



**Teemeistri tn 2 ja lähiala
detailplaneeringu keskkonnamõju
strateegiline eelhindang**

veebruar 2026

Töö nimetus: Teemeistri tn 2 ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline eelhinnang

Töö number: 25110

Tellijä: Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet

Vastutav täitja: Tuuli Vreimann

Kontrollija: Karl Kupits

Maves OÜ

Marja 4D Tallinn, registrikood 10097377

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

Ettevõte on sertifitseeritud kvaliteedijuhtimissüsteemi standardi ISO 9001:2015 alusel.



SISUKORD

1	SISSEJUHATUS.....	3
2	KAVANDATAV TEGEVUS.....	4
2.1	TEGEVUSE ISELOOM JA MAHT	4
2.2	SEOSD STRATEEGILISTE PLANEERIMISDOKUMENTIDEGA	5
2.3	RESSURSSIDE, SEALHULGAS LOODUSVARADE, NAGU MAA, MULD, PINNAS, MAAVARA, VESI JA LOODUSLIK MITMEKESISUS KASUTAMINE.....	8
2.4	TEGEVUSE ENERGIAKASUTUS.....	8
2.5	TEGEVUSEGA KAASNEVAD TEGURID, NAGU HEIDE VETTE, PINNASESSE JA ÕHKU NING MÜRA, VIBRATSIOON, VALGUS, SOOJUS, KIIRGUS JA LÖHN.....	9
2.6	TEKKIVAD JÄÄTMED NING NENDE KÄITLEMINE	9
2.7	TEGEVUSEGA KAASNEVATE AVARIIOLOKORDADE ESINEMISE VÕIMALIKKUS, SEALHULGAS HEITE SUURUS	9
2.8	TEGEVUSE SEISUKOHAST ASJAKOHASTE SUURÕNNETUSTE VÕI KATASTROOFIDE OHT, SEALHULGAS KLIIMAMUUTUSTEST PÕHJUSTATUD SUURÕNNETUSTE VÕI KATASTROOFIDE OHT TEADUSLIKE ANDMETE ALUSEL	9
3	KAVANDATAVA TEGEVUSE ASUKOHT JA MÕJUTATAV KESKKOND	11
3.1	OLEMASOLEVAST JA PLANEERITAVAST MAAKASUTUSEST NING SEAL TOIMUVATEST VÕI PLANEERITAVATEST TEGEVUSTEST	11
3.2	ALAL ESINEVAD LOODUSVARAD, SEALHULGAS MAA, MULD, PINNAS, MAAVARA, VESI JA LOODUSLIK MITMEKESISUS, NENDE KÄTTESAADAVUS, KVALITEET JA TAASTUMISVÕIME	12
3.3	KESKKONNA VASTUPANUVÕIME, MILLE HINDAMISEL LÄHTUTAKSE MÄRGALADE, JÕEÄÄRSETE ALADE, JÕESUUDMETE, RANDADE JA KALLASTE, MEREKESKKONNA, PINNAVORMIDE, MAASTIKE, METSADE, NATURA 2000 VÕRGUSTIKU ALADE, KAITSTAVATE LOODUSOBJEKTIDE, ALADE, KUS ÕIGUSAKTIDEGA KEHTESTATUD NÕUDEID ON ÜLETATUD VÕI VÕIDAKSE ÜLETADA, TIHEASUSTUSEGA ALADE NING KULTUURI- VÕI ARHEOLOOGILISE VÄÄRTUSEGA ALADE VASTUPANUVÕIME.....	13
4	HINNANG KESKKONNAMÕJU OLULISUSELE	15
4.1	MÕJU PINNA- JA PÕHJAVEELE	15
4.2	MÕJU ÕHU KVALITEEDILE, MÜRA, VIBRATSIOON, VALGUS, SOOJUS, KIIRGUS JA LÖHN	16
4.3	MÕJU INIMESE TERVISELE, VARALE, HEAOLULE	16
4.4	MÕJU KAITSTAVATELE LOODUSOBJEKTIDELE	18
4.5	MAA, PINNASE, MULLA JA MAAVARA SÄÄSTLIK KASUTAMINE	18
4.6	TEKKIVAD JÄÄTMED NING NENDE KÄITLEMINE	18
4.7	MÕJU KULTUURIPÄRANDILE.....	19
4.8	AVARIIOLOKORDADE ESINEMISE VÕIMALIKKUS	19
4.9	MÕJU KLIIMALE, KLIIMA MÕJU TEGEVUSELE.....	19

5	JÄRELDUS.....	20
---	---------------	----

1 SISSEJUHATUS

Käesoleva keskkonnamõju strateegilise eelhindangu koostamise aluseks oli Guru Projekt OÜ koostatud Harjumaa, Tallinn, Nõmme linnaosa Teemeistri tn 2 ja lähiala detailplaneeringu eskiis ja seletuskiri ([seisuga 15.10.2025](#)).

Kavandatava tegevuse eesmärk on kujundada endisest tööstusalast kaasaegne, mitmekesine ja rohelist väärtustav elamu- ning äripiirkond. Detailplaneeringu eskiislahendus näeb ette äri- ja elumuala koos haljasalaga, kavandatakse kuni 4-korruselised ja kuni 12-korteriga elamud, ärihooned, tagatakse rohevõrgustiku sidusus ning vähemalt 20–30% krundi pinnast haljastus.

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

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

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

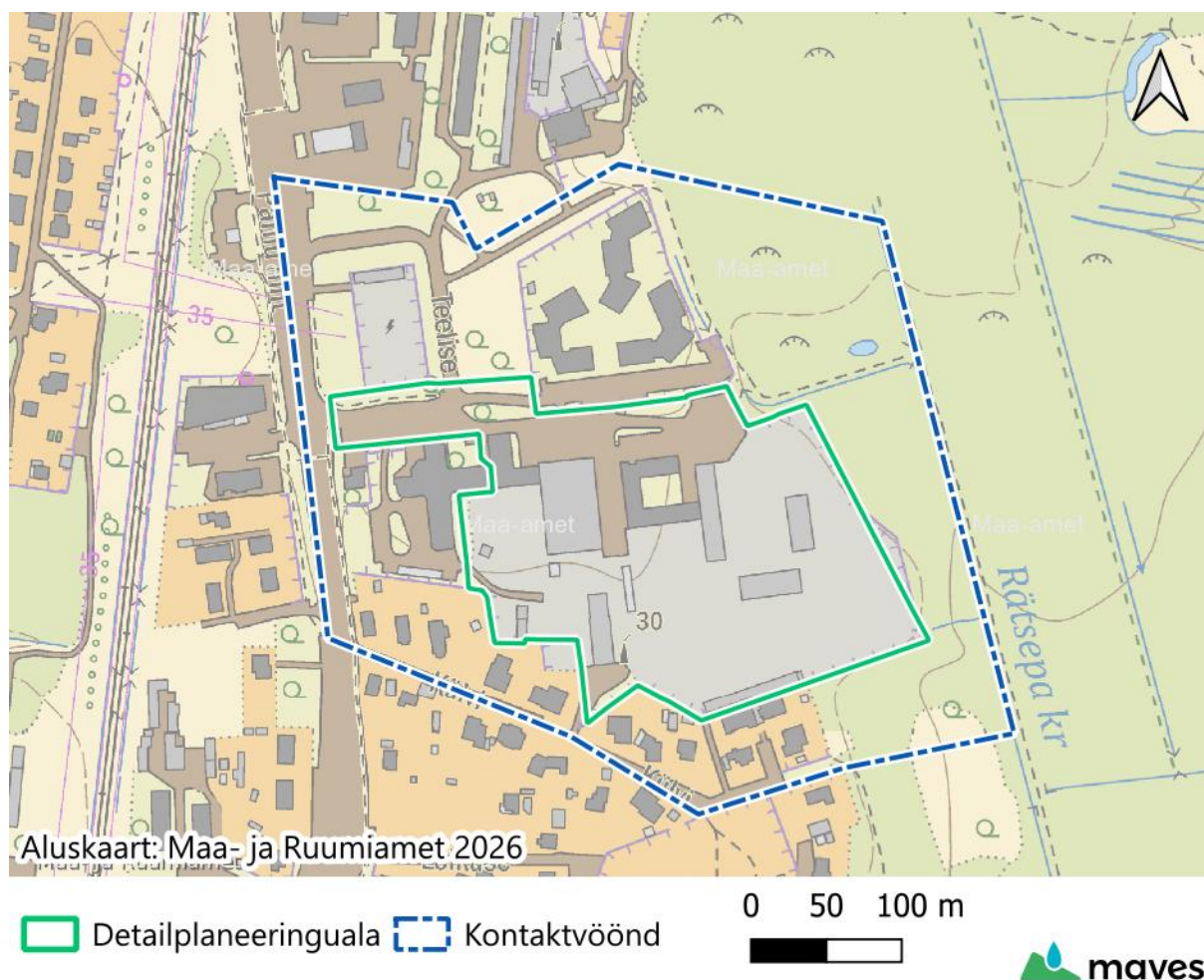
³ [Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus](#)

2 KAVANDATAV TEGEVUS

2.1 Tegevuse iseloom ja maht

Planeeritud ala asub Tallinnas Nõmme linnaosas (Joonis 1) järgneval katastriüksustel:

Katastriüksus	Sihtotstarve
Teemeistri tn 2 (78401:101:6625),	Tootmismaa 100%
Teemeistri tn 3 (78401:101:6626)	Ärimaa 100%
Teemeistri tn 17b (78401:101:6218)	Tootmismaa 100%
Külvi tn 11a (78401:101:0454)	Transpordimaa 100%
Pärnu mnt 463c (78404:408:0414)	Tootmismaa 100%



Joonis 1. Detailplaneeringuala

Detailplaneeringuga määratakse ala hoonestus- ja maakasutustingimused ning antakse põhimõtteline lahendus heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise kohta.

Planeering näeb ette kruntide ümberkruntimise ja sihtotstarvete muutmise. Ala jaguneb üheks elamumaa krundiks, üheks äri- ja elamumaa krundiks, kaheks elamu- ja ärimaa krundiks, üheks üldkasutatava maa krundiks ja üheks transpordimaa krundiks.

Linnaehituslikust olukorrast lähtuvalt on planeeringuala kavandatud mitmekesise hoonestuse ja kvaliteetse ruumilise lahendusega.

Kavandamisel on arvestatud väärtusliku kõrghaljastuse säilitamise ja liitmisega ühtsesse rohevõrgustikku ning jalakäijate ja kergliikluse sidusate ühenduste loomisega.

Planeeringulahendus näeb ette, et lõunaossa rajatakse 3–4-korruselised punktmajad, mis koos haljastusega loovad sujuva ülemineku ümbritseva eramute piirkonnaga. Kesk- ja põhjaossa kavandatakse kaks kvartalilaadset elamugruppi, lääneossa jääb aga rekonstrueeritav olemasolev hoone, mis jääb piirkonna peamiseks ärihooneks. Kokku moodustatakse kolm eriilmelist elamukvartalit, kus on selgelt eristatud privaatne, poolprivaatne ja avaliku kasutusega ruum.

Teemeistri tänav ja ajaloolise korstna plats ühendatakse jalakäijate koridoriga, kuhu äärde kavandatakse äripinnad ja mitmekesine haljastus, samuti tegevusalad spordi, kohvikute, välimüügi või kogukonnaürituste tarbeks. Korsten säilitatakse piirkonna maamärgina.

Planeeringulahenduse koostamise aluseks on KOKO arhitektid OÜ „Teemeistri elamurajooni“ arhitektuurne lahendus.

2.2 Seosed strateegiliste planeerimisdokumentidega

Nõmme linnaosa üldplaneering

Nõmme linnaosa üldplaneeringu järgi on DP ala maakasutus segahoonestusala. Segahoonestusala planeerimise eesmärk on tekitada piirkondlikud tõmbekeskused, kus osutatakse vähemalt esmaseid kodulähedasi teenuseid. Nende alade hoonestuse täiendamine peab laiendama keskusala funktsioone ja muutma need avatumaks keskkonnaks. Segahoonestusala del tuleb keskmisest enam tähelepanu pöörata meeldiva jalakäijate ruumi loomisele, mis seob eri liiki ühissõidukite peatused ja liikumisviisid ning teenindusettevõtted ja -asutused. Kuivõrd tegu on eskiisprojektiga, siis ei ole DP joonisel kujutatud kergliiklusteid. Puudub ka ülevaade sellest kas ja kuhu on planeeritud jalgrattaparklad.

Alale võib kavandada elamuid, ameti- ja valitsusasutusi, kaubandus- ja teenindusasutusi, äri- ja büroohooneid, keskkonda mittehäirivat väiketootmist, kultuuri- ja spordiasutusi jm linnalikku elukeskkonda teenindavaid funktsioone. DP näeb ette elamute ja ärihoonete rajamise.

Hoonete suurim lubatud kõrgus on 15 m, suurim korruste arv 4, väikeelamu suurim lubatud kõrgus on 11 m, suurim korruste arv 3. Kui külgnevate hoonestatud kruntide põhihoonete korruselisus või kõrgus on väiksem, tuleb selle määramisel lähtuda nendest hoonetest. Suurim soovitatav korterite arv ühe kortermaja kohta on 12. Planeeritavad hooned vastavad üldplaneeringus toodule – kõik on maksimaalselt 4-korruselised. Planeeringualast põhjasuunas olevad eluhooned on samuti 3–4-korruselised.

Kruntide minimaalne haljastatud pinna osakaal on 20%. Haljastatud pinna hulka ei kuulu maapinnaga ühendamata haljastus, nt katuse- ja garaažipealne haljastus. Elamukruntidel (ka juhul, kui korterelamu esimesel korrusel on äripinnad) tuleb tagada haljastatud pinna osakaal vähemalt 30% ulatuses. Vastavalt DP seletuskirjale kavandatakse haljastada vähemalt 20-30% kruntide pinnast, kuid puudub konkreetsem ülevaade haljastuse osakaalust planeeritavate kruntide kaupa.

Külvi tn 27 kinnistu detailplaneering

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada maatulundusmaa sihtotstarbega Külvi tn 27 kinnistu kuueks elamumaa sihtotstarbega krundiks, sh üks ajutine krunt. Moodustatud kruntidele määrata ehitusõigus üksikelamu või kuni kahe korteriga pereelamu ehitamiseks.

Detailplaneering näeb planeeringuala Pääsküla jõe poolsesse ossa ette üle 3,4 ha suuruse üldkasutatava roheala. Planeeringu koostamise eesmärk on anda ka maa-ala heakorrastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise lahendus.

Tallinna arengustrateegia „Tallinn 2035“

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

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

mugavalt ligipääsetavad. Iseseisvalt õues liikumine on turvaline kõigile, ka lastele ja eakatele. Inimesed liiguvad jalgsi ja mitmesuguste kergliiklusvahenditega, tagatud on kõigi turvalisus. DP eskiisi ja seletuskirja järgi ei ole võimalik praeguses etapis hinnata, kas lahendus saab olema kõigile ligipääsetav ning milliseid tegevuspaiku ja -võimalusi planeeritakse. Seda tuleb DP koostamisel pikemalt käsitleda ning tagada vastavus Tallinna arengustrateegiaga.

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

- Tänavaruum on kujundatud ja hooldatud selliselt, et võimaldada kõiki liikumisviise ja tagada ligipääs kõikidele liiklejatele. Tänavate planeerimisel ja projekteerimisel tuleb arvestada põhimõtteid, mis lähtuvad tänavatüübist ning on toodud Tallinna tänavaruumi juhendis⁴.
- Linnas on piisavalt haljastust, mis vähendab ekstreemsete ilmastikuolude, sademeveest tingitud üleujutuste ja soojusaarte mõju transpordisüsteemile. Kavandatakse ainult lahkvoolse kanalisatsioonisüsteemi rajamist koos Helsingi komisjoni (HELCOM) soovitustest tuleneva sademevee kohapealse hajutamise (immutamise) ja looduslikul teel puhastamisega (planeeritavad tiigid, lodud jne). DP ei ole toodud, kuidas on kavandatud lahendada sademevee ärajuhtimine. Eelistada tuleb sademeveest vabanemist looduslähedasi lahendusi kasutades.
- Tallinnas on välja arendatud mänguväljakute võrgustik eri vanuses ja erivajadustega lastele. Planeeringulahenduses ei ole käsitletud mänguväljakute rajamist.
- Kultuurimälestiste, kultuuriväärtuslike hoonete, arheoloogilise pärandi ja vallasobjektide kaitse ja korrashoid on tagatud ning ajaloolist linnaruumi ja elukeskkonda väärtustatakse. DP näeb ette alal oleva korstna säilimise piirkonna maamärgina. Korsten ei ole küll kaitse all, kuid sellegipoolest osa piirkonna kultuuriloost.
- Rajatakse uusi spordi- ja liikumispaiku (spordisaalid, ujulad, väliväljakud, staadionid, terviserajad jne) ning suureneb nende pindala elaniku kohta. DP lahenduses ei ole käsitletud spordi- ega liikumispaikade loomist.

Tallinna Rattastrateegia 2018-2027

Tallinna rattastrateegia eesmärk on suurendada rattakasutuse kiiret arengut Tallinnas läbi ohutu ja meeldiva rattateede võrgustiku ning parkimisvõimaluste loomise.

⁴ [Juhendid | Tallinn](#)

Detailplaneeringu seletuskirjas on toodud, et kavandatakse jalakäijate ning kergliikluse sidusate ühenduste loomist. Eraldiseisvalt ratastega seonduvat eskiislahendus ei käsitle. Detailplaneeringu koostamisel tuleb lähtuda Tallinna Rattastrateegiast toodust: näha ette parkimisvõimalused ratastele vastavalt strateegias toodud tingimustele ning kajastada ka jalgrattateede ja kõnniteede lahendust.

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

Maa: Detailplaneeringu lahenduse järgi muudetakse ala sihtotstarvet, senisest äri- ja tootmismaa äri-, elamu- ja üldkasutatavaks maaks.

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

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

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

Looduslik mitmekesisus: Ala looduslik mitmekesisus on tulenevalt praegusest maakasutusest madal.

2.4 Tegevuse energiakasutus

Planeeringu elluviimisel – hoonete rajamisel ja nende kasutamisel pole ette näha tavapärasest olulisemat energiakasutust.

Ehitustööde ajal kasutatakse tõenäoliselt nii vedelkütuse kui ka elektri jõul töötavaid ehitusmasinaid.

DP eskiislahenduse seletuskirjas ei ole kirjeldatud, kuidas lahendatakse rajatavate hoonete soojusvarustus, kuid planeeringuala läheduses on Nõmme linnaosa üldplaneeringu järgi kaugkütte arendusala ning [B-kategooria gaasitorustik](#).

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

DP eskiisi seletuskirjas ei ole kirjeldatud, kuidas on planeeritud lahendada ala veevarustus ja kanalisatsioon või millised on perspektiivsed veehulgad. Võib aga eeldada, et DP ala on võimalik liita olemasoleva vee- ja kanalisatsioonivõrguga. Sademevett on võimalik immutada pinnasesse või suunata ka olemasolevasse DP ala kagunurgas asuvasse sademeveelasku ([TL065](#)). Pole põhjust eeldada, et vooluhulgad erineksid võrreldes muude sarnaste projektidega oluliselt.

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

2.6 Tekkivad jäätmed ning nende käitlemine

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

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

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

2.7 Tegevusega kaasnevate avariilukordade esinemise võimalikkus, sealhulgas heite suurus

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

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

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

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

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

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

⁶ [Hädaolukorra seadus–Riigi Teataja](#)

3 KAVANDATAVA TEGEVUSE ASUKOHT JA MÕJUTATAV KESKKOND

3.1 Olemasolevast ja planeeritavast maakasutusest ning seal toimuvatest või planeeritavatest tegevustest

DP ala on valdavalt kasutusel tootmismaana. Ala on hoonestatud ning kaetud asfaltplatsiga, lääne- ja edelaosas on vähesel määral haljastatud. Vastavalt reostusuuringus⁷ toodule on ala aktiivses inimkasutuses olnud 1970-ndatest aastatest. Alal lääneosas asus kunagise Teedehituse Valitsuse nr 2 (hiljem TREV-2) administratiivkeskus ühes katlamaja ja heitvee puhastusseadmetega, ida poole töökoda, mitmesugused laohooned, lõunapiiril garaaž ning kirdenurgas kütusehoidla ja tankla. Katastriüksuse keskel asub büroohoone. Lähtuvalt reostusuuringu aruandes toodust ei ole asfaltbetooni tootmist alal toimunud.

Detailplaneeringust põhjasuunas asub elamukvartal, läänes ärihoone, lõunas eramud ning idas piirneb ala üldkasutatava maaga (mets).



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

⁷ Reostusuuring ja keskkonnaseisundi hinnang Pärnu mnt 457 ja 463. AS Maves, 2015. Töö nr 15057.

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

Muld ja pinnas: Ala geoloogiat on kirjeldatud 2015. aasta reostusuuringus⁷. Planeeringuala katab kuni 2,5 m paksune täitepinnase kiht, mis kõvakatendite (asfalt, betoon, kruus-killustik) all koosneb valdavalt tagasitäitest (mullane killustikuga liiv). Loodusliku pinnase pindmise kihi moodustab ala idaosas kuni 3,5 m paksuselt turvas, kesk- ja lääneosas asendab seda kuni 0,5 m paksuselt muld.

Nende lamamis Antsülusjärve setted: kesk- ja jämeliiv, vähesel määral ka peenliiva ja kruusa. Liivakihi paksus on suurim keskosas (7,9 m) ning väiksem raba servas.

Maapinnast 4–9 m sügavusel on liivsavi ja saviliiva vahelduvatest kihtidest koosnevad 3–6 m paksused liustikujõesed, nende all aga on veidi (0,3–0,8 m) saviliivmoreeni.

Aluspõhja moodustab Ülem-Ordoviitsiumi Viivikonna kihistu kukersiidi vahekihtidega savikas lubjakivi, mille pealispind jääb 9–13,5 m sügavusele maapinnast kogupaksusega 30 m.

Planeeringualal ei ole [Tallinna radooniriski kaardi andmetel](#) pinnaseõhu radoonisisaldust mõõdetud. Lähipiirkonnas on hinnatud pinnaseõhu radoonisisaldus arvutuste teel normaalseks ($< 50 \text{ kBq/m}^3$).

Tulenevalt alal toimunud tegevustest (katlamaja, tankla) ei ole välistatud alal pinnasereostuse olemasolu. Planeeringualal on 2015. aastal läbi viidud reostusuuring ja keskkonnaseisundi hinnang⁷, mille raames hinnati viies kohas pinnases olevate naftasaaduste ja raskmetallide (As, Cd, Cr, Cu Ni, Pb, Zn) sisaldusi. Uuringu tulemuste järgi ei ole planeeringuala pinnas uuritud punktides ohtlike ainetega reostunud⁷.

Maavarad: Planeeringuala kattub osaliselt [Pääsküla turbamaardlaga](#).

Vesi: Pärnu mnt 463c katastriüksusel asub kaks puurkaevu: [PRK0000111](#) ja [PRK0000404](#). Mõlemale puurkaevule rakendub [veehaarde sanitaarkaitseala](#) 25 m ning nendest vee võtuks (kummastki $66 \text{ m}^3/\text{d}$) on väljastatud keskkonnaluba [L.VV/330951](#). Maapinnalt esimene aluspõhjaline veekiht jääb [Eesti geoloogilise baaskaardi](#) järgi nõrgalt ja keskmiselt kaitstud ala piirile.

Samuti on eelnimetatud keskkonnaloaga lubatud sademevee juhtimine suublasse läbi planeeringuala kagunurgas oleva väljalasu ([TL065](#)). Suublasse juhitava sademevees analüüsitakse kord kvartalis BHT7, heljumi ja naftasaaduste kontsentratsioone. Keskkonnakaitseloa L.VV/330951 järgse [omaseire 2025. aasta tulemuste](#) järgi vastas suublasse juhitud vesi kehtestatud piirväärtustele.

Lähimaks pinnaveekoguks on Rätsepa kraav (VEE1095510), mille suudmeks on vooluveekogumina arvel olev Pääsküla jõgi (1095500_1). Rätsepa kraavile [Looduskaitseseaduse](#) aluseid ranna või kalda kitsendusi ei rakendu.

Pääsküla jõe koondseisund 2024. aastal⁸ oli kesine. Selle tingis kesine ökoloogiline seisund, mis oli tingitud mitte heast füüsikalis-keemilisest seisundiklassist ja jõel olevatest paisudest. Vastavalt pinnaveekogude seisundi vahehinnangule on kesise seisundiklassi põhjustanud varasemast Pääsküla prügila mõju, tiheasustusala erinevad mõjud, Laagri pais ja Laagri alevi heitveed. Jõe keemiline seisundiklass on 2024. aasta seisuga hea.

Lähimad seisuveekogud (tehisveekogud) asuvad ca 2 km kaugusel. Nendeks on loodes olev Rõngasjärv (VEE2005710) ja edelas olev Kandle tiik (VEE2005740).

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

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

Märgalad: Planeeringualale märgalasid ei jää.

Natura 2000 võrgustiku alad: Planeeringualale lähim Natura 2000 võrgustikku kuuluv ala on ligi 5 km kaugusel kirdes asuv Rahumäe loodusala ([RAH0000451](#)), ülejäänud jäävad enam kui 6 km kaugusele.

Kaitstavad loodusobjektid: DP ala ega selle kontaktvöönd ei kattu ühegi kaitsealaga. Lähim looduskaitseala on Jannseni parkmets ([KLO1200601](#)) pea 2 km kaugusel kirdes. Planeeringualast 700 m kaugusele jääb Laagri nahkhiirte püsielupaik ([KLO3000563](#)).

Planeeringuala kontaktvööndisse jäävad III kategooria kaitsealuste liikide rohukonn (*Rana temporaria*) ja rabakonn (*Rana arvalis*) elupaigad, vastavalt KLO9133802 ja KLO9133803.

⁸ [Pinnaveekogumite seisundiinfo](#) | [Keskkonnaportaal](#)

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

Pinnavormid, maastikud: Maapinna absoluutkõrgus jääb vahemikku 37-40 m suurenedes läänesuunas. Ala on suhteliselt tasane, va muust maapinnast eristuv (abs kõrgus 45 m) Pärnu mnt 463c katastriüksusel asuva pumbamaja kõrval olev maa-alune veereservuaar.

Metsad: Planeeringualale metsa ei jää.

4 HINNANG KESKKONNAMÕJU OLULISUSELE

Hinnang keskkonnamõju olulisusele on antud arvestades:

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

Kavandatava tegevusega ei kaasne piiriülest ehk riigipiire ületavat mõju.

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

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

4.1 Mõju pinna- ja põhjaveele

Mõju **pinnaveele** võib avalduda juhul kui toimub sademevee heide vette. Praeguses etapis ei ole teada, kuhu planeeritakse juhtida ala sademevesi. DP alalt juhitakse praegu sademeveett suublasse läbi Pääsküla Vesi sademevee väljalasu nr 1 ([TL065](#)) vee suublasse juhtimiseks omab Pääsküla Vesi OÜ tähtajatut veeluba [nr L.VV/330951](#). Juhul kui plaanitakse jätkata olemasoleva sademeveelasu kasutamist, tuleb tagada, et suublasse juhitud sademevee kvaliteet vastab loas toodud nõuetele.

Arvestades, et planeeringulahendus näeb ette kõvakattega pinna vähenemist ja haljastuse osakaalu suurenemist võrreldes praegusega, tuleb eelistada sademeveest vabanemiseks looduslähedaste lahenduste kasutamist. [Veeseaduse](#) järgi on aga sademevee pinnasesse juhtimine veehaarde sanitaarkaitsealal keelatud. Seda tuleb silmas pidada kui kavandatakse sademeveelahendusi Pärnu mnt 463c katastriüksusel asuvate puurkaevude sanitaarkaitsealale.

Mõju **põhjaveele** võib avalduda juhul kui ei peeta kinni suurkaevude [sanitaarkaitseala](#) kitsendustest. DP eskiisi järgi jääb alale sanitaarkaitseala, mis kattub Pärnu mnt 463c katastriüksusega (78404:408:0414). Tegevusi sanitaarkaitsealal ei ole planeeritud.

Kuna alal on põhjavesi nõrgalt kaitstud, siis võib mõju põhjaveele avalduda ehituse käigus avariilukordade esinemisel naftasaaduste pinnasesse sattumisel.

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

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

Kavandatava tegevusega kaasnevat müra ega vibratsiooni ei esine kavandatava tegevuse elluviimisel rohkem kui tavapärase ehitustegevuse ajal või sarnase otstarbega hoonete eluajal. Suuremad transpordi- ja tööstusmüra ning vibratsiooni tasemed võivad esineda hoonete rajamisperioodil, kuid pole põhjust eeldada, et need ületaksid kehtestatud piirväärtuseid. Ehitustegevusega kaasnevad häiringud on ajutised.

Pärast planeeringu elluviimist aga sarnaneb ala oma häiringute poolest teistele elamurajoonidele. Planeeringuala asub piisavalt kaugel suure liiklusrumaga Pärnu maanteest.

4.3 Mõju inimese tervisele, varale, heaolule

Soojussaared

Detailplaneeringualal on varasemalt esinenud soojussaarte teket. See on tingitud tõenäoliselt haljastuse puudumisest ja suurtest tehispindadest (tumedad katused ja asfalt- või betoonkatted). Vastavalt DP eskiisile planeeritakse haljastuse osakaalu alal suurendada, mis eeldatavalt vähendab soojussaarte esinemise tõenäosust ning seeläbi ka olulist mõju inimeste tervisele. Tagada tuleb vähemalt Nõmme linnaosa üldplaneeringus toodud haljastuse osakaal. Lisaks on võimalik ka järgnevatel etappidel rakendada ehituslikke⁹ meetmeid soojussaarte tekke vähendamiseks.

⁹ [Saared, kuhu suvel minna ei taha: soojussaared Eesti linnades 2020–2024 | Keskkonnaagentuur](#)

Müra, vibratsioon, õhuheitmed

Kavandatava tegevusega kaasnevat müra ega vibratsiooni ei esine kavandatava tegevuse elluviimisel rohkem kui tavapärase ehitustegevuse ajal või sarnase otstarbega hoonete eluajal.

Piirkonna müratasemele avaldab enim mõju Pärnu mnt liiklus, mis [jääb piisavalt kaugele](#), et see omaks olulist mõju inimeste tervisele.

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada ka hoone tehnosüsteemidest tuleneva müraga ning tagada [keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71](#) „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ toodud müra normtasemed.

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

Jääkreostus

Üldjuhul toimub võimaliku jääkreostusega aladel (nt endised katlamajad, tööstusterritooriumid jne) pinnase¹⁰ ning maapinnalähedase põhjavee seisundi¹¹ hindamine ning reostuse ulatuse määramine kolmes etapis.

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

Eeltoodu järgi on alal läbi viidud reostusuuringu etapid I ja II. Uuringu tulemuste järgi ei olnud pinnas analüüsitud kohtades ega näitajate osas reostunud.

¹⁰ [Keskkonnaministri 28.06.2019 määruse nr 26 "Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases](#)

¹¹ [Keskkonnaministri 4.09.2019 määrus nr 39. Ohtlike ainete põhjavee kvaliteedi piirväärtused.](#)

Juhul kui pinnasetööde tegemisel ilmneb, et pinnases esineb reostust, on tunda kütusele iseloomulikku lõhna või näha pinnasekihtides selgesti eristuvat naftasaaduste reostust, leitakse kemikaale, maa-alune mahuti vms, tuleb tööd peatada ning sellest koheselt teavitada Tallinna Strateegiakeskuse spetsialisti (jaatmed@tallinnlv.ee).

Insolatsioon

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

4.4 Mõju kaitstavatele loodusobjektidele

Kuna nii Natura 2000 võrgustikku kuuluvad alad kui ka kaitsealad jäävad planeeringualast enam kui 1 km kaugusele, siis kavandatava tegevusega neile mõju ei avaldu.

Võib eeldada, et ka Laagri nahkhiirte püsielupaik jääb planeeringualast piisavalt kaugemale, et ajutiselt ehitustegevusega kaasnevad häiringud neile mõju võiksid avaldada.

Planeeringuala on juba täna aktiivses kasutuses ning tegevusi kaitsealuste liikide rohukonn ega rabakonn elupaikades planeeringuga ette ei nähta. Võrreldes tänasega kavandatakse elupaikadega piirneva ala haljastamist suuremas ulatuses.

4.5 Maa, pinnase, mulla ja maavara säästlik kasutamine

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

4.6 Tekkivad jäätmed ning nende käitlemine

Jäätmekäitluse korraldamisel nii ehitus- kui käitamisajal tuleb lähtuda jäätmeseadusest ning Tallinna jäätmehoolduseeskirjast¹². Tuleb vältida jäätmeteket ning tekkivad jäätmed koguda liigiti. Ei ole oodata, et kavandatava tegevusega kaasneks muudest sarnastest tegevustest oluliselt erinev jäätmeteke.

¹² [Tallinna Linnavolikogu 09.03.2023 määrus nr 3 „Tallinna jäätmehoolduseeskiri”](#)

4.7 Mõju kultuuripärandile

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

4.8 Avariilukordade esinemise võimalikkus

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

4.9 Mõju kliimale, kliima mõju tegevusele

Kuna ala on kaetud ulatuslikult asfaldiga, on esinenud [soojussaarte teket](#). Võrreldes praegusega väheneb DP eskiisi järgi asfaldiga kaetud ala (vt ka peatükk 4.3 „Mõju inimese tervisele, varale, heaolule“). Ala ei asu [üleujutusala riskipiirkonnas](#).

Kliima mõju tegevusele seisneb eelkõige suurenevas sademete intensiivsuse ja tuule kiiruse kasvus, millega tuleb hoonete projekteerimisel arvestada.

Elamute rajamisega kaasnev mõju kliimale sõltub paljudest aspektidest, mis antud etapis veel teada ei ole (nt kasutatavad ehitusmaterjalid jne). Hoonete projekteerimisel tuleb muuhulgas [arvestada ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 01.09.2025 määruse nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“](#) toodud nõudeid.

5 JÄRELDUS

Kavandatava tegevuse eesmärk on kujundada endisest tööstusalast kaasaegne, mitmekesine ja rohelust väärtustav elamu- ning äripiirkond. Detailplaneeringu eskiislahendus näeb ette äri- ja elamuala koos haljasalaga, kavandatakse kuni 4-korruselised ja kuni 12-korteriga elamud, ärihooned.

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

- Käsitleda detailplaneeringus põhjalikumalt kergliiklusteede ja jalgrattaparklate rajamist.
- Anda konkreetsem ülevaade haljastuse osakaalust planeeritavate kruntide kaupa.
- Kirjeldada, kuidas planeeritakse käidelda sademevett.

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

- Tegevuste planeerimisel tuleb arvestada, et alal asuvad puurkaevud ning neid ümbritseval [sanitaarkaitsealal](#) on majandustegevus, sh sademevee immutamine keelatud.
- Juhul kui plaanitakse jätkata olemasoleva sademeveelasu kasutamist, tuleb tagada, et suublasse juhitud sademevee kvaliteet vastab loas toodud nõuetele.
- Arvestades, et planeeringulahendus näeb ette kõvakattega pinna vähenemist ja haljastuse osakaalu suurenemist võrreldes praegusega, tuleb eelistada sademeveest vabanemiseks looduslähedaste lahenduste kasutamist.
- Soojussaarte tekke riski vähendamiseks tuleb tagada vähemalt üldplaneeringus toodud haljastuse osakaal ning rakendada järgnevates etappides ehituslikke meetmeid.
- Tagada piisav insolatsioon nii planeeritavates kui ka olemasolevates naabruses asuvates hoonetes.
- Juhul kui pinnasetööde tegemisel ilmneb, et pinnases esineb reostust, on tunda kütusele iseloomulikku lõhna või näha pinnasekihtides selgesti eristuvat naftasaaduste reostust, leitakse kemikaale, maa-alune mahuti vms, tuleb tööd peatada ning sellest koheselt teavitada Tallinna Strateegiakeskuse spetsialisti (jaatmed@tallinnlv.ee).
- Ehitusel tuleb kasutada tehniliselt korras ehitusmasinaid ning järgida ohutusnõudeid.
- Tuleb vältida jäätmeteket, tekkivad jäätmed koguda liigiti.

- Jäätmekäitluse korraldamisel tuleb lähtuda jäätmeseadusest ning Tallinna jäätmehoolduseeskirjast.

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