart>, 2025), kus mh vastavad trassid Maa- ja Ruumiameti (2025) järgselt paikkonnas olemas. DP ala ümbruses (ca 100 m) ei

asu teadaolevalt uuemaid (kehtestatud) DP-sid kui linnaosade üldplaneeringud. DP ala kohta on varasemalt kahel korral (DP019570; DP035340) esitatud detailplaneeringu algatamise taotlus, kuid mõlemal juhul on menetlus lõpetatud. DP alast ca 95 m kaugusel kagus (idas) on menetluses „Tervise tn 5 kinnistu ja lähiala detailplaneering“ (DP041840).

Kristiine linnaosas Rahumäe teel paikneb riigikaitsealine ehitis. Ehitusseadustiku ja kaitseministri 26. juuni 2015 määruse nr 16 „Riigikaitsealine ehitise töövõime kriteeriumid, piirangute ruumiline ulatus ja andmed riigikaitsealine ehitise töövõimet mõjutavate ehitiste kohta” alusel on selle ümber määratud 300 m piiranguvöönd. Kõik piiranguvööndisse jäävad või ulatuvad planeeringud, projekteerimistingimused, ehitusloa eelnõud ja ehitamise teatised tuleb kooskõlastada Kaitseministeeriumiga. Kavandatavad hooned A; B; D ja E (vt ptk 1, joonis 1.2) jäävad osaliselt sellesse vööndisse.

Kristiine linnaosa ÜP-s on piirkondade kujundamisel arvestatud ka varasema teemaplaneeringuga „**Kõrghoonete paiknemine Tallinnas**” (2009; eesmärk oli vanalinna silueti vaadeldavuse ja kõrgusliku dominantsuse sihipärase kontrolli). Hilisem dokumentatsioon otsesid ja teemaplaneeringu eesmärgist tulenevaid piiranguid kõrgustele ei sea (paikkonnas oli juba ka 10 ja 12 korruselise hoone). Samas saab siinkohal esile tuua, et maapinnast 45 m kõrgemale ulatuva hoone rajamine võib kujuneda takistuseks lennuliiklusele ning see tuleb kooskõlastada asjakohast valdkonda kureeriva ametkonnaga. Käsitletava DP-ga vastav tingimus ei haaku, st jäädaks allapoole vastavast kõrgustasemest. Samamoodi järgnev tingimus ei ole asjakohane – kõrghoonete ehitusprojektid (üle 45 m kõrgused hooned) ning detailplaneeringud, millega lubatakse Tallinna ehitada 45 meetrist kõrgemaid hooned, tuleb kooskõlastada Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti ja Muinsuskaitseametiga.

DP ala külgneb Nõmme linnaosaga. **Nõmme linnaosa üldplaneeringu** (2021) eesmärk on mh suunata linnaosa arengut selliselt, et säiliks ka edaspidi Nõmme kui metsalinna miljö, mille loob linnaosa hooned ümbritsev looduslik männimets. Piirkondade eripära arvesse võttes on määratud kindlaks maakasutuse juhtfunktsioonid ja ehitustingimused. Eesmärgiks ei ole seatud üldist hoonestusstruktuuri tihendamist ja olemasolevate hoonete asendamist, vaid rõhk on kvaliteetse (elu)keskkonna säilitamisel, linnaruumi korrastamisel ja väärtuste rõhutamisel. Kavandatavast tegevusest teisel poole teed on kalmistu maa-ala (vt joonis 2.3).



Joonis 2.3. ÜP põhijoonis-maakasutus (Nõmme linnaosa üldplaneering, 2021) ja kavandatav tegevus.

Kalmistute maa-ala (K) on tähistatud ja vajalike ehitistega maa-ala inimeste surnukehade või nende tuha matmiseks ning surnute mälestamiseks. Kalmistu alal on lubatud tavaline ja urnimatus, kalmistut teenindavate ehitiste ja külastajatele mõeldud parklate rajamine. ÜP-s on antud järgnevad detailplaneeringute koostamise tingimused (kokkuvõtlikult):

- 1) kalmistu piiriga külgnev ala säilitatakse 50 m laiuselt maksimaalse haljastusega ja soovitatavalt hoonestamata kaitsevööndina (vaikuseala). Kalmistu vaadeldavuse sulgemine kaitsevööndis on keelatud. Elamukruntide jagamine ning uute elamute

3) elamud tuleb varustada tsentraalse joogiveega ja krundid on soovitatav lisaks piirdeaiale ümbritseda haljaspiirdega (hekid, puu- ja põõsarühmad).

Legend:

	loodusala		looduskaitsealune allikas		loomad III kk
	KOV kaitstav ala		looduskaitsealune puu		kaitsealune ala / püsielupaik
	maastikukaitseala		looduskaitsealune kivi		8777 kultuurimälestis / reg nr.
	looduskaitsealune park		loomad III kk		mälestised kaitsevööndiga
	vääriselupaik		taimed III kk		vanalinna mk-ala vaatesektor
	looduskaitsealused allikad		taimed III kk		riigikaitse ehitise piiranguvöönd
	jäätmejaamad		puurkaevude kaitsevöönd		Kavandatav tegevus

Lisaks ÜP-le saab täiendavalt esile tuua, et ühisvee ja ühiskanalisatsiooni ning sademe võrkude haldust ja arendust katab ka **Tallinna linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2023-2034 (2023)**. 2023. a dokument toetab ka juba 2012. a strateegiadokumendi **Tallinna sademevee strateegia aastani 2030 (2012)** eesmärki –

kavandada terviklik sademevee käsitus Tallinnas. Kristiine linnaosa sademeveekanaliseerimiseks on osaliselt ühisvoolne (Seewaldi valgalal) ja osaliselt lahkvoolne (Mustoja valgalal) ning tegeletakse lahkvoolse sademeveekanaliseerimise arendamisega. Soositakse sademevee kogumist kastmisveeks. Kastmise eesmärgidel kogutakse ainult katustelt tulevat sademevett.

Tallinna Rattastrateegia 2018-2027 (2017) soovib rajada elamutes 1 ratta parkimiskoht 50 m² hoone suletud brutopinna kohta (miinimum 1 korteri kohta), äripindadel 1 ratta parkimiskoht 100 m² hoone suletud brutopinna kohta (miinimum 1 koht 8 töötaja kohta). Rattaparklad paigutatakse sissepääsude lähedal, maksimaalselt 50 m kaugusele sissepääsust (tänavatasapinnal). Rattakasutuse soosimisega kaasnevad positiivsed keskkonna-, majandus-, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud.

Tallinn 2035 Arengustrateegia (2020/2025) tõukub mh dokumendist **Tallinna keskkonnanõustamise aastani 2030 (2013)**, mille abil soovatakse sh parandada linna keskkonnaseisundit ning tõsta elanike keskkonnateadlikkust. Arengustrateegial on 6 strateegilist sihti: sõbralik linnaruum, loov maailmalinn, terve Tallinn liigub, roheline pööre, heatahtlik kogukond ja kodu, mis algab tänavast. Tallinna tulevikuplaan on pöörata tähelepanu rohkele haljastusele ning väärtustada linnaruumis loodust. Sademevesi puhastatakse vajadusel enne suublatesse juhtimist. Uute hoonete projekteerimisel lähtutakse energiasäästlike hoonete kontseptsioonist. Elanikele on tagatud mugavad võimalused sorditud jäätmete ülevõtmiseks. Dokumentatsioon soosib kuni neljakorruseliste eluhoonete kavandamist, koos maa-aluste parkimiskorustega. Eelistatult tänavat tasandil võiksid asuda ka mugavad rataste, lapsekäru ja muude kergliiklusvahendite hoiupaigad.

Kliimanutraalne Tallinn. Tallinna säästva energiamajanduse ja kliimamuutustega kohanemise kava 2030 (2021) seab mh eesmärgi välja töötada kogukondlike taastuvenergiaühistute mudel, edendada rattaliiklust ning parandada ühistranspordi ligipääsetavust. Kliimarisikade mõju leevendamiseks tuleb mh eelistada maa-aluseid parklaid ning rakendada rohekatuste kontseptsioone. Rohekatuste eeliseid on kirjeldatud mh dokumendis **Tallinna haljastu tegevuskava aastateks 2013–2025 (2013)**. Tallinna linnas haljastuse kujundamise põhimõtete reguleerimisel kasutatakse **rohefaktorit (vt 2022. a väljatöötatud planeerimistöõriista <https://www.tallinn.ee/et/ehitus/rohefaktor>)**. Tegemist on tööriistaga, mille eesmärk on toetada planeeritaval alal tervikliku ja kõrge kvaliteediga rohetaristu kavandamist. Esmalt on vajalik rohefaktori taotlusväärtusele vastavus tõendada detailplaneeringus. Ehitusprojekti staadiumis tuleb taotlusväärtuse saavutamiseks vajalikud lahendused esitada. Kavandatava tegevuse lähteseisukohtade (Tallinna Linnaplaneerimise Amet 22.12.2025. a käskkiri nr T-11-1/25/43) lisas 1 on toodud nõue, et esitada rohefaktori meetodikal põhinev arvutus, et viia ellu Tallinna Linnavolikogu 3. juuni 2021 määruses nr 41 “Kliimanutraalne Tallinn. Tallinna säästva energiamajanduse ja kliimamuutustega kohanemise kava 2030” seatud eesmärgid.

2.2. Tegevuspaiga lühikirjeldus paikkonna muude ja käesolevas kontekstis asjakohaste aspektide järgselt

Käesolevas ptk-s antakse paikkonna kohta muud (sh teavet, mida juba ptk 1, 2 (sissejuhatav osa) või 2.1-s ei käsitletud) ja käesoleva tegevuse kontekstis asjakohast teavet (võib täiendada ka ptk 1, 2 (sissejuhatav osa) ja 2.1 esitatut).

Maa- ja Ruumiameti (2026) 1 : 50 000 kaardistuse alusel moodustab DP ala aluspõhja Lontova kihistu. DP alal on peamiselt pinnakatteks peeneliiv (purdsete valdava terasuurusega 0,063...0,5

mm, milles võib peenemat ja/või jämedamat fraktsiooni leiduda <50% sette mahust) ja Antsülusjärve setted (järvesetted– kruus, liiv, aleuriit, saviliiv, liivsavi, järvemuda)). Mullastikku vastavas linnalises keskkonnas kirjeldatud ei ole. Maa- ja Ruumiameti (2026) andmetel on arendusala aluspõhjaline põhjavesi kaitstud (1:50 000 kaardistuse alusel). Eesti pinnase radooniriski kaardi (Eesti Geoloogiateenistus, 2023) kohaselt on piirkonnas pinnase õhu interpoleeritud Rn-riski klass kõrge või väga kõrge (üldistatult, ilma kohtmõõtmisi arvestamata). Samas on paikkonnas tehtud kohtmõõtmiste põhjal saadud teabe alusel DP kava ala hinnatud riskitaset madalaks ehk 30-50 kBq/m³ (viimase mõõtmise aasta 2007; mõõtmiste arv 1 - 5).

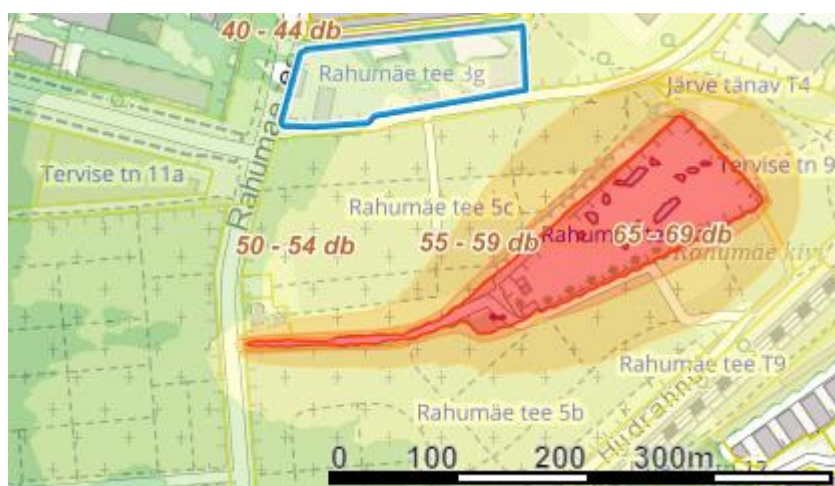
Potentsiaalse arendusala ümbruses (ca 100 m) ei asu soid ega märgalasid ning maaparandussüsteeme, maaparandusehitisi ega ka maardlaid ning suurõnnetuse ohuga ettevõtteid. DP alal ja ümbruses ei ole ka karuputke (*Heracleum sosnowskyi*) kolooniaid. DP alal ei ole riiklike kultuurimälestisi ega ka pärandkultuuri objekte. DP alast ca 80 m edelas on ajaloomälestis „Rahumäe kalmistu“ (kultuurimälestiste register 1211), mille kinnismälestise ala paikneb sama kaugel ja mida on mainitud ka ptk 2.1. DP ala ümbruses (ca 100 m) ei asu pärandkultuuri objekte.

Maa- ja Ruumiameti (2026) kohaselt on soojasaari esinenud DP ala ümbruskonnas 2014-2024 a. 17 korral, neist 9 korral kahel lähestikusel kuupäeval. DP alal ja lähistel esines soojasaari 5 korral (vähemalt 2014, 2018, 2020, 2021 ja 2024. a), kus maapinna temperatuur > 30°C ja < 35°C.

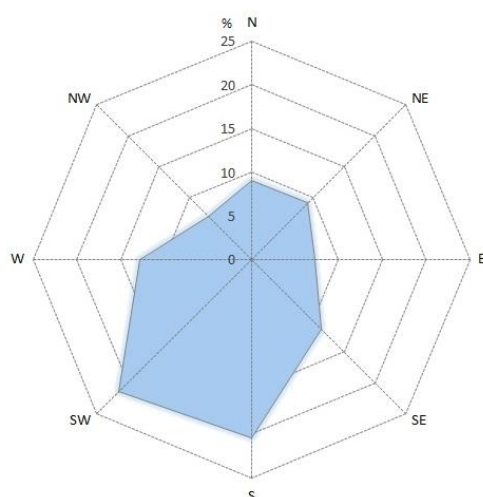
Lähtudes strateegiliste (2022. a) mürakaartide (Maa- ja Ruumiameti, 2026) andmetest, siis Rahumäe tee 3g kinnistule ulatus magistraaltänavaga liikluse (Rahumäe tee; joonis 2.5) müra. Siseriiklik (2022. a) mürakaartide (Maa- ja Ruumiameti, 2026) andmetel ulatus DP alale ka päevane tööstusmüra (L_d; kohaliku omavalitsuse jäätmejaamast), joonis 2.6. DP alast ca 96 m kaugusel kagus on Rahumäe jäätmejaam. Keskkonnanõu nr L.JÄ/332573 väljastamise korralduses (Keskkonnaamet; 15.07.2020 nr DM-109802-5) on leitud, et ettevõtte tegevuse mõjuala on lokaalne. Tavajäätmeid, välja arvatud vanarehve (jäätmekood 16 01 03) ja biolagunevaid jäätmeid (jäätmekood 20 02 01) kogutakse konteinerites. Arvestades Rahumäe tee 3g kinnistu ja Rahumäe jäätmejaam paiknemist, saab välja tuua, et valdavad tuule suunad on lõhnaäiringute levikut pigem taunivad (joonis 2.7). Keskkonnaamet (27.01.2026 kirjaga nr 2-6/26/26-2) on öelnud, et ajaperioodil 01.01.2021 kuni 26.01.2026 ei ole laekunud kaebusi, mis oleks seostatavad Rahumäe jäätmejaamaga. Terviseameti (02.02.2026 kirja) kohaselt viimase kuue aasta andmete põhjal ei ole Rahumäe jäätmejaamaga seondult kaebusi esitatud.



Joonis 2.5. Strateegiliste (2022. a) mürakaart päevane tänavaliikluse müra (Maa- ja Ruumiameti, 2026).



Joonis 2.6. Siseriiklik mürakaart (2022. a) päevane tööstusmüra (Maa- ja Ruumiameti, 2026).



Joonis 2.7. Tuulte jaotus suuna järgi (%) Tallinn-Harku aeroloogiajaamas 1991-2020 (Keskkonnaagentuur, 30.01.2026).

EELIS (30.01.2026 a) põhjal jäävad DP alast ja kontaktvööndist välja vääriselupaigad ning kaitsealused taimede, seente ja samblikute kaitsekategooriatesse kuuluvad liigid. Kavandtava

tegevuse kinnistutel ei esine väärtuslikke kooslusi. DP alast ca 75 m kaugusel on kanakulli (*Accipiter gentilis*; KLO9126827; II kaitsekategooria) leiukoht (sigimispaik; viimane kinnitatud vaatlus 30.06.2024 a. 2 paari). Looduskaitseaduse (LKS) § 48 lg 2 põhjal on liigi soodne seisund tagatud, kui II kaitsekategooria liikide vähemalt 50% teadaolevate ja Eesti looduse infosüsteemis (EELIS) registreeritud elupaikade või kasvukohtade kaitse tagatakse kaitsealade või hoiualade moodustamise või püsielupaikade (PEP) kindlaksmääramisega lähtuvalt alade esinduslikkusest. Eestis on kaitse all üle 50% kanakulli pesapaikadest (pole seotust käesoleva DP ala lähedase leiukohaga).

Kanakull on üks levinumaid kullilisi maailmas, kes esineb nii Euraasias kui ka Põhja-Ameerika okasmetsavööndis. Eestis on kanakull peamiselt paikne liik, vaid väike osa lindudest (peamiselt noored) lendavad lõunapoolsetele aladele. Eestis pesitseb kanakull nii loodusmaastikus kui ka metsatukkadega vahelduvas kultuurmaastikus, üksikuid paare on meil registreeritud aga ka suuremates linnametsades. Kanakull viibib pesa juures juba hilistalvel, munemist alustatakse aprilli esimesel poolel. Kodupiirkonna maastikus on metsa keskmiselt 51%, avamaastikku 29% ning üleminekulisi metsaalasid 11%. Kodupiirkonna suurus võib ulatuda 10-25 km², kuid see võib olla alahinnatud. Peamiselt ohustavateks teguriteks on pesapaikade hävinemine, toitumisalade kvaliteedi langus ja pesitsusaegne häirimine. Pesapaiga kaitseks moodustatakse vajadusel pesa või pesade ümber sihtkaitsevöönd. Pesitsusaegse häirimise vältimiseks (01.03-31.07) tuleks sobiva pesitsuspuistuga piirnev noorem mets kaasata piiranguvööndina ca 300 m ulatuses järgides metsaeraldise või looduslikke piire.

Töös „**Tartu linnas Kalda tee 5, Kalda tee 11 ja Ihaste tee 2a kinnistute ja lähiala DP KSH eelhinnangu kanakulli (*Accipiter gentilis*) eksperthinnang**“ (OÜ Loodusekspert, 2023) on toodud järgnevat: Saksamaa linna- ja külamaastiku kanakullide peamiseks hukkamise põhjuseks on traumad, eeskätt vastu aknaid lendamise järel, kuid oluline osa, eeskätt linnakanakullidel, oli ka haigustel (trihhomoos), mis tulenes nakatunud kodutuvide suurest osast menüüs (cit in Kanakulli KTK, 2022-2026: Merling de Chapa 2020). Põhja-Ameerikas on leitud, et 31% kanakullide surma põhjuseks on kokkupõrge mingi objektiga, neist 78% moodustasid aknad, 14% elektriliinid ja 8% sõidukid (Kanakulli KTK, 2022-2026: Curnutt 2009). Linna kanakullide puhul on aga täheldatud Euroopa populatsioonidel suuremat pesitsusedukust (cit in Grosberg, 2023: Rutz et al. 2006, Merling de Chapa et al. 2020, Tuule 2021).

Käesolevas töös käsitletava DP lähteseisukohtade (Tallinna Linnaplaneerimise Amet 22.12.2025. a käskkiri nr T-11-1/25/43) lisas 1 on toodud nõue, et vältimaks lindude kokkupõrkeid ehitistega, mitte kavandada suuri klaaspindu või kasutada lahendusi, mis muudavad klaasi lindudele nähtavaks, kasutades klaasil piisava tihedusega visuaalseid markereid, sobiva töötlusega klaasi või sobivat klaasitüüpi.

Eelnevale lisaks võib välja tuua, et kavandatavast tegevusest ligikaudu 400 m edelas paikneb Rahumäe loodusala (RAH0000451; EE0010143), mille territoorium kattub Nõmme-Mustamäe maastikukaitsealaga (KLO1000548). Loodusala pindala on 23,69 ha ning selle kaitse eesmärk on nõmmenelgi elupaik. Maastikukaitseala eesmärkide hulka kuulub muu seas kanakulli kaitse. Nõmme-Mustamäe maastikukaitseala kogupindala on 199,9 ha, millest veeosa moodustab 0,3 ha. Nõmme-Mustamäe maastikukaitseala kaitse-eesmärk (Vabariigi Valitsuse 17. märtsi 2023. a määrus nr 28 "Nõmme-Mustamäe maastikukaitseala kaitse-eeskiri"):

- 1) kaitsta ja tutvustada metsaökosüsteemi, liivikuid, maastikuilmet, elustiku mitmekesisust ja kaitsealuseid liike, Mustamäe nõlva ning kaitstavaid looduse üksikobjekte: Glehni pargi allikaid, sealhulgas Rõõmuallikat, ja Õpiringi kive;

- 2) kaitsta kaitsealust liiki, mida nõukogu direktiiv 92/43/EMÜ looduslike elupaikade ning loodusliku loomastiku ja taimestiku kaitse kohta (EÜT L 206, 22.07.1992, lk 7–50) nimetab II lisas, ning tema elupaika (nõmmnelk (*Dianthus arenarius subsp. arenarius*));
- 3) kaitsta kaitsealust linnuliiki kanakulli (*Accipiter gentilis*) ja tema elupaika.

3. Tegevusega eeldatavalt kaasneva mõju prognoos ja ettepanekud edaspidiseks ning KSH vajalikkuse määramine

Peatükk on jaotatud erinevateks alamosadeks lihtsustamaks info menetlemist. Alljärgnevad ptk-d näitavad, kas ja millised faktorid võivad oluliseks kujuneda KSH algamisel või mitte algamisel. Eelhinnangu koostamisel ehk planeerimisdokumendi mõjude kaalutlemisel arvestatakse (alus: KeHJS § 33 lg 3-5 ning Kutsar, 2015/2018) järgnevaid aspekte:

1. missugusel määral loob strateegiline planeerimisdokument aluse kavandatavatele tegevustele, lähtudes nende asukohast, iseloomust ja elluviimise tingimustest või eraldatavatest vahenditest;
2. missugusel määral mõjutab strateegiline planeerimisdokument teisi strateegilisi planeerimisdokumente, arvestades nende kehtestamise tasandit;
3. strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse;
4. strateegilise planeerimisdokumendi, sh jäätmekäitluse või veekaitsega seotud planeerimisdokumendi tähtsus Euroopa Liidu keskkonnavalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisel;
5. strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid (arvestades mõju suurust ja ruumilist ulatust ning võimalikkust, kestvust, sagedust ja pöörduvust, sh kumulatiivsust ning õnnetuste esinemise võimalikkust);
 - 5.1. mõju maastikule, mullale ja pinnasele, veestikule (sh põhjavesi), õhule ning kliimale (sh oht keskkonnale);
 - 5.2. mõju (oht) inimese tervisele ning heaolule (sh geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond);
 - 5.3. mõjutatava ala väärtus ja tundlikkus, sh looduslikud iseärasused, kultuuripärand ja intensiivne maakasutus;
 - 5.4. mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 võrgustiku alale;
 - 5.5. piiriülene mõju ja katastroofid.

Alljärgnevat peatükki (3.1-3.5) on eelnevalt esitatud loetelu täpsemalt lahti kirjutatud. Ptk 3.6 sisaldab veel täiendavat kontroll-loetelu KMH tasandi ehk tegevuslubade võtmes. Ptk 3.7 võtab kokku KSH vajalikkuse lõpphinnangu (käesoleva töö põhjal) ja annab suuniseid lõpliku KSH otsuse (algatada või mitte) eelnõu osas seisukohtade küsimiseks.

3.1. Missugusel määral loob strateegiline planeerimisdokument aluse kavandatavale tegevusele, lähtudes nende asukohast, iseloomust ja elluviimise tingimustest või eraldatavatest vahenditest

Ptk 1 ja 2 alusel paikneb DP ala Harju maakonnas Tallinnas Kristiine linnaosas Järve asumis Rahumäe tee 3g (78407:703:0960) kinnistul. *Harju maakonnaplaneering 2030+* lähtub *Üleriigilisest planeeringust Eesti 2030+*, kus soovitatakse tõsta tihedalt asustatud aladel kompaktsust. *Kristiine linnaosa ÜP* (2016) täpsustab Tallinna üldplaneeringut (2001) nähes ette erinevate linnaosa piirkondade omavahelise sidususe tagamise ning nende funktsionaalsuse mitmekesistamise. DP ala on segahoonestusele mõeldud piirkond, mis paikneb lisaks magistraaltänaväärses äriööndis (vt ptk 2.1). Senine ala on hoonestatud (mitte elamumaa, arvestatud ka ptk 1 kirjeldatud uuringute vajaduses). Kuivõrd tulevase elamumaa ja naabruses oleva surnuaia vahele jääb linna üldistest transpordivajadustest tulenev transiitvägi ja ala varustatakse ühisveevärgi ja kanalisatsiooniga, siis ei ole olulist vastuolu

surnuaia (vt ptk 2.1) lähedusega. Ptk 2.2 baasil ei ole esinenud ka lõhnaäiringuid kohaliku omavalitsuse jäätmejaamast, mistõttu kavandatav elamumaa (koos äriefunktsiooni võimaldamisega) on paikkonda sobiv.

Linnaosa ÜP-st tuleneb nõue, et tagada hoonestuskõrguse sujuv üleminek madalamalt kõrgemale, mida kavandatava tegevuse juures arvestatakse (ptk 1; hoonestuse A, B, C, D teadaolev korruselisis vastavalt 12, 8, 6, 7). Täielikuks järgimiseks, võiks D olla madalam (5 või 6 korrust) kui C, sest Ida-Tallinna Keskhaigla Järve polikliinik (78407:703:0009) on 4 korruseline (vastavat lõpliku kaalutlust võimaldab DP edasine menetlus juba nõ orgaaniliselt ning seda otseseks meetmeks siinkohal ei seata). Ptk 1 nähtuvale võib siinkohal veel lisada, et eluhoonete kavandamist koos maa-aluste parkimiskorrustega soosib ka *Tallinn 2035 Arengustrateegia (2020/2025)*, mis tõukub mh dokumendist *Tallinna keskkonnanstrateegia aastani 2030 (2013)*. *Kristiine linnaosa ÜP (2016)* suunab piirkonnas äriefunktsiooni arendamist, mida kavandatava tegevuse juures arvestatakse.

Haljastuse osakaal on ca 20% (st vastab *Kristiine linnaosa üldplaneeringu* miinimumile), millele lisandub visuaalselt sarnane maa-aluse parkla pealne haljastus. Maa-aluste parklate katusehaljastuse kavandamine on kooskõlas *Tallinna sademevee strateegiaga aastani 2030*, kui ka *Kliimaneutraalne Tallinn. Tallinna säästva energiamajanduse ja kliimamuutustega kohanemise kava 2030* ning *Tallinna haljastu tegevuskavaga aastateks 2013–2025*. Lisaks aitab haljastuse suurendamine vähendada soojasaarte tekkimise riski piirkonnas (vt. ptk 2). Haljastuse ja liikide liikumisega seotud tegurid, millele tuleb edasises protsessis tähelepanu pöörata, on esile toodud ka Tallinna Linnaplaneerimise Amet 22.12.2025. a käskkirjas nr T-11-1/25/43 lähteseisukohtades (vt ka eelhinnangu ptk 1). DP lahenduses kavandatakse välialadele ka rekreatsioonialad, millega mitmekesistatakse paikkonna mängu- ja puhkealade (välijõusaal) võrgustikku.

Hetkel kavandatu kohaselt on jalgrataste pikaajaline parkimine ja lapsevankrite hoid lahendatud elamuhoonete 1. korruse mahus. Hetkel pole lõplikult paigas korterite arv ja sellest tulenevad täpsed jalgrataste parkimiskohtade arvud, kuid käsitletaval momendil ei ole teada infot, mis välistaks jalgrataste parkimiskorralduse nõuetele vastavuse saavutamist. DP menetlemisel tuleb arvestada ka Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 22.12.2025. a käskkirjas nr T-11-1/25/43 toodud lähteseisukohtades, mis käsitlevad vajadust rajada ühistranspordipeatus Tervise tänavale, Tervise tänav ja Rahumäe tee ristmiku piirkonda. Hetkel paiknevad lähimad bussipeatused „Energia“ ca 175 m kaugusel põhjas ja „Järve haigla“ ca 190 m kaugusel idas.

DP kavaga kavandatava (mh juba määratud analüüsivaldkonnad, ptk 1) ja paikkonna (ptk 1 ja 2 ning 3.5) kirjeldusi arvestades ei saa järeldada, et tegemist oleks arendusega, mis ei sobiks oma iseloomult vastavasse piirkonda ning vajaks ebaproportsionaalseid vahendeid planeeritava elluviimiseks või haldamiseks. Siinkohal lähtutakse ka piirkonnas juba toimunud arendustegevusest (linnaruumi tihendamine) ning selle senisest jätku-suutlikkusest. Seega ei ole nt finantsvahendid, tegevuse korrektseks elluviimiseks, teadaolevalt takistavaks teguriks. Sh finantsvahendite hankimise eeldused vastavasse asupaika arendustegevuse elluviimiseks on pigem head.

Kokkuvõtvalt ei tuvastatud olulise negatiivse mõju eelduseid ja KSH protsessi algatamise vajadust.

3.2. Missugusel määral mõjutab strateegiline planeerimisdokument teisi strateegilisi planeerimisdokumente, arvestades nende kehtestamise tasandit

DP maakasutuslikud eesmärgid järgivad maakonnaplaneeringu ja linnaosa ÜP põhimõttelisi arengusuundi, toetades linna ajakohast terviklikku arengut. Kavandatava tegevuse iseloomu (mh määratud uuringud, ptk 1) ja paiknemist arvestades ei takistata teiste ümbruskonna kinnistute senist maakasutust ega looda eeldusi olulise negatiivse olustiku tekkeks.

Seoseid planeeritava tegevuse ja strateegiliste planeerimisdokumentide vahel on arvestatud ka juba ptk 3.1 esitatud teabes. Teadaolevalt puuduvad sellised strateegilised kavad (mh arengudokumendid), mille elluviimist kavandatav tegevus võiks eelkõige negatiivselt mõjutada. DP loob selle edasisel võimalikul menetlusel juriidiliselt korrektsed seosed ka kõrgemate strateegiliste dokumentidega/arengudokumentidega (vt ptk 2.1; mh nende korraliseks üle vaatamiseks või tulevaseks ajakohastamiseks (asjakohane sisend)) ning võimaldab menetleda tegevuse elluviimiseks vajalikke tegevuslubasid piisava täpsusastmega. **Kokkuvõtvalt ei tuvastatud olulise negatiivse mõju eelduseid ja KSH protsessi algatamise vajadust.**

3.3. Strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse

Detailplaneeringu edasine menetlus on eelnevate alampeatükkide alusel asjakohane vastavas kohas (mh johtuvalt ptk 3.1 kirjeldatud positiivsetest seostest linnaosa ÜP maakasutuslike eesmärkidega). DP menetlustasandi puhul puuduvad olulised seosed keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse, juhindudes ka alljärgnevast teabest.

DP protsessi tasandit arvestades ei ole DP või sellele järgnev otseseks vahendiks nt riiklike keskkonnakaalutluste muutmisel. Samas arvestaks planeerimise protsess (DP menetlusel) riiklike normatiividega, mis tulenevad keskkonnakaalutlustest. DP edasise menetluse käik võimaldab mh tulevikus vastavaid teisi kavasid või dokumente ajakohastada teemakohase (tegevuse toimimine vastavas asupaigas) teabega (nt vastavate kavade korraliste ülevaatuste perioodidel). See tähendab, et näiteks kõrgemates strateegilistes dokumentides on võimalik lähtuda tulevaste otsuste tegemisel (sh keskkonnakaalutluste edasisel integreerimisel) aktuaalsest teabest ja/või situatsioonist. Viimati nimetatud täpsustavat infot koondab vajadusel ka käesoleva eelhindangu peatükk 3.5. **Kokkuvõtvalt ei tuvastatud olulise negatiivse mõju eelduseid ja KSH protsessi algatamise vajadust.**

3.4. Strateegilise planeerimisdokumendi, sh jäätmekäitluse või veekaitsega seotud planeerimisdokumendi tähtsus Euroopa Liidu keskkonnaalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisel

Alampeatüki pealkirjast lähtuvalt – vastava DP menetlus ei ole otseselt seotud jäätmekäitluse või veekaitsega ega Euroopa Liidu keskkonnaalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisega. Küll aga peab arvestama ja ka arvestab (läbi õiguslikult paika pandud DP koostamisprotsessi) käesolev DP protsess (DP menetlusel) riiklike normatiividega (kujundatud tulenevalt EL nõuetest), toetudes sh ptk 1 ja 2 ning Eesti riigi õigusaktide regulatsioonile ja raamistikule. **Kokkuvõtvalt ei tuvastatud olulise negatiivse mõju eelduseid ja KSH protsessi algatamise vajadust.**

3.5. Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid (arvestades mõju suurust ja ruumilist ulatust ning võimalikkust, kestvust, sagedust ja pöörduvust, sh kumulatiivsust ning õnnetuste esinemise võimalikkust)

Käesolev peatükk jaotub omakorda viieks alampeatükiks.

3.5.1. Mõju maastikule, mullale ja pinnasele, veestikule (sh põhjavesi), õhule ning kliimale (sh oht keskkonnale)

Kavandatava tegevuse tulemusel muutuks senine maakasutus ning maastikuilme. Käesoleval hetkel on ala tehnogeenne (ärimaa). Arvestades arendusala ümbritsevat maakasutust, siis ei ole maastikuilme muutust võimalik pidada paikkonda mitte sobivaks. Sh planeeritavat maakasutust on ette näinud ehk võimaldanud ka *Kristiine linnaosa üldplaneering*. Toetudes ptk 2.1, 2.2, 3.1 ja 3.2, siis elu- ja ärifunktsioone kandvata hoonete kavandamine vastavas asukohas ja viisil (mh maa-aluse parklaga, maksimeerides haljastatavat pinda) on soositud.

Ala on sobiv vastavasisulise arendustegevuse elluviimiseks ning ökosüsteemi (muld/pinnas) lokaalne häirimine (esmajärjekorras ehitus) ei põhjusta tegevuse ümbruskonnas oluliste looduslike ressursside pöördumatuid muutusi. Muuhulgas tuleb esile tuua, et laoplatsti ja laohoonete asemele rajatakse osaliselt rohelist. Samuti ei ohustataks ka põhjavett (mh ehituse järgse kasutusperioodi ajal), tulenevalt juba ka tiheasustusalal kasutuses olevast infrastruktuurist. Eelnevalt nimetatud aspektide osas on juhitud ka ptk 2 ja 3.5.3 ja 3.5.4 nähtuvast teabest. Kinnistu keskkonnaseisundi ülevaatuse (vajadusel ka reostusuuring) ja radooniohu minimeerimise tingimusi on refereeritud (DP lähteseisukohad) juba eelhinnangu ptk 1.

Tegevuse käigus ei teki jäätmeid, mille reeglite kohaseks käitlemiseks ei oleks ressursse või toimivaid lahendusi. Seega täiendavaid ohufaktoreid siinkohal välja tuua ei saa. Sellegipoolest on vaja ehitustööaegsete ohtude esinemise võimalusi (vastavale teemavaldkonnale) täiendavalt minimeerida (allpool esitatud meede), seejuures järgides seadusest tulenevaid nõudeid.

Vastavas asupaigas teadaolev arendus ei oma täiendavaid negatiivseid mõjusid paikkonna õhule ja kliimale. Tiheasustusala maakasutuse efektiivsemaks muutmine võimaldab minimeerida ka liikumisvajadusi. DP kava alal suureneb haljastuse osakaal võrreldes käesoleva olukorraga on mh positiivsete mõjueeldustega lokaalsele kliimale (minimeerides mh soojusaarte tekke ohte). Rohefaktori meetodika rakendamist käsitleb ka ptk 1 ning 2.1 refereeritud DP lähteseisukohtade osa. Ka teadaolevad võimalikud küttelahendused on piirkonda sobivad ning ei vaja märkimisväärsed ja negatiivsete mõjueeldustega ressursse.

Kokkuvõtvalt ei tuvastatud olulise negatiivse mõju eelduseid ja KSH protsessi algatamise vajadust. Käsitletud ptk-s esitatu tõttu kaaluda samas edaspidi järgnevat (tingimus/suunis, mida järgida edasistes tegevustes, tagamaks jätkuvate/tulevaste protsesside efektiivsemat korraldust):

- Ehitiste ehitusalas ehk tööde piirkonnas peavad olema prügikonteinerid. Jäätmed, mida tulenevalt nende iseloomust konteinerisse ei ladustata, tuleb ladustada selleks määratud ajutisse ladustamiskohta. Materjalid, mida ehituses uuesti ei kasutata ja liigituvad jäätmeteks, tuleb ehitusalalt ära transportida esimesel võimalusel ning käidelda vastavalt jäätmeseaduses kirjeldatud viisil. Samuti tagada jäätmeseaduses ja

keskkonnaministri 21.04.2004 määruses nr 21 „Teatud liiki ja teatud koguses tavajäätmete, mille vastava käitlemise korral pole jäätme loa omamine kohustuslik, taaskasutamise või tekkemise kõrvaldamise nõuded“ ning kohaliku omavalitsuse jäätmehoolduseeskirjas toodud nõuete järgimine.

3.5.2. Mõju (oht) inimese tervisele ning heaolule (sh geograafilise ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond)

Ptk 1, 2 ning ka 3.1 põhjal on DP kava ala näol tegemist Järve asumis (Tallinn, Kristiine linnaosas tiheasustus) oleva maaüksusega. Kavandatav tegevuse lähistel asuvad elamud ja ühiskondlikud hooned ning riigikaitsealused hooned. DP ala on sobiv kavandatavaks (elamufunktsioon ja äriefunktsioon) ning selle ümbrus on linnaliselt polüfunktsionaalne. DP ala on sobiv piirkonda (vähemalt 200 m tsoon DP ala ümbruses), mh tagatud ühistranspordi kasutamise võimalused (vähem kui 200 m kaugusel; vt ptk 2 ja 3.1). Ühistranspordi kasutamine on vaid üheks meetmeks, mis aitab vähendada autode kasutamise vajadust. Kuna DP esitatud tingimustes (Tallinna Linnaplaneerimise Amet 22.12.2025. a käskkiri nr T-11-1/25/43; kokkuvõtlikult) rattaparkla vajadust on käsitletud, siis käesoleva ptk lõpus ei tooda esile viidet *Tallinna Rattastrateegiast 2018-2028* (2017) suunistele.

Tulevaste võimalike elanike heaolu tagamise eesmärgil viiakse juba ptk 1 esitatud tingimuste alusel läbi keskkonnaseisundi ülevaatus ning vajadusel reostusuuring. Pinnasega seotud radooniohu temaatikat on puudutatud samuti ptk 1 ja 2.2. St vastavate teemade kohaste analüüside teostamise vajadusi eraldi allpool ei rõhutata. Samuti on ptk. 1 toodud andmete alusel määratletud vajadus mürasuurenduseks, seega seda eraldi tingimuseks ei määratleta. Ka on ptk 1 alusel arvestatud tulevase võimaliku ehitusaegse müra temaatikaga, mistõttu ka seda eraldi meetmena ei käsitleta.

Ptk 2.2 nähtava andmestiku põhjal ei asu alal maardlaid, ohtlikke ettevõtteid ning pole ka maaparandussüsteeme ja maaparandusehitisi. Inimeste heaolu võib vastava arenduse puhul muuhulgas seostada veel nt jäätmete, vibratsiooni ja valgusreostuse valdkondadega. Insolatsiooni temaatikat on puudutatud ptk 1 ja esitatud tingimuste alusel tuleb läbi viia juhendi kohane otsese päikesevalguse kestuse arvutus siinkohal eelkõige uutes eluruumides. Planeeritav arendusala liidetaks tulevikus Tallinna linna korraldatud jäätmeveoga, alal tekkivad jäätmed kogutakse kokku vastavalt normidele (tagatav ka ehitusajal, vt ka suunist ptk 3.5.1 lõpust). Seega ei ole põhjust eeldada ebasoodsaid mõjusid seoses jäätmetekkega. Kavandatava tegevuse korral ei ole ehitusperioodil ega ka ala võimalikul kasutusajal ette näha vibratsiooni või valgusreostuse tegureid inimestele, mis võiksid kaasa tuua oluliseid negatiivseid mõjusid (käsitletud piirkonnas). DP kavaga kavandatava maa-aluse korruse tõttu on DP kava ala lähinaabruses oleva Rahumäe tee 3f (78407:703:0045) osas siiski soovitatav enne ehitustegevust fikseerida vastava hoonestuse ja sellega seotud rajatiste tehniline seisukord ning jälgida ehitiste seisundit DP alal läbiviidavate ehitustööde ajal. Kahjustuste tekkimisel (Rahumäe tee 3f ehitistel) tööd peatada ja fikseerida mh edasised tegevused (sh kahjude hüvitamine).

Kokkuvõtvalt ei tuvastatud olulise negatiivse mõju eelduseid (hinnataval objektil). Eeltoodud peatükis käsitletu põhjal on edaspidistes tegevustes asjakohane kaaluda siiski järgnevat (tingimus/suunis, mida järgida edasistes tegevustes, tagamaks jätkuvate/tulevaste protsesside efektiivsemat korraldust):

- DP kava ala lähinaabruses oleva Rahumäe tee 3f (78407:703:0045) osas on soovitatav enne ehitustegevust fikseerida vastava hoonestuse ja sellega seotud rajatiste tehniline

seisukord ning jälgida ehitiste seisundit DP alal läbiviidavate ehitustööde ajal. Kahjustuste tekkimisel (Rahumäe tee 3f) tööd peatada ja fikseerida mh edasised tegevused (sh kahjude hüvitamine).

3.5.3. Mõjutatava ala väärtus ja tundlikkus, sh looduslikud iseärasused, kultuuripärand ja intensiivne maakasutus

Vastava ala kohta koondunud andmed (sh ptk 2.2 ja 3.1) käesolevas töös ei näita, et tegemist oleks tundliku või juba liiga intensiivselt kasutatud alaga. Ala ja selle ümbruskonna senise maakasutusega seotud aspekte, mida on vaja kontrollida enne elamumaana kasutusele võttu, on kirjeldatud juba ptk 3.5.1 – 3.5.2, sh arvestades DP osas väljastatud lähteseisukohti (vt refereeringuid ka eelhinnangu ptk 1 ja 2).

DP kava alal ja ümbruses (ca 100 m) ei ole teadaolevalt karuputke kolooniaid. DP alast loodesuunal ca 80 m edela suunal on ajaloomälestis „Rahumäe kalmistu“ (kultuurimälestiste register 1211). Kavandataval tegevusel ei ole olulist mõju ajaloomälestisele. Samuti ei esine pärandkultuuri objekte, mis kavandatavat tegevust võiks mõjutada või millele võiks omakorda mõju olla.

Praegusel DP alal pesitseda võivate lindude lühiajaliste mõjutuseelduste vähendamiseks tuleb vältida puude raiet raierahu perioodil. Looduskaitseaduse § 55 lg 6¹ p 1 ja 2 alusel on looduslikult esinevate lindude pesade ja munade tahtlik hävitamine ja kahjustamine või pesade kõrvaldamine ning tahtlik häirimine, eriti pesitsemise ja poegade üleskasvatamise ajal, keelatud. Tuleb arvestada, et kui avastatakse pesitsev lind väljaspool pesitsusperioodi (tundlikum periood 15.04 kuni 15. juulini), siis ei ole lubatud teda häirida.

Seega DP kava ala ja selle ümbruse kohta koondunud andmed käesolevas töös ei näita, et tegemist oleks tundliku või juba liiga intensiivselt kasutatud alaga, kus ptk 1 kirjeldatud arendustegevust ellu viia ei tohiks. **St kokkuvõtvalt ei tuvastatud olulise negatiivse mõju eelduseid (hinnataval objektil). Eeltoodud peatükis käsitletu põhjal on edaspidistes tegevustes asjakohane kaaluda siiski järgnevat (tingimus/suunis, mida järgida edasistes tegevustes, tagamaks jätkuvate/tulevaste protsesside efektiivsemat korraldust):**

- Raietegevust on soovitatav läbi viia väljaspool lindude pesitsusperioodi (tundlikum periood 15.04 kuni 15. juulini). Raie teostamisele eelnevalt veenduda pesitsevate lindude puudumises ka väljaspool eelnevalt nimetatud perioodi.

3.5.4. Mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 võrgustiku alale

Ptk 1 ja 2.2 nähtub, et DP ala vahetus (otseses kontaktvööndis) ümbruskonnas olulisi Euroopa Liidu või siseriiklike looduskaitseobjekte ei asu. Kavandatava tegevuse kinnistutel ei esine väärtuslikke kooslusi. DP alast ca 75 m kaugusel on kanakulli (*Accipiter gentilis*; KLO9126827) leiukoht (vt ptk 2.2). Käesoleva töös kavandatav tegevus ei paikne kanakulli leiukohas. Kavandatava tegevuse lähteseisukohtade (Tallinna Linnaplaneerimise Amet 22.12.2025. a käskkiri nr T-11-1/25/43) lisas 1 on toodud nõue, et vältimaks lindude kokkupõrkeid ehitistega, mitte kavandada suuri klaaspindu või kasutada lahendusi, mis muudavad klaasi lindudele nähtavaks, kasutades klaasil piisava tihedusega visuaalseid markereid, sobiva töötusega klaasi või sobivat klaasitüüpi. Linnistikuga seotud tingimusi on refereeritud (DP lähteseisukohad) juba eelhinnangu ptk 2.2. Kuna vastav nõue on juba toodud lähteseisukohtades, siis eraldi tingimust alapeatüki lõpus ei seata. **Kokkuvõtvalt ei tuvastatud olulise negatiivse mõju eelduseid (hinnataval objektil) vastavas valdkonnas.**

3.5.5. Piiriülene mõju ja katastroofid

Kavandatava tegevusega ei kaasne täiendavaid ohtlikke olukordi (suurõnnetusi/katastroofe) ega ka piiriüleseid mõjusid. Seega tegevus ei lisa täiendavaid ohtusid tavapärasesse keskkonda, arvestades mh tegevuse mastaabiga. **Kokkuvõtvalt ei ole ette näha negatiivsete (ebasoodsate) mõjude avaldumist.**

3.6. Eelhindamise kontroll-loetelu KMH tasandi ehk tegevuslubade võtmes

Hinnangud on antud, arvestades nii otsese, kui ka kaudse mõju suurust ja ruumilist ulatust (nt geograafiline või mõjutatavate (inimesed vm) hulk) ning võimalikkust, tugevust, kestvust, sagedust ja pöörduvust, sh kumulatiivsust ja koosmõju, samuti ka õnnetuste esinemise võimalikkust (ka alad, kus õigusaktidega kehtestatud nõudeid on ületatud või võidakse ületada). **Tegevuse (planeeringu menetluse järgse kehtestamise järgselt) elluviimisega seotud olulised keskkonnaprobleemid ehk ebasoodsad mõjud** (koos muude mõjualas toimuvate ja/või planeeritavate tegevustega) **ja mõjude (ebasoodne olustik) tõhusa ennetamise, vältimise, vähendamise ja leevendamise täiendavad võimalused** on seotud alljärgnevate teemadega:

- maa ja maakasutus.
- märgalad.
- jõeäärsed alad, jõesuudmed, rannad ja/või kaldad.
- veestik (sh põhjavesi (veeressurss) ja merekeskkond), sh oht keskkonnale.
- muld ja pinnas ning õhk ja kliima (sh oht keskkonnale).
- maavarade kasutus.
- ressursikasutus (sh energiakasutus), jäägid ja heited ning jäätmete.
- maastik (sh pinnavormid).
- looduslik mitmekesisus (loomastik ja taimestik ning metsad) ja kaitstavad loodusobjektid (sh Natura 2000 võrgustiku alad).
- elanikkond (sh tiheasustusalad), inimese tervis, heaolu ja vara (sh geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond) ning kultuuripärand ja arheoloogilised väärtused (vastupanuvõime) - mh müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn.
- suurõnnetuse, katastroofi ning piiriülesuse aspektid.

Alljärgnevalt on eelnevalt esitatud loetelu teemad täpsemalt lahti kirjutatud.

Maa ja maakasutus – vastavaid teemasid on kajastatud ptk 3.1, 3.2, 3.5.1 kuni 3.5.4. Kogutud teabe alusel puudub eeldus oluliseks ebasoodsaks mõjuks. Siiski järgida ptk 3.5.1 ja 3.5.2 seatud meetmeid/suuniseid, väheste mõjude eelduste minimeerimiseks/vältimiseks ning tagamaks jätkuvate/tulevaste protsesside efektiivsemat korraldust.

Märgalad – puuduvad tegevusala tsoonis, st mõju eeldused puuduvad.

Jõeäärsed alad, jõesuudmed, rannad ja/või kaldad – puuduvad tegevusala tsoonis, st mõju eeldused puuduvad.

Veestik (sh põhjavesi (veeressurss) ja merekeskkond), sh oht keskkonnale – seonduvat on kajastatud juba ptk 1, 2.2 ja 3.5.1. Kogutud teabe alusel puudub eeldus oluliseks ebasoodsaks mõjuks.

Muld ja pinnas ning õhk ja kliima (sh oht keskkonnale) – seonduvat on kajastatud juba mh ptk 3.5.1 kuni 3.5.3. Ei ole alust eeldada oluliste ebasoodsate mõjude avaldumist. Siiski järgida ptk 3.5.1 seatud meetet/suunist (ehitusaegne töökorraldus), väheste mõjude eelduste minimeerimiseks/vältimiseks ning tagamaks jätkuvate/tulevaste protsesside efektiivsemat korraldust.

Maavarade kasutus – kavandatav ei asu maardlal ehk ei sea maavara potentsiaalsele kasutusele võtmisele täiendavaid piiranguid. DP kava alal vajalikke materjale kasutatakse teadaolevalt eesmärgipäraselt, põhjustamata mõjusid ressurssidele või teistele, kes neid kasutada võiksid.

Ressursikasutus (sh energiakasutus), jäägid ja heited ning jäätmete – planeeritav tegevus (ptk 1) ei mõjuta, asjakohase teemavaldkonnaga seotud ehk eelnevalt nimetatud aspekte, negatiivselt (tulenevalt ptk 1 ja 2 ning 3.1, 3.2, 3.5.1 ja 3.5.2). Muuhulgas on juba arvesse võetud või arvesse võetav jäätmete ning selle asjakohane korraldamine ja käitlemine kehtivate normide alusel. Siiski järgida ptk 3.5.1 seatud meetet/suunist (ehitusaegne töökorraldus), väheste mõjude eelduste minimeerimiseks/vältimiseks ning tagamaks jätkuvate/tulevaste protsesside efektiivsemat korraldust.

Maastik (sh pinnavormid) – kavandatav tegevus ei kutsu esile maastiku (sh pinnavormide) ebasoodsat mõjutamist, sh ka naabrusalade kontekstis (tuginedes mh ptk-le 3.1 ja 3.5.1). Ei ole alust eeldada oluliste ebasoodsate mõjude avaldumist.

Looduslik mitmekesisus (loomastik ja taimestik ning metsad) ja kaitstavad loodusobjektid (sh Natura 2000 võrgustiku alad) – vastavat teemat on kajastatud juba nt ptk 1, 2, 3.1, 3.5.1, 3.5.3 kuni 3.5.4. Kogutud andmed näitavad, et oluliste ebasoodsate mõjude eeldus vastava teemavaldkonna osas puudub (sh Natura 2000 alade osas on mõjude esinemine välistatud). Üldise linnaökoloogilise väärtuse toetamiseks on määratud ptk 3.5.3 meede väheste mõjude eelduste minimeerimiseks/vältimiseks ning tagamaks jätkuvate/tulevaste protsesside efektiivsemat korraldust.

Elanikkond (sh tiheasustusalad), inimese tervis, heaolu ja vara (sh geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond) ning kultuuripärand ja arheoloogilised väärtused (vastupanuvõime) - mh müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn – arvestades juba ptk 1 ja 2 esitatud ning ptk 3.1 kuni 3.5 kirjeldatud ja sätestatud, siis oluliste ebasoodsate mõjude eeldus puudub. Siiski järgida ptk 3.5.1 ja 3.5.2 seatud meetmeid/suuniseid, väheste mõjude eelduste minimeerimiseks/vältimiseks ning tagamaks jätkuvate/tulevaste protsesside efektiivsemat korraldust.

Suurõnnetuse, katastroofi ning piiriülesuse aspektid – käesolevat teemat on kajastatud ptk 4.5.5. Kavandatud tegevusel puudub vastavale teemavaldkonnale ebasoodsa mõju eeldus.

3.7. KSH läbiviimise vajalikkus ning seisukohtade küsimise suunised

Lähtudes ptk 3.1-3.6 esitatud informatsioonist, ei ole olulise negatiivse keskkonnamõju avaldumist strateegilise dokumendi koostamise algatamisel, koostamisel ja rakendamisel ette

näha. Eeltoodu alusel asub Alkranel OÜ seisukohale, et kohalikul omavalitsusel ei ole vajadust KSH protsessi algetada. Kavandatava tegevuse elluviimisel on võimalik rakendada ptk-ides 3.5.1; 3.5.2 ja 3.5.3 välja toodud tingimusi/suuniseid (eeskätt riskide ilmnemise tõenäosuste maandamiseks) ning tagamaks jätkuvate/tulevaste protsesside efektiivsemat korraldust. Eraldi ja täiendavate seiremeetmete määramist ei peeta siinkohal asjakohaseks.

KSH algatamise vajalikkuse osas otsustamine ning sellest teavitamine toimub KeHJS § 35 alusel. Eelnevalt tuleb otsuse eelnõu osas seisukohta küsida asjaomastelt asutustelt (KeHJS § 33 lg 6). Asjaomast ametkonda või osapoolt, kellelt täiendavalt seisukohti peaks (KSH vajalikkuse üle otsustamise kontekstis) tingimata küsima, Alkranel OÜ oma töös ei tuvastanud. Seisukohtade küsimise korraldamise (sh asutuste määratlemine) lõplik korraldamine on siinkohal kohaliku omavalitsuse vastava menetluse juhtorgani (Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet) pädevuses (arvestades ka varasemat koostööd ametkondadega, vastava DP kava menetlemise kontekstis). Laekuva tagasiside tulemusi saab otsustaja kajastada vähemalt lõpliku otsuse teksti formuleerimisel, enne otsuse vastuvõtmist.

KSH algatamise või mittealgatamise otsustab kohalik omavalitsus (Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet) kaalutluse alusel. Käesolev dokument on otsustajatele vaid töövahendiks lõplike seisukohtade andmiseks ehk kujundamiseks. Lõpetuseks – otsustusprotsessi (mh seisukohtade küsimine KSH-ga seonduva otsuse eelnõule) täpsem suunamine ja korraldamine on kohaliku omavalitsuse (Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet) pädevuses. Otsustaja saab otsustada ka käesolevas töös esitatud tingimuste/suuniste parameetrite ehk suuniste rakendamise sõnastuste üle, va juhtudel, kus õigusruum ei sätesta teisiti (nt looduskaitseaspektid, seonduvalt liikide ja nende elupaikade soodsuse tagamisega).

Kokkuvõte

Käesoleva KSH EH objekt on detailplaneering (DP047690), mis asub Harju maakonnas Tallinnas Kristiine linnaosas Järve asumis asuva Rahumäe tee 3g (78407:703:0960) kinnistul. Eesmärk on kruntide moodustamine, äri-elamumaa kruntidele ehitusõiguse määramine ja Tervise tänava läbimurde kavandamiseks tänavamaa krundi moodustamine (vt ka ptk 1).

Juhindudes DP kavast (ptk 1) ning selle ümbruskonna kohta koondatud andmetest (ptk 2) saab kokku võtta mõjude eelduste ehk KSH vajaduse analüüsi (ptk 3) tulemused järgnevalt. **Tulemused** – lähtudes ptk 3.7 esitatud informatsioonist, ei ole olulise negatiivse keskkonnamõju avaldumist strateegilise dokumendi koostamise algatamisel, koostamisel ja rakendamisel ette näha. **Eeltoodu alusel asub Alkranel OÜ seisukohale, et kohalik omavalitsusel ei ole vajadust KSH protsessi algatada.** Kavandatava tegevuse elluviimisel on võimalik rakendada ptk-ides 3.5.1, 3.5.2 ja 3.5.3 välja toodud tingimusi/suuniseid (eeskätt riskide ilmnemise tõenäosuste maandamiseks) ning tagamaks jätkuvate/tulevaste protsesside efektiivsemat korraldust. Eraldi ja täiendavate seiremeetmete määramist ei peeta siinkohal asjakohaseks.

KSH algatamise vajalikkuse osas otsustamine ning sellest teavitamine toimub KeHJS § 35 alusel. **Eelnevalt tuleb otsuse eelnõu osas seisukohta küsida asjaomastelt asutustelt (KeHJS § 33 lg 6). Asjaomast ametkonda või osapoolt, kellelt täiendavalt seisukohti peaks (KSH vajalikkuse üle otsustamise kontekstis) tingimata küsima, Alkranel OÜ oma töös ei tuvastanud.** Seisukohtade küsimise korraldamise (sh asutuste määratlemine) lõplik korraldamine on siinkohal kohaliku omavalitsuse vastava menetluse juhtorgani (**Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet**) pädevuses (arvestades ka varasemat koostööd ametkondadega, vastava DP kava menetlemise kontekstis). Laekuva tagasiside tulemusi saab otsustaja kajastada vähemalt lõpliku otsuse teksti formuleerimisel, enne otsuse vastuvõtmist.

KSH algatamise või mittealgatamise otsustab kohalik omavalitsus (Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet) kaalutluse alusel. Käesolev dokument on otsustajatele vaid töövahendiks lõplike seisukohtade andmiseks ehk kujundamiseks. Lõpetuseks – otsustusprotsessi (mh seisukohtade küsimine KSH-ga seonduva otsuse eelnõule) täpsem suunamine ja korraldamine on kohaliku omavalitsuse (Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet) pädevuses. Otsustaja saab otsustada ka käesolevas töös esitatud tingimuste/suuniste parameetrite ehk suuniste rakendamise sõnastuste üle, va juhtudel, kus õigusruum ei sätesta teisiti (nt looduskaitseaspektid, seonduvalt liikide ja nende elupaikade soodsuse tagamisega).

Kasutatud allikad

Esitatud olulisim materjalide loetelu (arvestades ka varasemas dokumendis esitatud ehk juba teostatud viitamisi nt õigusaktidele jms, mida siinkohal tingimata ei dubleerita):

- Eelhindamine KMH/KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura eelhindamine. R. Kutsar, 2015.
- Eelhindamise KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura eelhindamine. R. Kutsar ja Keskkonnaministeerium, 2018.
- EELIS (Eesti Looduse Infosüsteem), Keskkonnaagentuur 30.01.2026.
- Eesti pinnase radooniriski kaart
<https://gis.egt.ee/portal/apps/experiencebuilder/experience/?id=f4363bc3bae34fe19e04458dc875375e> Eesti Geoloogiateenistus, 2023.
- Ehitisregister (<https://livekluster.ehr.ee/ui/ehr/v1>), 28.01.2026.
- Harju maakonnaplaneering 2030+. OÜ Hendrikson & Ko, 2013-2018.
- Ilm (<https://www.ilmateenistus.ee/meist/vaatlusvork/tallinn-harku-aeroloogiajaam/>), Keskkonnaagentuur, 30.01.2026.
- Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes. Eesti Standardikeskus, 2017.
- Kanakulli (*Accipiter gentilis*) kaitse tegevuskava Keskkonnaamet, 2022.
- Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus, ... - 2025.
- Kliimaneutraalne Tallinn. Tallinna säästva energiamajanduse ja kliimamuutustega kohanemise kava 2030, 2021.
- Kristiine linnaosa üldplaneeringu, 2016.
- Kultuurimälestiste register, Muinsuskaitseamet (<https://register.muinas.ee/public.php?menuID=monument&action=view&id=1211>), 30.01.2026.
- Maa- ja Ruumiameti kaardirakendus, 2026.
- Nõmme linnaosa üldplaneeringu, 2021.
- Rohefaktor, <https://www.tallinn.ee/et/ehitus/rohefaktor>, 2026.
- Rutz, C., 2006. Home range size, habitat use, activity patterns and hunting behaviour of urban-breeding Northern Goshawks *Accipiter gentilis*. ARDEA-WAGENINGEN-, 94(2), p.185.
- Tallinna arengustrateegia 2035, 2020.
- Tallinna keskkonnastrateegia aastani 2030, 2013.
- Tallinna linna koduleht (<https://www.tallinn.ee/>), 27.01.2026.
- Tallinna linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2023-2034, 2023.
- Tallinna planeeringute register (<https://tpr.tallinn.ee/>), 23.01.2026.
- Tallinna Rattastrateegia 2018-2027. Tallinna Kommunaalamet, 2017.
- Tallinna sademevee strateegia aastani 2030, 2012.
- Tallinna üldplaneering. Tallinna Säästva Arengu ja Planeerimise Amet, 2001.
- Tartu linnas Kalda tee 5, Kalda tee 11 ja Ihaste tee 2a kinnistute ja lähiala DP KSH eelhinnangu kanakulli (*Accipiter gentilis*) eksperthinnang. OÜ Loodusekspert, 2023.
- Teemaplaneeringu "Kõrghoonete paiknemine Tallinnas", 2009.
- Vabariigi Valitsuse 17. märtsi 2023. a määrus nr 28 "Nõmme-Mustamäe maastikukaitseala kaitse-eeskiri".
- Üleriigiline planeering Eesti 2030+. Rahandusministeerium, 2012.