



**Lastekodu tn 48 // Masina tn 1
kinnistu, Masina tn 7 kinnistu ja
Masina tn 9 kinnistu
detailplaneeringu keskkonnamõju
strateegilise hindamise eelhinnang**

veebruar 2026

Töö nimetus: Lastekodu tn 48 // Masina tn 1 kinnistu, Masina tn 7 kinnistu
ja Masina tn 9 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju
strateegilise hindamise eelhindang

Töö number: 25109

Tellija: 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

Ettevõtte on sertifitseeritud kvaliteedijuhtimissüsteemi standardi ISO 9001:2015 alusel.



SISUKORD

1	SISSEJUHATUS.....	3
2	KAVANDAV TEGEVUS.....	4
2.1	TEGEVUSE ISELOOM JA MAHT	4
2.2	SEOSD STRATEEGILISTE PLANEERIMISDOKUMENTIDEGA	5
2.3	RESSURSSIDE, SEALHULGAS LOODUSVARADE, NAGU MAA, MULD, PINNAS, MAAVARA, VESI JA LOODUSLIK MITMEKESISUS KASUTAMINE.....	8
2.4	TEGEVUSE ENERGIAKASUTUS.....	8
2.5	TEGEVUSEGA KAASNEVAD TEGURID, NAGU HEIDE VETTE, PINNASESSE JA ÕHKU NING MÜRA, VIBRATSIOON, VALGUS, SOOJUS, KIIRGUS JA LÖHN.....	9
2.6	TEKKIVAD JÄÄTMED NING NENDE KÄITLEMINE	9
2.7	TEGEVUSEGA KAASNEVATE AVARIIOLOKORDADE ESINEMISE VÕIMALIKKUS, SEALHULGAS HEITE SUURUS	9
2.8	TEGEVUSE SEISUKOHAST ASJAKOHASTE SUURÕNNETUSTE VÕI KATASTROOFIDE OHT, SEALHULGAS KLIIMAMUUTUSTEST PÕHJUSTATUD SUURÕNNETUSTE VÕI KATASTROOFIDE OHT TEADUSLIKE ANDMETE ALUSEL	9
3	KAVANDATAVA TEGEVUSE ASUKOHT JA MÕJUTATAV KESKKOND	11
3.1	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, TIHEASUTUSEGA 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	20
4.9	MÕJU KLIIMALE, KLIIMA MÕJU TEGEVUSELE.....	20

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

1 SISSEJUHATUS

Käesoleva keskkonnamõju strateegilise eelhindangu koostamise aluseks oli Osaühingu HG Arhitektuur koostatud Lastekodu tn 48, Masina tn 7 ja 9 linnaehitusliku eskiislahenduse arhitektuurivõistluse [asendiplaan \(seisuga 08.07.2025\)](#), [seletuskiri ja illustratsioon \(seisuga 04.07.2025\)](#).

Kavandatava tegevuse eesmärk on:

- Kruntide moodustamine;
- Kruntide maakasutuse sihtotstarvete määramine;
- Kavandatud hoonete korruselisuse ja ehitisealuse pinna määramine;
- Planeeringu ja selle lähiala liikluslahenduse põhimõtete väljatöötamine

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

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

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

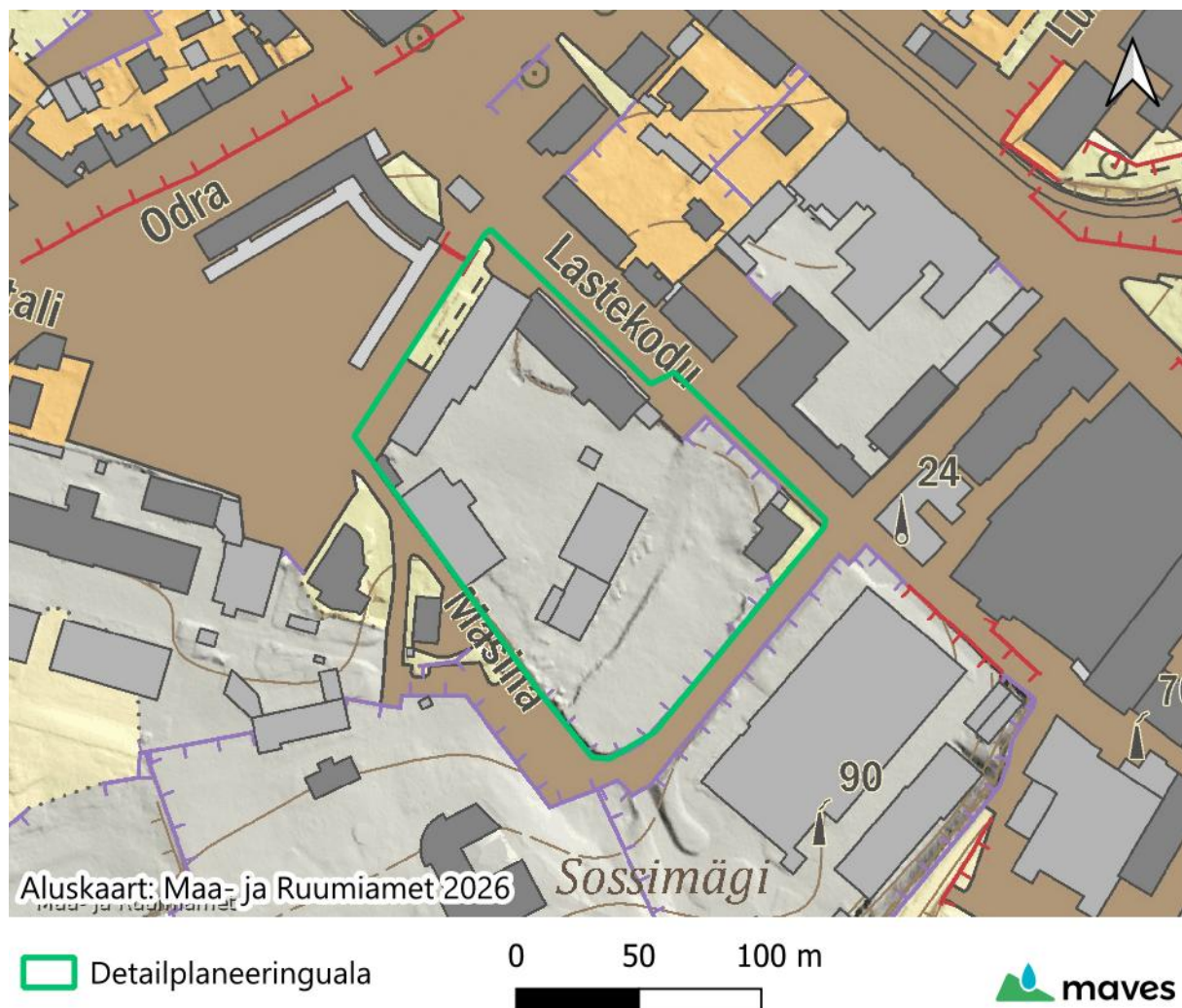
³ [Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus](#)

2 KAVANDAV TEGEVUS

2.1 Tegevuse iseloom ja maht

Planeeritud ala asub Tallinnas Kesklinna linnaosas (Joonis 1) Lastekodu ja Masina tänavatel järgneval katastriüksustel:

Katastriüksus	Sihtotstarve
Lastekodu tn 48//Masina tn 1 (78401:116:0250)	Tootmismaa 70%, ärimaa 30%
Masina tn 7 (78401:116:0420)	Tootmismaa 100%
Masina tn 9 (78401:116:0430)	Tootmismaa 100%



Joonis 1. Detailplaneeringuala asukoht.

Detailplaneeringuga muudetakse ala krundijaotust, määratakse maakasutuse sihtotstarve, hoonete korruselisus ja ehitusealune pind. Samuti töötatakse välja planeeringu ja selle lähiala liikluslahendus.

Vastavalt DP algatamise dokumentide hulgas olevale illustratsioonile kavandatakse alale rajada 4-7-korruselised äri- ja elamisfunktsiooniga hooned ning säilitada Masina tn 9 katastriüksusel olev hoone.

Ala haljastatakse (sh rajatakse kogukonnaaed, vihmapeenar). Parkimine on kavandatud maa alla, mis tähendab, et eeldatavalt rajatakse vähemalt üks maa-alune korrus.

2.2 Seosed strateegiliste planeerimisdokumentidega

Tallinna üldplaneering

Tallinna üldplaneering on vastu võetud [Tallinna Linnavolikogu 11.01.2001 määrusega nr 3](#). Üldplaneeringu järgi asub DP ala Kesklinnas ja selle kontaktsooni arenguvööndis. Tallinna üldplaneeringu järgi on ala maakasutuseks segahoonestusala, mis on mõeldud kaubandus, teenindus ja vabaaja harrastusega seonduvatele ettevõtetele ja asutustele. Kuna DP näeb lisaks eeltoodule ette ka elamute rajamise, siis ei pruugi DP lahendus olla kooskõlas üldplaneeringus toodud maakasutusega.

Kesklinna linnaosa üldplaneering

Praeguseks hetkeks on koostatud vaid üldplaneeringu lähteseisukohad, mis annavad üldise ülevaate võimalikest arengusuundadest Kesklinna linnaosas. Lähteseisukohtade järgi on maakasutuse suunamisel põhirõhk eri funktsioonide segamisel või koostoimel ning segahoonestusala laiendamisel. DP lahendus on selle põhimõttega kooskõlas.

Lähteseisukohtade järgi on oluliseks teemaks ligipääsetavus kõikidele ühiskonnarühmadele, kõigile liiklejatele ohutu ja meeldiva liikluskeskkonna loomine. DP lahendus näeb ette esimesele korrusele äripindade rajamise, kõnni- ja rattateede ning kvartalit läbiva (kergliiklus)tee rajamise. Praeguses etapis ei ole selge, milline on juurdepääsetavus esimestele korrustele ja avalikule ruumile – planeeringulahendus peab selle kõigile ühiskonna rühmadele tagama. Tänavaruumi planeerides tuleb lähtuda Tallinna tänavaruumi ja rattaparkimiskohtade rajamise juhenditest⁴.

⁴ [Juhendid | Tallinn](#)

Lastekodu tn 48 // Masina tn 1 kinnistu, Masina tn 7 kinnistu ja Masina tn 9 kinnistu detailplaneering

Planeeringualale on 2011. aastal alatatud detailplaneering. Planeeringus on kavandatud moodustada krundipiiride muutmise teel seitse krunti ning on määratud ehitusõigus moodustatavatele ärimaa või äri- ja elamumaa või elamumaa sihtotstarbega kruntidele kuni 9 maapealse ja kuni 2 maa-aluse korrusega hoonete rajamiseks ning kruntide kasutamise tingimused.

Lastekodu tn 46 kinnistu ja lähiala detailplaneering

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Lastekodu tn 46 kinnistule Tallinna uue bussijaama hoonestuse lahenduse ja liiklusskeemi väljatöötamine. Vastavalt planeeringulahendusele transpordimaa ja ärimaa kasutusotstarbe osakaalu muutmine. Planeeringu algatamise taotluse eesmärk on kavandada kinnistule kuni 7-korruselise äri- ja teeninduspindadega bussijaama hoone.

Koostatava Lastekodu 48, Masina 1 DP eskiisjoonisel Lastekodu 46 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lahendust kujutatud ei ole.

Tallinna Rattastrateegia 2018-2027

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

Detailplaneeringu lahenduse eskiisjoonise järgi on kavandatud nii rattamajade kui rattaparklate rajamine. Samuti arvestab DP lahendus nii Lastekodu, Masina kui ka Juhkentali tänavate äärde rattatee rajamisega. Vastavalt DP illustratsioonis toodule: „Ühendus teiste linnaosadega ja ümbruskonnaga tagatakse Lastekodu tänavale kavandatud ülelinnalise tähtsusega kergliiklustee ja perspektiivse klindipargiga ühenduva kergliiklusteedega”.

Praeguses etapis ei ole kirjeldatud rattaparklate ja -majade rajamise põhimõtteid. Nende projekteerimisel tuleb arvestada Tallinna Rattastrateegiast toodud suunistega.

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 lahendus panustab sõbraliku linnaruumi loomisesse, rajatakse eriilmeline siseõu, mis pakub tegevusi erinevas eas inimestele. DP lahendus näeb ette jalkajatele ja ratturitele sobiva taristu rajamise.

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

- Müraresistentsete piirkondade (äri- ja tööstusmaad) eraldamisega müratundlikest aladest (elamu- ja sotsiaalmaad). Linnavara valdkonna ülesanne on mürakindlamate uute hoonete ehitamine ning olemasolevate hoonete kaitse müra eest, magistraaltänavate äärde jäävate uute ja olemasolevate korrusmajade heliisolatsiooni parandamine. Detailplaneeringuala paikneb Ülemiste katlamaja kõrval. Lähtudes arengukavast ei ole asukoht elumute rajamiseks soodne, kuid olulist mürahäiringut on võimalik vältida arvestades piirkonna mürataset hoonete projekteerimisel
- 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 juhendis⁵.
- Linnas on piisavalt haljastust, mis vähendab ekstreemsete ilmastikuolude, sademeveest tingitud üleujutuste ja soojusaarte mõju transpordisüsteemile. Kavandatakse ainult lahkvoolse kanalisatsioonisüsteemi rajamist koos Helsingi komisjoni (HELCOM) soovitud tuleneva sademevee kohapealse hajutamise (immutamise) ja looduslikul teel puhastamisega (planeeritavad tiigid, lodud jne). DP näeb ette looduslähedaste sademeveesüsteemide rajamise.
- Tallinnas on välja arendatud mänguväljakute võrgustik eri vanuses ja erivajadustega lastele. Planeeringulahendus näeb ette mänguväljakute rajamise.
- Kultuurimälestiste, kultuuriväärtuslike hoonete, arheoloogilise pärandi ja vallasobjektide kaitse ja korrashoid on tagatud ning ajaloolist linnaruumi ja elukeskkonda väärtustatakse. DP koostamisel ja hoonete rajamisel tuleb arvestada, et alal asub kinnismälestis ning Masina tn 9 kü asuv hoone on arvele võetud väärtusliku üksikhoonena.

⁵ [Juhendid | Tallinn](#)

- Rajatakse uusi spordi- ja liikumispaiku (spordisaalid, ujulad, väliväljakud, staadionid, terviserajad jne) ning suureneb nende pindala elaniku kohta. DP näeb ette spordiväljaku rajamise.

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

Maa: Detailplaneeringu lahenduse järgi taotletakse ala sihtotstarbe muutmist senisest äri- ja tootmismaast elamumaa 90% ja ärimaa 10%. Kuna ala on juba praegu inimeskasutuses, siis täiendavat maahõivet ei toimu.

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

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

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

Looduslik mitmekesisus: Ala looduslik mitmekesisus on tulenevalt praegusest maakasutusest ja lähtudes tehispindade ning hoonete ulatusest 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 on võimalik ühendada kaugkütte trassiga.

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

Kuna DP ala on ühendatud juba praegu vee- ja kanalisatsioonivõrku, siis eeldatavalt seda planeeringu käigus ei muudeta. Küll aga planeeritakse looduslähedast sademevee käitlemise lahendust. Eskiisjoonisel on nimetatud seda vee- ja vihmapeenraks, kuid täpsemalt ei ole antud etapis sademevee lahendust kirjeldatud.

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

Planeeringuga ette nähtud hoonete rajamise ja nende kasutamisega kaasnev jäätmete ei erine sarnase otstarbega hoonetest. Hoonete ehitamisel ja olemasolevate lammutamine toob endaga kaasa ehitus- ja lammutusjäätmete tekke. Maa-aluste korruste ehitamiseks on vajalik ka pinnase väljakaevamine, mistõttu tekib jäätmena ka pinnast. Antud etapis on ebaselge, mil määral neid jäätmeid tekib ning kuidas neid kavatakse käidelda.

Hoonete valmimise järgselt on peamiseks 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. Kemikaaliseaduse mõistes suurõnnetuse ohuga⁶ ettevõtet ei kavandata. [Maa- ja Ruumiameti ohtlike käitiste, veevarustuse, veeohutuse kaardirakenduse](#) järgi asub planeeringuala B-kategooria suurõnnetuse ohuga ettevõtte Tallinna Vesi AS Veepuhastusjaam ohualas. Seal käideldav ohtlik kemikaal on kloor. Ettevõtte on koostanud ka [juhised klooriavarii korral käitumiseks](#).

Kliimamuutustest põhjustatud suurõnnetuste või katastroofide oht hädaolukorra seaduse mõistes⁷ on väike. Ala ei asu üleujutusohuga rannikualal ega pole haavatav tormiajule⁸.

⁶ Majandus- ja taristuministri 02.02.2016 määrus nr 10 [Kemikaali ohtlikkuse alammäär ja ohtliku kemikaali künniskoguse ning ettevõtte ohtlikkuse kategooria määramise kord](#) - Riigi Teataja

⁷ [Hädaolukorra seadus–Riigi Teataja](#)

⁸ [Tallinna säästva energiamajanduse ja kliimamuutustega kohanemise kava 2030](#)

3 KAVANDATAVA TEGEVUSE ASUKOHT JA MÕJUTATAV KESKKOND

3.1 Olemasolevast ja planeeritavast maakasutusest ning seal toimuvatest või planeeritavatest tegevustest

DP alal asuvad büroo- ja tööstushooned ning parkla (Foto 1). Ala on hoonestatud ning valdavalt asfalteeritud/kruusakattega. Masina 9 katastriüksusel on mõningal määral kõrghaljastust.

Jääkreostuse eksperthinnangus toodu põhjal on teada, et planeeritaval detailplaneeringu alal asus kogu nõukogude perioodi mõõteriistade tootmise tehas⁹. [Maa- ja Ruumiameti ajalooliste ortofotode](#) järgi on Masina tn 7 katastriüksusel ja Lastekodu tn 48/Masina tn 1 katastriüksuse keskel paiknenud hooned. Viimased jagasid planeeringuala ümbritsevate hoonete vahelise ala kaheks sisehooviks.

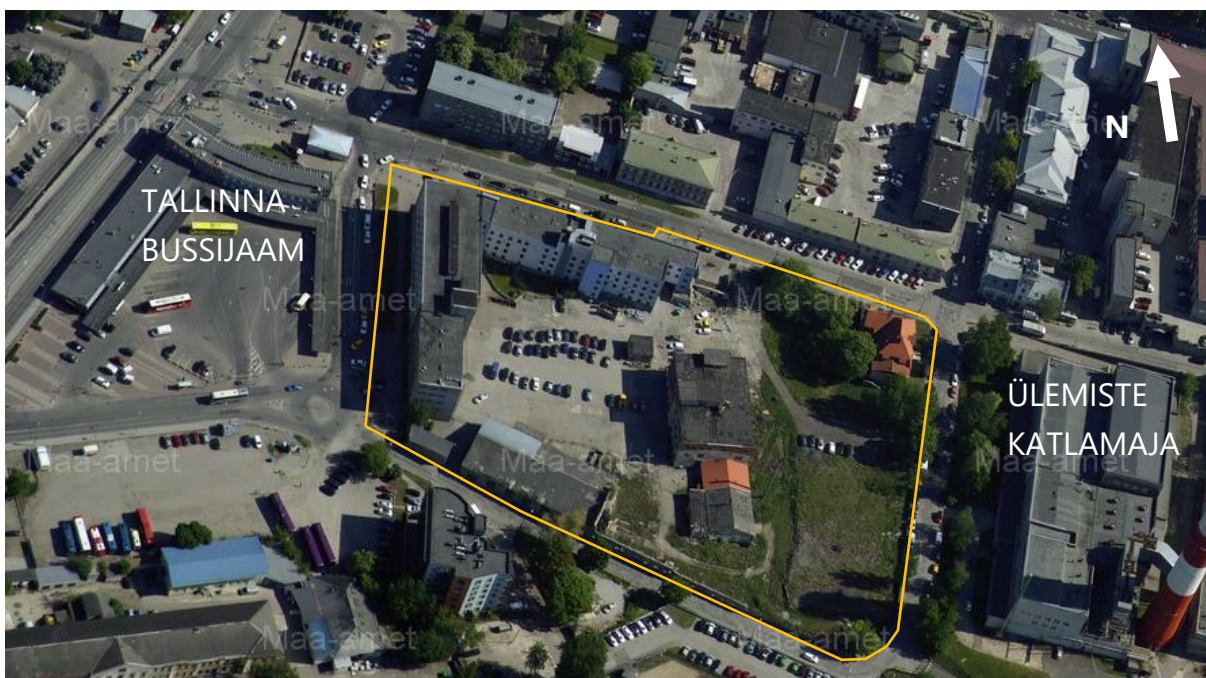


Foto 1. Planeeringuala skemaatiline piir. Võrreldes pildi tegemise ajaga ei ole DP ala oluliselt muutunud. Maa- ja Ruumiameti kaldaerofoto. Pildistatud 24.05.2016.

Detailplaneeringuala piirneb loodes Tallinna Bussijaamaga, kagus Ülemiste katlamajaga (Utilitas Tallinna Soojus AS keskkonnaluba [L.KKL.HA-29983](#)). DP alast

⁹ Lastekodu tn 48/Masina tn 1 kinnistu, Masina tn 7 kinnistu ja Masina tn 9 kinnistu detailplaneeringu ala võimaliku jääkreostuse eksperthinnang. OÜ Hendrikson & Ko Tartu, 2011.

kirdes on elamu-, tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega katastriüksused ning edelas äri-, tootmis-, transpordi-, elamu ja riigikaitsemaa sihtotstarbega katastriüksused.

[Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardirakenduse](#) järgi on DP alal olemas nii elektri- ja sideühendus, veevarustus kui ka A ja B kategooria gaasitorustik ning ala läbib kaugküttetrass. Ala kirdeosas [Masina tn 1](#) hoonel asub [geodeetiline märk nr 90323](#). Samuti kattub DP ala täielikult riigikaitse ehitise piiranguvööndiga, kus on vastavalt [ehitusseadustiku §120](#) järgi ehitise püstitamine, laiendamine või ümberehitamine ilma Kaitseministeeriumi või valdkonna eest vastutava ministri volitatud valitsusasutuse antud kooskõlastuseta keelatud.

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 mitmete erinevas ulatuses ja sügavuses tehtud [ehitusgeoloogiliste uuringutega](#). Ala asub klindi jalamil, 300–350 m klindi astangust loodes, Tallinna lahe suunas kulgeva aluspõhjalise vagumuse äärealal.¹⁰

Pinnakatte moodustab orienteeruvalt 0,3–1,6 m paksune täitepinnase kiht, mis koosneb kruusast, veeristest, ehitusprahist, liivast, mullast, rauajäätmest, koksist, klaasist jne^{10, 11}. Selle all lamavad erineva koostisega liivad (ala keskosas) paksusega kokku 4,45 m ning kruus ja veerised^{10, 12}.

Aluspõhja moodustavad ala põhjaosas 10 m sügavusel lasuvad Kambriumi liivakivid, millel lasuvad liivsavid ja saviliivad¹⁰. Ala keskosas on kirjeldatud nende paksuseks vähemalt 3,65 m¹², lõunaosas on tuvastatud diktüneemakilda esinemist¹³.

Maapinnalt esimese vabapinnalise põhjavee tase oli 1962. aastal 4,5–5,3 m sügavusel maapinnast¹⁰, kuid erinevate uuringute andmetel on jäänud see ka maapinnale lähemale.

¹⁰ [Tallinna Mõõduriistade Tehas. Vooluhulkade mõõtmise jaam. Ehitusplatsi uuring. TEPI Eesti Tööstusprojekt, 1962.](#)

¹¹ [Tallinna Mõõduriistade Tehase soojatrass. Trassi uuring. ENSV RMN TEPI "Eesti Tööstusprojekt" 1964](#)

¹² [Tallinna Mõõduriistade tehase. Vooluhulga mõõtmise jaam. Ehitusplatsi uuring. TEPI Eesti Tööstusprojekt, 1961.](#)

¹³ [T/K "Tööstusaparaat". Tallinna aparaaditehase rekonstrueerimine. Ehitusplatsi uuring. ENSV Riiklik Ehituskomitee Riiklik Ehitusuuringute Instituut, 1981.](#)

Planeeringualal ei ole [Tallinna radooniriski kaardi andmetel](#) pinnaseõhu radoonisisaldust mõõdetud. Lähipiirkonnas on hinnatud pinnaseõhu radoonisisaldus arvutuste ja mõõtmiste teel normaalseks ($< 50 \text{ kBq/m}^3$). Samas asub planeeringuala osaliselt diktüoneemakilda ja oobulusliivakivi avamuslal.

Tulenevalt sellest, et alal on asunud kunagi mõõteriistade tootmise tehas, kus tootmisel kasutati ka galvaanikat. Seetõttu võeti alalt üks pinnaseproov (ligikaudsed koordinaadid [6587833,31; 544046,53](#)) tuvastamaks Cd, Cr, Ni, Zn, Hg sisaldust pinnases (0,1-1,1 m sügavusel)⁹. Vastavalt proovi tulemustele jäid saasteainete piirväärtused alla [Keskkonnaministri 28.06.2019 määruses nr 26 „Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases“](#) toodud sihtarvu ehk pinnase antud punktis võis lugeda eelnimetatud ohtlike ainete osas puhtaks.

Maavarad: Planeeringuala ei kattu ühegi maardlaga.

Vesi: Lähim seisuveekogu on ligi 500 m kaugusele jääv Ülemiste järv (VEE2005900) ning lähim vooluveekogu sellesse suubuv Vaskjala-Ülemiste kanal 2 km kaugusel DP alast.

Looduslik mitmekesisus: Tegu on kesklinnas asuva endise tööstusalaga, mis suures osas on haljastamata, va planeeringuala lääneosa Masina tn 9 katastriüksusel. Seega on eeldatavalt ala looduslik mitmekesisus väike.

3.3 Keskkonna vastupanuvõime, mille hindamisel lähtutakse märgalade, jõearsete 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, tiheasutusega alade ning kultuuri- või arheoloogilise väärtusega alade vastupanuvõime

Märgalad: Planeeringualale märgalasid ei jää.

Natura 2000 võrgustiku alad: Planeeringualale lähimad Natura 2000 võrgustikku kuuluvad alad jäävad enam kui 5 km kaugusele. Nendeks on edelas asuv Rahumäe loodusala ([RAH0000451](#)), loodes Paljassaare linnuala ([RAH0000095](#)) ja kirdes Pirita loodusala ([RAH0000039](#))

Kaitstavad loodusobjektid: DP ala ei kattu ühegi kaitsealaga. Lähim looduskaitseala on ligi 900 m kaugusel kirdes asuv Kadrioru park ([KLO1200218](#)). Ligi 800 m kaugusele jääb planeeritav kaitseala Mäekalda paljand.

Kaitsealuste liikide elupaiku ega kasvukohti planeeringualale ega selle lähedusse ei jää.

Kultuuriväärtused: DP ala kattub arheoloogiamälestise 13. - 16. saj asulakohaga (nr [2595](#)), kus võib olla säilinud Härjapea jõel paiknenud kesk- ja varauusaegsete veskitega seotud kultuurkihti. Pärandkultuuriobjekte planeeringualale ei jää. Masina 9 katastriüksusel asuv hoone on arvele võetud kui väärtuslik üksikobjekt¹⁴.

Pinnavormid, maastikud: Piirkonnas väheneb maapinna kõrgus mere suunas, kuid DP alal on see lokaalselt sihil kagust loodesse suurenev. Absoluutkõrgused jäävad DP alal vahemikku 21-23 m.

Metsad: Planeeringualale metsa ei jää.

¹⁴ <https://gis.tallinn.ee/miljooalad/>

4 HINNANG KESKKONNAMÕJU OLULISUSELE

Hinnang keskkonnamõju olulisusele on antud arvestades:

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

Kavandatava tegevusega ei kaasne piiriülest ehk riigipiire ületavat mõju.

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

Käesolev KSH eelhindang käsitleb planeeringu elluviimisega kaasnevaid mõjusid keskkonnale ning toob välja meetmed ja annab suuniseid olulise keskkonnamõju vältimiseks.

4.1 Mõju pinna- ja põhjaveele

Mõju **pinnaveele** on välistatud, sest pinnaveekogud asuvad planeeringualast piisavalt kaugel, DP alalt vett suublasse ei juhita ega nähta ette tegevusi üheski pinnaveekogus.

Kuna alal on **põhjavesi** nõrgalt kaitstud, siis ei ole välistatud, et ehituse käigus avariilukordade esinemisel sattuvad naftasaadused pinnasesse ja seeläbi ka põhjavette. Riski on võimalik leevendada kasutades tehniliselt korras ehitusmasinaid ja järgides ohutusnõudeid. Keskkonda sattuv reostuse kogus piirneb masinas oleva kütuse kogusega.

Hoonete maa-aluste korruste rajamisel võib, olenevalt rajamissügavusest ning põhjavee tasemest, olla vajalik põhjavee ümberpumpamine ehitussüvendist. Sellisel juhul on vajalik selgitada välja pumbatava vee kogused ning taotleda veeluba (vastavalt [veeseaduse §187](#)) põhjavee ümberjuhtimiseks.

DP eskiislahenduse järgi rajatakse planeeringualale looduslik sademeveesüsteem. Sademeveest vabanemiseks kasutatavaid looduslähedasi lahendusi, nagu rohealaid, viibetiike, vihmaaedasid, imbkraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest

vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist, ei käsitleta sademevee suublasse juhtimisena [veeseaduse §129 lg 3](#) järgi. Rajatav süsteem peab olema piisav DP alal tekkiva sademevee käitlemiseks.

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. Ehitustegevusega kaasnevad häiringud on ajutised. Pärast planeeringu elluviimist sarnaneb ala oma häiringute poolest teistele elamurajoonidele.

Planeeringuala asub piirkonnas, mille müratasest mõjutab nii liiklus kui ka lähedal asuv Ülemiste katlamaja. Esmase ülevaate piirkonna müratasemest saab [Maa- ja Ruumiameti mürakaardi rakendusest](#). Kuna hoonete sees on võimalik mürataseme efektiivne vähendamine ehituslike meetmetega, siis tuleb hoone projekteerimisel arvestada nii tehnoseadmete-, liiklus-, ja tööstusmüraga ning tagada, et hoonetes ja hoonete vahelisel rohealal/laste mänguväljakutel ei oleks ületatud [sotsiaalministri 12.11.2025 määruses nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid”](#) toodud piirväärtuseid.

4.3 Mõju inimese tervisele, varale, heaolule

Soojusaared

Detailplaneeringualal on varasemalt [esinenud soojussaarte teket](#). See on tingitud tõenäoliselt haljastuse puudumisest ja suurtest tehispindadest (tumedad katused ja asfaltkate). Vastavalt DP eskiisile suureneb ala (kõrg)haljastuse osakaal planeeringu realiseerumisel. See eeldatavalt vähendab soojussaarte esinemise tõenäosust ning seeläbi ka olulist mõju inimeste tervisele. Teemat on pikemalt käsitletud ka peatükis 4.9 „Mõju kliimale, kliima mõju tegevusele”.

Müra, vibratsioon. õhuheitmed

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

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

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

Jääkreostus

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

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

Alal on 2011. aastal uuritud pinnase ohtlike ainete sisaldust ühes punktis. Kuivõrd DP ala pinnast on täidetud ehitusjäätmatega, siis ei saa pidada varasemat uuringut piisavaks andmaks hinnangut terve planeeringuala pinnase- ja põhjavee seisundi kohta. Seepärast tuleb DP koostamise käigus selgitada reostusuuringu II etapiga reostuse puudumine terve planeeringuala ulatuses.

Radoon

DP ala asub piirkonnas, kus ei ole välistatud radooni esinemine pinnases. Õigusaktidega¹⁷ on määratud radooni sisaldused, mida erineva funktsiooniga

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

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

¹⁷ [Radoon | Keskkonnaamet](#)

hoonetes ületada ei või. Uute hoonete puhul ei tohi hoonete siseõhu radoonikontsentratsiooni aasta keskväärtused ületada 200 Bq/m³.

Kuna hoonete rajamise käigus on võimalik rakendada efektiivselt ehituslikke meetmeid radooni leviku takistamiseks, siis ei ole antud planeeringualale hoonete rajamine välistatud. Selleks, et välistada võimalik risk radooni lekkeks hoonesse ja tagada ohutu radoonisisalduse hoones, tuleb rakendada projekteerimisel radoonikaitse meetmeid juhindudes Eesti standardist EVS 840:2023 „[Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes](#)”. Radoonikaitse meetmete mitterakendamisel tuleb viia läbi radooniohutust tõestavad mõõtmised.

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.

Kuna DP alal ega selle vahetus läheduses kaitsealuste liikide kasvukohti ega elupaiku ei leidu, siis puudub mõju ka kaitsealustele liikidele.

4.5 Maa, pinnase, mulla ja maavara säästlik kasutamine

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

Ala pinnase kasutamist käsitletakse pikemalt peatükis 4.6 „Tekkivad jäätmed ning nende käitlemine”.

4.6 Tekkivad jäätmed ning nende käitlemine

Jäätmekäitluse korraldamisel nii ehitus- kui käitamisajal tuleb lähtuda jäätmeseadusest ning Tallinna jäätmehoolduseeskirjast¹⁸. Tuleb vältida jäätmeteket ning kui see ei ole võimalik, koguda tekkivad jäätmed liigiti. Üldjuhul ei erine olemasolevate hoonete lammutamisel tekkivad jäätmed teistest samalaadsetest jäätmetest. Küll aga on oluline lähtuda pinnasetööl alljärgnevast.

¹⁸ [Tallinna Linnavolikogu 09.03.2023 määrus nr 3 „Tallinna jäätmehoolduseeskiri”](#)

Kuna tegu on täitepinnasega, mis sisaldab väga eriilmelisi jäätmeid, tuleb selgitada ala pinnase ohtlike ainete sisalduse vastavus [Keskkonnaministri 28.06.2019 määruses nr 26 „Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases”](#) toodud elamumaa piirväärtustele. Juhul kui pinnas osutub reostunuks ja on soov seda taaskasutada või ladestada, siis tuleb täpsemalt selgitada [Keskkonnaministri 29.04.2004 määruses nr 38 „Prügila rajamise, kasutamise ja sulgemise nõuded”](#) toodud erinevate komponentide leostuvus. Jäätmeid sisaldava täitepinnase edasisel taaskasutamisel tuleb arvestada, et olenevalt taaskasutamise konkreetsest asukohast ja eesmärgist võib olla vajalik täitepinnasest mitte inertsete jäätmete eemaldamine nt sõelumise teel.

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

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

4.7 Mõju kultuuripärandile

Detailplaneeringuala kattub kinnismälestisega. Kuna DP näeb ette ka maa-aluste korruste rajamise, siis ei ole välistatud, et ehitussüvendi rajamisega kaasnevad pinnasetööd võivad avaldada olulist mõju alal paiknevale kinnismälestisena arvel olevale endisele asukohale.

Olulise mõju vältimiseks tuleb vastavalt Tallinna Linnaplaneerimisameti seisukohale¹⁹ läbi viia arheoloogiline eeluuring, mille põhjal antakse edasised suunised täiendavate uuringute läbiviimiseks või tingimused, millega kaevetööl tuleb arvestada. Eeluuringu lähteülesanne tuleb koostada koostöös Tallinna Linnaplaneerimisametiga.

Võimalik mõju kultuuripärandile avaldub vaid ehitusetapis. Järgides muinsuskaitse eritingimusi ei ole põhjust eeldada kavandatava tegevusega kaasnevat olulist mõju kultuuripärandile.

Masina 9 katastriüksusel asuv hoone on määratletud kui väärtuslik üksikobjekt. Vastavalt teemaplaneeringus²⁰ „Tallinna Kesklinna miljööväärtuslike hoonestusalade piiride määramine ning kaitse- ja kasutamistingimuste seadmine” kuuluvad väga

¹⁹ Tallinna Linnaplaneerimisameti kiri nr 04.11.2025 nr 3-2/2810 – 1

²⁰ [Tallinna Kesklinna miljööväärtuslike hoonestusalade piiride määramine ning kaitse- ja kasutamistingimuste seadmine](#)

väärtuslikud, väärtuslikud ja miljööväärtuslikud hooned säilitamisele ja restaureerimisele või remontimisele. Lähtuda tuleb nii teemaplaneeringus kui Tallinna miljööalade kodulehel²¹ toodud suunistest. Detailplaneeringus tuleb käsitleda hoonega kavandatud tegevusi.

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 kavandavast tegevusest tingitud olulise keskkonnamõjuga avariilukordade võimalikkust.

4.9 Mõju kliimale, kliima mõju tegevusele

Detailplaneeringualal on varasemalt [esinenud soojussaarte teket](#). See on tingitud tõenäoliselt haljastuse puudumisest ja suurtest tehispindadest (tumedad katused ja asfaltkate). DP koostamisel tuleb täpsustada, mis on planeeritud haljastuse osakaal ning leida ala rohefaktor^{22, 23}. Eeldatavalt planeeringu elluviimise järgselt haljastuse osakaal võrreldes praegusega suureneb.

Detailplaneeringuala arendamine toimub etapiviisiliselt ning rajatakse uut kõrghaljastust, siis ei ole võimalik planeeringualal enne selle täielikku väljaehitamist ja haljastamist soojussaarte teket välistada. Tõenäosus ja risk on seda väiksem, mida läbimõeldum on haljastuse lahendus ja kõrghaljastuse osakaal ning kui planeeringuala rohefaktor vastab taotlusväärtusele. Samuti on võimalik soojussaarte tekkimise riski maandada minimeerides tänavate ja parkimisalade katteks vett mitte-läbilaskvate

²¹ [Olulisemad põhimõtted ja suunised | Tallinn](#)

²² **Rohefaktor** (*green space factor*) – töövahend haljastuse ja elurikkuse planeerimiseks linnas. Rohefaktori abil saab arvutada välja ja seada nõudeid uute arendusalade rajamiseks või olemasolevate ümberkujundamiseks, et tagada kruntidel piisav hulk ökoloogiliselt toimivaid alasid ning minimeerida kõvakattega alasid.

²³ [Rohefaktor | Tallinn](#)

pindade hulka²⁴, aga ka näiteks läbi hoonete arhitektuursete lahenduste (viilkatus, haljastatud katus, heledate kattematerjalide kasutamine jne)^{25, 26}.

Ala ei asu [üleujutusala riskipiirkonnas](#).

Perspektiivis võib oodata nii aastase keskmise temperatuuri tõusu kui ka tormide (tuule kiiruse) sagenemist ja sademete, eelkõige äärmuslike sademete, hulga suurenemist. Seetõttu tuleb hoonete ja ala sademevee lahenduse projekteerimisel arvestada ekstreemsete ilmastikunähtuste intensiivistumisega.

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.

²⁴ [Kliimamuutustega kohanemise arengukava. Keskkonnaministeerium.](#)

²⁵ [Saared, kuhu suvel minna ei taha: soojusaared Eesti linnades 2020–2024 | Keskkonnaagentuur](#)

²⁶ [Soojusaarte ulatuse levik ja trend Tallinnas aastatel 2014 – 2018. Tartu Ülikool Maateaduste ja Ökoloogia Instituut Geograafia osakond.](#)

5 JÄRELDUS

Kavandatava tegevuse eesmärk on kruntide moodustamine, nende maakasutuse sihtotstarvete ja kavandatud hoonete korruselisuse ja ehitisealuse pinna määramine. Samuti töötatakse välja planeeringu ja selle lähiala liikluslahenduse põhimõtted. Alale soovitakse rajada 4-7-korruselised äri- ja elamisfunktsiooniga hooned.

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

- Planeeringulahendus peab tagama, et avalik ruum oleks juurdepääsetav kõigile ühiskonna rühmadele.
- Tänavaruumi planeerides tuleb lähtuda Tallinna tänavaruumi ja rattaparkimiskohtade rajamise juhenditest²⁷.
- Arvestada planeeringulahenduse koostamisel ka Lastekodu tn 46 kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga.
- Selgitada, millises mahus on vajalik pinnase väljakaev DP lahenduse elluviimisel.
- Kirjeldada, kuidas lahendatakse hoonete soojusvarustus.
- Kirjeldada haljastuse osakaalu ja leida DP ala rohefaktor.
- Käsitleda väärtusliku üksikobjekti osas kavandatud tegevusi.

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

- Ehitusel tuleb kasutada tehniliselt korras ehitusmasinaid ning järgida ohutusnõudeid.
- Juhul kui hoonete maa-aluste korruste rajamisel on vajalik põhjavee überpumpamine ehitussüvendist, tuleb selgitada välja pumbatava vee kogused ning taotleda veeluba (vastavalt [veeseaduse §187](#)) põhjavee ümberjuhtimiseks.
- Kuna hoonete sees on võimalik mürataseme efektiivne vähendamine ehituslike meetmetega, siis tuleb hoone projekteerimisel arvestada nii tehnoseadmete-, liiklus-, ja tööstusmüraga ning tagada [sotsiaalministri 12.11.2025 määruses nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid”](#) toodud nõuded.

²⁷ [Juhendid | Tallinn](#)

- Terve planeeringuala ulatuses tuleb selgitada pinnasereostuse puudumine reostusuuringu II etapiga.
- Uuringuga tuleb selgitada ala pinnase ohtlike ainete sisalduse vastavus [Keskkonnaministri 28.06.2019 määruses nr 26 „Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases”](#) toodud elamumaa piirväärtustele.
- Selgitada täitepinnase taaskasutamiseks või ladestamiseks [Keskkonnaministri 29.04.2004 määruses nr 38 „Prügila rajamise, kasutamise ja sulgemise nõuded”](#) toodud komponentide leostuvus.
- Tekkinud jäätmed (sh pinnas) tuleb üle anda vastavat jäätmeluba või registreeringut omavale käitlejale.
- Kuna alal võib leiduda graptoliitargilliiti siis tuleb ehitusgeoloogilise uuringuga selgitada mil määral seda planeeringualale jääb.
- Juhul kui hoonete vms rajamisel on vajalik graptoliitargilliidi eemaldamine, siis tuleb selle käitlemisel lähtuda [Eesti Geoloogiateenistuse graptoliitargilliidi käitlemise juhendist](#).
- Tuleb vältida jäätmeteket, tekkivad jäätmed koguda liigiti.
- Jäätmekäitluse korraldamisel tuleb lähtuda jäätmeseadusest ning Tallinna jäätmehoolduseeskirjast.
- Läbi viia arheoloogiline eeluuring, mille lähteülesanne tuleb koostada koostöös Tallinna Linnaplaneerimise Ametiga.
- Hoonete ja ala sademevee lahenduse projekteerimisel tuleb arvestada ekstreemsete ilmastikunähtuste intensiivistumisega.
- Hoonete projekteerimisel tuleb muuhulgas [arvestada ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 01.09.2025 määruse nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded”](#) toodud nõudeid.
- Hoonete projekteerimisel tuleb rakendada radoonikaitse meetmeid juhindudes Eesti standardist EVS 840:2023 „[Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes](#)”. Radoonikaitse meetmete mitterakendamisel tuleb viia läbi radooniohutust tõestavad mõõtmised.

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