



**Liivalaia tn 49//53//Maakri tn 25  
kinnistu detailplaneeringu  
keskkonnamõju strateegilise  
hindamise programm**

jaanuar 2026

Töö nimetus: Liivalaia tn 49//53//Maakri tn 25 kinnistu detailplaneeringu  
keskkonnamõju strateegilise hindamise programm

Töö number: 25103

Tellijä: Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet

Juhtekspert: Tuuli Vreimann

Koostajad: Tuuli Vreimann

Kontrollija: Karl Kupits

Maves OÜ

Marja 4D Tallinn, registrikood 10097377

[www.maves.ee](http://www.maves.ee) e-post: [maves@maves.ee](mailto:maves@maves.ee)

Ettevõte on sertifitseeritud kvaliteedijuhtimissüsteemi standardi ISO 9001:2015 alusel.



## SISUKORD

1	SISSEJUHATUS.....	3
2	HINDAMISE ULATUS, LÄHTUDES STRATEEGILISE PLANEERIMISDOKUMENDI ISELOOMUST JA SISUST .....	5
3	EELDATAVALT MÕJUTATAVA KESKKONNA KIRJELDUS .....	8
3.1	GEOLOOGIA, PINNAS, MAASTIK .....	8
3.2	PINNAVESI.....	9
3.3	VÄLISÕHK.....	10
3.4	TAIMESTIK, LOOMASTIK, KAITSTAVAD LOODUSOBJEKTID .....	11
3.5	KULTUURIPÄRAND .....	11
4	SEOSSED MUUDE STRATEEGILISTE PLANEERIMISDOKUMENTIDEGA .....	13
4.1	KÕRGEMA TASANDI STRATEEGILISED DOKUMENDID .....	13
4.2	DETAILPLANEERINGUD .....	17
5	PLANEERIMISDOKUMENDI ELLUVIIMISEGA EELDATAVALT KAASNEV OLULINE KESKKONNAMÕJU.....	20
5.1	MÕJU PINNAVEELE .....	20
5.2	MÕJU PÕHJAVEELE .....	20
5.3	MÕJU ÕHU KVALITEEDILE, MÜRA, VIBRATSIOON, VALGUS, SOOJUS, KIIRGUS .....	22
5.3.1	<i>Ehitusaegsed mõjud</i> .....	22
5.3.2	<i>Planeeringu realiseerimise järgsed mõjud</i> .....	22
5.4	INSOLATSIOON .....	35
5.5	MÕJU INIMESE TERVISELE, SOTSIAALSETELE VAJADUSTELE JA VARALE.....	35
5.6	MÕJU BIOLOOGILISELE MITMEKESISUSELE, POPULATSIOONIDELE, TAIMEDELE, LOOMADELE .....	37
5.7	MÕJU KLIIMALE JA KLIIMAMUUTUSE MÕJU TEGEVUSELE.....	37
5.8	MÕJU KULTUURIPÄRANDILE.....	38
5.9	JÄÄTMETEKE .....	39
6	HINDAMISMETOODIKA .....	40
7	HINDAMISE OSAPOOLED .....	44
	EKSPERTGRUPP .....	44
	MUUD ISIKUD JA ASUTUSED, KEDA STRATEEGILISE PLANEERIMISDOKUMENDI ALUSEL KAVANDATAV TEGEVUS VÕIB EELDATAVALT MÕJUTADA VÕI KELLEL VÕIB OLLA PÕHJENDATUD HUVI SELLE STRATEEGILISE PLANEERIMISDOKUMENDI VASTU.....	45
8	AJAKAVA.....	46
LISA 1	DETAILPLANEERINGU ESKIIS JA SELETUSKIRI	

- LISA2 UUS-MAAKRI ARENDUSALA HÜDROGEOLOOGILINE EKSPERTHINNANG
- LISA 3 LIIVALAIA TN 49 DENDRO ARUANNE
- LISA 4 LIIVALAIA TN 49 DP LIIKLUSMÜRA HINNANG
- LISA 5 LIIVALAIA 49 DP INSOLATSIOON
- LISA 6 LIIKLUSUURING

## 1 SISSEJUHATUS

Tallinna Linnavolikogu algatas oma 21.08.2025 otsusega<sup>1</sup> nr 77 Liivalaia tn 49 // 53 // Maakri tn 25 kinnistu detailplaneeringu ning keskkonnamõju strateegilise hindamise. Algamise otsuse järgi on keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH) vajalik järgmistel põhjustel:

- Tallinna Linnavolikogu 16. aprilli 2009 otsusega nr 77 kehtestatud teemaplaneeringu „[Kõrghoonete paiknemine Tallinnas](#)” ja selle KSH kohaselt on kõrghooned linnakeskkonnas olulise keskkonnamõjuga objektid ning nende mõju ulatuse täpsemaks määramiseks on vajalik läbi viia KSH igale kõrghoone ehitamiseks koostatavale detailplaneeringule, mis pärast teemaplaneeringu kehtestamist menetlusse võetakse. Detailplaneeringus kavandatakse kuni 130 m (absoluutkõrgus Balti kõrgussüsteemis) kõrgust hoonet;
- detailplaneeringus kavandatav tegevus võib avaldada mõju kultuuripärandile, sest planeeringuala kontaktvööndis paikneb mitmeid kultuurimälestiseks tunnistatud hooneid ning planeeringuala paikneb 13.-16. sajandi asulakohal;
- detailplaneeringu elluviimise tulemusena ning hoone ja parkimiskohtade ehitamisel suureneb tiheda liiklusega südalinna liikluskorrumus veelgi, millega mõjutatakse oluliselt liikluskorraldust. Liikluse kasvuga kaasneb suurenev müratase ja õhusaaste, mis avaldavad negatiivset mõju nii planeeringualale kui selle kontaktvööndile;
- koosmõjus kontaktvööndis olemasolevate (sh kõrghoonetega) ja planeeritavate arendustega võib detailplaneeringu elluviimisel kaasneda oluline kumulatiivne mõju.

[Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse \(KeHJS\) §31<sup>1</sup>](#) järgi on KSH eesmärk:

- arvestada keskkonnakaalutlusi strateegiliste planeerimisdokumentide koostamisel ning kehtestamisel;
- tagada kõrgetasemeline keskkonnakaitse;
- edendada säästvat arengut.

KSH on avalikkuse ja asjaomaste asutuste osalusel strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasneva olulise keskkonnamõju tuvastamiseks, alternatiivsete võimaluste väljaselgitamiseks ning ebasoodsat mõju leevendavate meetmete

---

<sup>1</sup> [Liivalaia tn 49 // 53 // Maakri tn 25 kinnistu detailplaneeringu ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine Kesklinnas](#)

leidmiseks korraldatav hindamine, mille tulemusi võetakse arvesse strateegilise planeerimisdokumendi koostamisel ja mille kohta koostatakse nõuetekohane aruanne ([KeHJS §32](#)).

## 2 HINDAMISE ULATUS, LÄHTUDES STRATEEGILISE PLANEERIMISDOKUMENDI ISELOOMUST JA SISUST

Detailplaneeringuala asub Tallinnas Kesklinna linnaosas, Maakri tänav, Liivalaia tänav ning Rävala puistee vahelises kvartalis. Praegu asub detailplaneeringualal Stockmann kaubamaja ühes parkimismajaga ja büroohoone aadressil Maakri 25 (Foto 1).



Foto 1. Planeeringuala praegu. Maa- ja Ruumiameti kaldaerofoto. Pildistatud 02.05.2024.

Detailplaneeringuala hõlmab tervikuna või osaliselt järgnevad katastriüksused:

Katastriüksuse nimetus	Katastriüksuse nr	Sihtotstarve
Liivalaia tn 49 // 53 // Maakri tn 25	78401:101:6699	ärimaa
Maakri tänav T2	78401:101:2211	transpordimaa
Lennuki tänav // Maakri tänav	78401:104:0005	transpordimaa
Rävala puistee T1	78401:104:0711	transpordimaa
Tartu maantee T11	78401:111:0067	transpordimaa
Liivalaia tänav T3	78401:104:0520	transpordimaa

Detailplaneeringuga (lisa 1) kavandatakse olemasoleva Liivalaia tn 49 // 53 // Maakri tn 25 katastriüksuse jagamist kolmeks<sup>2</sup> eraldi katastriüksuseks ning kahe äri- ja eluotstarbega kuni 37 maapealse ja kolme maa-aluse korrusega kõrghoone rajamist (Joonis 1).

Planeeritud kõrghoonete kõrgus maapinnast on 122,4 m ja absoluutkõrgus 130 m. Maksimaalseks hoonestustiheduseks on planeeritud 5,0, suletud brutopinnaks 59 123 m<sup>2</sup>. Korraga kogu olemasoleva hoonestuse lammutamise vältimiseks on planeering kavandatud realiseerida etapiviisiliselt.

Hoonestatavatel kruntidel tagatakse min 20% maaga ühendatud haljasala, millest vähemalt 10% moodustab planeeringuala lõunapoolsele küljele kavandatav kompaktne kõrghaljastusega roheala ning millele lisanduvad väiksemad haljasribad. Maaga ühenduses olevat kõrghaljastusega tänavahaljastust kavandatakse ka Lastekodu tänava sihile planeeritavale avalikule alale.

### **Kavandatava tegevuse alternatiivid**

Kavandatava tegevuse **null-alternatiiviks** on praeguse olukorra säilitamine ilma planeeringut teostamata. 0-alternatiivi käsitletakse kui olemasoleva olukorra kirjeldust, mille põhjal on võimalik hinnata kavandatava tegevuse muutusi.

Kavandatava tegevuse **põhilahenduseks** on ala hoonestamine vastavalt K-Projekt Aktsiaselts eskiisile<sup>3</sup> (seisuga 04.04.2025). Käesoleva programmi koostamisel ei ole põhilahendusele alternatiive välja pakutud.







---

<sup>2</sup> Käesoleva programmi koostamisel on täpsustunud planeeritavate katastriüksuste arv, mis võrreldes lisas 1 tooduga on ühe võrra suurenenud.

<sup>3</sup> [Tallinna planeeringute register Detailplaneering nr: DP047070](#)





- |  |   |
|--|---|
|  Planeeringuala piir                    |  Planeeritud hoonestusala                                  |
|  Planeeritud kõrghoone võimalik asukoht |  Võimalik hoonetevaheline ühendusgalerii 3-6. korruse mahu |
|  Planeeritud madalama hoone asukoht     |  Planeeritud haljastus                                     |

Joonis 1. Kavandatav tegevus. Andmed: K-Projekt AS.

### 3 EELDATAVALT MÕJUTATAVA KESKKONNA KIRJELDUS

#### 3.1 Geoloogia, pinnas, maastik

Käesolev peatükk on koostatud OÜ REI Geotehnika töö<sup>4</sup> nr 5686-25 „Uus-Maakri arendusala Tallinn Kesklinna linnaosa Liivalaia tn 49 // 53 // Maakri tn 25 hüdrogeoloogiline eksperthinnang“ (lisa 2) põhjal, mis omakorda on koostatud tuginedes aastatel 1958–2010 tehtud geoloogiliste uuringute tulemustele.

Uuringuala paikneb Kesklinna mattunud ürgoru läänejalami kohale kujunenud merekuhjeterrassil. Pinnakatte ülemises osas valdab meretekkeline liiv, keskmises osas mere- ja/või liustikuveetekkeline savi- ja möllpinnas, alumises osas liustikuveetekkeline möll- ja liivpinnas, laiguti moreen. Aluspõhi avaneb Kambriumi Lontova kihistu sinisavina. Arendusala lõunaosa on hiljemalt möödunud sajandivahetusel läbinud kagust loodesse Härjapea jõgi, selle lammil on leidunud turvast ja sängis muutliku lõimisega jõetekkelist liiva.

Maapinna üldine looduslik kalle piirkonnas on põhjasuunaline, kunagi pinnareljeefi liigestanud Härjapea jõe org pole nüüdses reljeefis enam jälgitav. Praegu on maapinna absoluutkõrgus arendusalal piki kavandatava allmaaehitise kontuuri 5,0–8,3 m, keskmiselt 6,8 m, enne Stockmanni hoonekompleksi ehitamist on see arendusalal olnud keskmiselt 6,1 m.

Vastavalt maapinna reljeefile toimub maapinnalt esimese (vabapinnalise) põhjavee vool põhja suunas. Vastavalt hüdrogeoloogilises hinnangus toodule, omab kunagise Härjapea jõe sängi või oru jäänuk teatavat drenivat mõju. Maapinnalt esimene põhjaveekiht esineb üldiselt jõe- ja meretekkelises liivas, aga on ulatunud ka turbasse ja täitepinnasesse. Selle põhjaveekihi keskmine paksus uuringualal on 12,1 m ja selle lamamiks keskmiselt abs -7,9 m algav osalt merelise, osalt liustikujärvelise tekkega savi- ja möllpinnaste kompleks. Maapinnalt esimese põhjaveekihi sesoonseks amplituudiks piirkonnas on hinnanguliselt 1 m, madalveeseisu veetase absoluutkõrgusel 3,8 m ja kõrgveeseisu veetase 4,8 m. Hüdrogeoloogilise uuringu andmete järgi on võimaliku maapinnalt lähtuva haja- ja punktreostuse suhtes maapinnalt esimene põhjaveekiht planeeringualal kaitsmata.

Maapinnalt teine põhjaveekiht on survepindne ning asub liustikuveetekkelises möllis ja liivas. Mattunud ürgorgude alaosa möllis, liivas ja kruusas olev põhjaveekiht

---

<sup>4</sup> Riet, K.-H, Uus-Maakri arendusala Tallinn Kesklinna linnaosa Liivalaia tn 49 // 53 // Maakri tn 25 hüdrogeoloogiline eksperthinnang. OÜ REI Geotehnika. Tallinn, 2025.

moodustab veemajanduslikus mõttes osa Kvaternaari Männiku-Pelguranna põhjaveekogumist. Survelise põhjavee tase jääb keskmiselt 23 m sügavusele maapinnast. Eeldatavalt jääb reaalne survelise põhjavee survetase uuringualal siiski mõnevõrra alla poole esimesest maapinnalisest põhjaveetasemest. Vastavalt Eesti Geoloogiateenistuse geoloogilisele baaskaardile on maapinnalt esimene aluspõhjaline põhjaveekompleks planeeringualal kaitstud.

Regionaalse veepidemena esinev Kambriumi sinisavikompleks algab uuringualal keskmiselt maapinnast 30 m sügavusel ning selle lamamis olevas liivakivis on Kambriumi-Vendi põhjaveekiht (põhjaveekogum) maapinnast ca 53 m sügavusel.

## Radoon

Radooni sisaldust käesoleva detailplaneeringu koostamise käigus mõõdetud ei ole. Tallinna radooniriski kaardi<sup>5</sup> järgi on arvatud radoonisisaldus kõrge ( $<140 \text{ kBq/m}^3$ ), samas pinnaseõhust mõõdetud radoonitase on olnud normaalse sisaldusega ( $<50 \text{ kBq/m}^3$ ). Eesti Geoloogiateenistuse Eesti pinnase radooniriski 500x500 ruutkaardi<sup>6</sup> järgi on planeeringuala radoonirisk  $50 - 100 \text{ kBq/m}^3$ .

Õigusaktidega<sup>7</sup> on määratud radooni sisaldused, mida erineva funktsiooniga hoonetes ületada ei või. Uute hoonete puhul ei tohi hoonete siseõhu radoonikontsentratsiooni aasta keskväärtused ületada  $200 \text{ Bq/m}^3$ .

## 3.2 Pinnavesi

Planeeringualale ega selle kontaktvööndisse pinnaveekogumeid ei jää. Lähim veekogum on Muuga-Tallinna-Kakumäe lahe rannikuveekogum (EE\_5), mis asub planeeringualast ligi 1 km kaugusel põhjasuunas, 1,5 km kaugusele kagusse jääb Ülemiste järv (2005900\_1). Alast 1,4 km kaugusele loodesse jääb Toompargis pargis asuv Snelli tiik.

Detailplaneeringuala on ühendatud linna ühisveevärgi- ja kanalisatsioonivõrku.

---

<sup>5</sup> [Tallinna radooniriski kaart \(maksimaalne radoonisisaldus pinnaseõhus\)](#)

<sup>6</sup> [Eesti pinnase radooniriski kaart](#)

<sup>7</sup> [Radoon | Keskkonnaamet](#)

### 3.3 Välisõhk

Liivalaia tänav T3 katastriüksusel (78401:104:0520), planeeringualast mõnekümne meetri kaugusel Liivalaia tn 45 hoone ees, on [kesklinna välisõhu seirejaam](#). Linnaõhu kvaliteeti seiratakse seal juba 2005. aasta keskpaigast. Seirejaam võimaldab mõõta süsinikoksiidi, lämmastikoksiidide, osooni, peente osakeste ja vääveldioksiidi sisaldust õhus. Alates 2018. aasta aprillist alustati keskklinnas lisaks tahma pidevmõõtmistega, kus eraldi määratakse transpordist ja puidu põletamisest pärineva tahma osakaalu<sup>8</sup>. Alljärgnevalt on kirjeldatud 2024. aasta välisõhu kvaliteeti Liivalaia seirejaamas lähtudes Eesti Keskkonnauuringute Keskus OÜ seirearuandest<sup>8</sup>.

Linnade õhukvaliteeti mõjutab eelkõige transport, seda väidet toetasid ka seireandmed, mille põhjal olid Liivalaia (kesklinna) õhuseirejaamas SO<sub>2</sub>, NO<sub>2</sub>, O<sub>3</sub> kontsentratsioonide põhjal eristatavad õhtused ja hommikused tipptunnid. Enamikes suurlinnades ja kõrge liiklusintensiivsusega piirkondades on probleemiks lämmastikdioksiidi sisaldus välisõhus, kuid võrreldes Euroopa suurlinnadega on need Eestis piisavalt madalad ega ületa ka kõige saastunumates piirkondades lühiajalisi saastetaseme piirväärtusi.

Seiretulemuste põhjal jäid nii vääveldioksiidi (SO<sub>2</sub>), lämmastikdioksiidi (NO<sub>2</sub>) ja süsinikoksiidi (CO) kontsentratsioonid alla kehtestatud piirväärtuseid<sup>9</sup>. Osooni (O<sub>3</sub>) kontsentratsioonile piirväärtust seatud ei ole. Küll aga on kehtestatud sellele sihtväärtus (120 µg/m<sup>3</sup>), mida ületati keskklinnas 2024. aastal ühel korral. Vastavalt keskkonnaministri 27.12.2016 määrusele nr 75 on lubatud sihtväärtust ületada 25 päeva kolme aasta keskmisena.

Peenosakeste (PM<sub>10</sub>) ületas kehtivat piirväärtust ühel korral, aasta varem esines ületamisi seitsmel korral. Peente osakeste võimalikeks allikateks on ka näiteks eramute kütmine, teede liivatamisest ja soolamisest pärinevad osakesed, naastrehvide kasutamisest tingitud teekatte kulumine ja tolm, mis kevadel peale lume sulamist tuulega üles keerutatakse. Samas võivad peened osakesed olla ka looduslikku päritolu või jõuda siia kaugkandega. Eestis ei määrata riikliku seire raames loodusliku ega antropogeense saaste osakaalu tolmus.

Kõikide saasteainete, va O<sub>3</sub>, aastakeskmised kontsentratsioonid 2024. aastal olid võrreldes eelneva aastaga madalamad.

---

<sup>8</sup> [Saare, K. Välisõhu kvaliteedi seire 2024. Eesti Keskkonnauuringute Keskus OÜ. Tallinn, 2025.](#)

<sup>9</sup> Piirväärtused on kehtestatud [keskkonnaministri 27.12.2016 määrusega nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamispriid“](#)

### 3.4 Taimestik, loomastik, kaitstavad loodusobjektid

Planeeringualale ja selle kaitsevööndisse kaitsealasid ega kaitsealuste liikide elupaiku/kasvukohti ei jää. Lähim looduskaitseala on planeeringualast ligi 500 m kaugusel asuv Tammsaare park ([KLO1200224](#)). Muud kaitsealad jäävad kaugemale.

Lähimad Natura 2000 võrgustikku kuuluvad alad jäävad 5 km kaugusele. Nendeks on Paljassaare linnuala ([RAH0000095](#)), Rahumäe loodusala ([RAH0000451](#)) ja Piritä loodusala ([RAH0000039](#)).

Lähim kaitstav looduse üksikobjekt on 500 m kaugusele jääv Sakala tänava ääres asuv hariliku tamme kultivar (püramiidtamm).

Planeeringuala kohta on koostatud dendroloogiline hinnang<sup>10</sup> (lisa 3), mille eesmärk oli anda hinnang Liivalaia tn 49 kinnistul ja selle vahetus naabruses kasvavatele puudele ja põõsastele. Välitööde (28.08.2025) käigus hinnati vaadeldaval alal 26 dendroloogilist objekti, millest 18 olid üksikpuud, kaks koosnesid kahest kõrvuti kasvavast puust ja kuus olid põõsad või põõsaste grupid. Haljastuse olukord vaadeldaval alal hinnati heaks. Kõrge ja keskmise haljastusliku väärtusega dendroloogilisi objekte tuvastati kokku 20.

Alalt leiti ühe invasiivse võõrliigi, noollehine salat (*Lactuca serriola*), kasvukoht. [Keskkonnaministri 07.10.2004 määrus nr 126 „Looduslikku tasakaalu ohustavate võõrliikide nimekiri“](#) seda liiki looduslikku tasakaalu ohustavaks ei määra. Noollehine salat on nimetatud 2005. aastal välja antud Keskkonnaministeeriumi väljaandes „Invasiivsed võõrliigid Eestis“<sup>11</sup>. Haruldasi ega kaitsealuseid taimeliike DP alalt ei leitud. Vastavalt hinnangule ei oma planeeringuala taimekooslus looduskaitsest väärtust.

### 3.5 Kultuuripärand

Planeeringuala kattub kinnismälestise, 13. - 16. sajandi asulakohaga ([2594](#)) ning edelaosa kattub osaliselt arheoloogiamälestise, II a- tuh. e.Kr. - 16. saj. asulakoha ([2590](#)), kaitsevööndiga.

---

<sup>10</sup> Jõgar, Ü. „Tallinn Liivalaia tn 49 Dendroloogiline hinnang“. OÜ Aktiniidia. Tartu 2025

<sup>11</sup> [Invasiivsed võõrliigid Eestis](#) (DIGAR, maht 470 kB)

Planeeringualast 50 m raadiusesse jääb kolm ehitismälestist: Maakri tn 23 asuv keemilise puhastuse ja värvimistööstuse hoone (20. saj. algus, [8164](#)), Tartu mnt 24 elamu (1957 a, [8675](#)) ja Lennuki tn 26 elamu ([27191](#)).

Vastavalt [muinsuskaitseaduse § 50](#) tuleb taotleda muinsuskaitse eritingimusi kinnismälestisele või muinsuskaitsealale uue ehitise püstitamiseks või rajamiseks, välja arvatud juhul, kui ehitusprojekt järgib kehtiva detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimusi ja Muinsuskaitseametiga kooskõlastatud detailplaneeringut. Kuna antud juhul on tegu detailplaneeringu koostamisega, siis tuleb lähtuda [kultuuriministri 24.04.2019 määrusest nr 15 „Üldplaneeringu ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamise kord“](#).

Tallinna vanalinna muinsuskaitseala vaatekoridor jääb planeeringualast 100 m kaugusele kirdesse.

## 4 SEOSED MUUDE STRATEEGILISTE PLANEERIMISDOKUMENTIDEGA

### 4.1 Kõrgema tasandi strateegilised dokumendid

#### Tallinna üldplaneering

Planeeringuala jääb kesklinna ja keskuste segahoonestusalale. Üldplaneeringu järgi säilib kesklinn peakeskusena, loovutades osa praeguseid funktsioone, eriti kaubanduse ja teeninduse osas, uutele piirkonna- ja elurajoonikeskustele. Samuti nähakse ette hoonestusmaa kasutamise intensiivsuse suurendamist. DP on nende põhimõtetega kooskõlas – planeeritakse multifunktsionaalset elamuala.

Üldplaneering toob välja, et müranormide täitmine magistraaltänavate ääsetest piirkondades ei ole võimalik ning elanike tervise kaitseks tuleb kasutada müratsoonis paiknevates elamutes vähemalt tänavapoolses küljes tihedamaid, kolme- või neljakordsete klaasidega aknaid. DP koostamise raames on hinnatud piirkonna mürataset planeeringu elluviimise järgselt ning nende andmete põhjal on võimalik projekteerimisel näha ette erinevad müra leevendavad meetmed.

Samuti toob üldplaneering välja, et liiklusest tuleneva õhusaaste vähendamiseks tuleb kesklinna transpordikoormust vähendada, liiklusvooge hajutada ning neid kesklinnast mööda suunata. DP ala on määratletud kui autoliikluse piiranguala. Käesolev DP arvestab Liivalaia tänava uuendamisega<sup>12</sup>, mis panustab ühistranspordi, jalakäijate ja ratturite liikumisvõimaluste parandamisse kesklinnas.

Üldplaneeringu järgi asub planeeringuala lennuliiklusest põhjustatud ehituste kõrguspiirangutsoonis. Vastavalt [lennundusseadusele](#) tuleb üle 45 m kõrgust ehitist hõlmavad detailplaneeringud kooskõlastada Transpordiametiga.

#### Koostatav Kesklinna linnaosa üldplaneering

Praeguseks on avaldatud Kesklinna linnaosa üldplaneeringu lähteseisukohad ja mõjude hindamise väljatöötamise kavatsus. Kesklinna linnaosa üldplaneeringu koostamise eesmärgiks on 2001. aastal koostatud Tallinna üldplaneeringu ja alal kehtestatud teemaplaneeringute täpsustamine suunamaks Kesklinna arengut nii linnaosa kui regiooni keskusena. Koostatava üldplaneeringu eesmärk on kujundada:

- elamisväärne, mitmeotstarbeline, sidus ja konkurentsivõimeline linnakeskus

---

<sup>12</sup> [Liivalaia tänava uuendamine | Tallinn](#)

- ligipääsetav linnaruum kõikidele kasutajarühmadele
- tänavaruum, mis soodustab säästlikke liikumisviise, vähendades vajadust erasõidukite järele
- mitmekesine ja inimhõõtmeline avalik ruum
- liigirikaste rohealade ja tänavahaljastusega linnaruum
- linnale avanev ja aktiivne mereäär
- aktiivne ja uuenduslik ettevõtlus- ja töökeskkond, kus on tähtsal kohal ka väikeettevõtluse arengu soodustamine
- mitmekülgse kasutusega vanalinn

DP eskiisi ja seletuskirja põhjal võib väita, et üldjoontes on see kooskõlas Kesklinna linnaosa üldplaneeringu lähteseisukohtades toodule: kavandatakse multifunktsionaalseid hooneid ning kujundatakse ka nende ümber asuv avalik ruum, lisades praegusega võrreldes rohkem haljastust. Käesolev DP arvestab Liivalaia tänava uuendamisega<sup>12</sup>, mis panustab ühistranspordi, jalakäijate ja ratturite liikumisvõimaluste parandamisse keskkonnas.

### Teemaplaneering „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“

Käsitletava detailplaneeringu ala jääb teemaplaneeringuga määratletud kompaktselt kujuneva kõrghoonete kvartalis. Teemaplaneeringuga on jagatud hooned kõrguse ja korruselisuse järgi hoonestuskõrguse klassideks. Käesoleva DP-ga planeeritavad kõrghooned on 36-37 korruselised, kolme maa-aluse korrusega, maksimaalselt 130 m abs, mistõttu võib neid klassifitseerida kõrgeteks hooneteks.

Detailplaneering tuleb vastavalt teemaplaneeringule kooskõlastada Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti ja Muinsuskaitseametiga, sest alal asuvad muinsuskaitsealad ja kaitsevööndid ning rajatavad hooned on enam kui 45 m kõrged.

Detailplaneeringuala jääb Maakri kõrghoonete piirkonda (1. piirkond), mille arendamisel tuleb jälgida, et säilitatakse kvartalile iseloomulik haljastatud pinna suhe üldpindalasse. Kui mõnes kvartalis esineb vähe haljastatud pinda, siis tuleb jälgida, et haljastatud pinna ja avaliku välisruumi osakaal kokku ei langeks alla 10%. Käesoleva DP-ga planeeritakse hoonestatavatel kruntidel tagada minimaalselt 20% maaga ühendatud haljasala.

Teemaplaneeringu järgi ei tohi kavandada monofunktsionaalseid kvartaleid, lubatud on rajada monofunktsionaalseid kõrgärihooneid, multifunktsionaalseid kõrghooneid, mille brutopinnast enamiku moodustavad mitteiluruumid (büroo-, teenindus- või kaubanduspinnad) kui ka multifunktsionaalseid kõrghooneid, mille brutopinnast



enamiku moodustavad korterid. DP on kooskõlas teemaplaneeringuga – kavandatakse multifunktsionaalsete hoonete rajamist.

Taotletav ala jääb Rävla pst, Liivalaia, Lennuki, Maakri ja Tornimäe tänavaga piiratud kvartalis (nr 5), mille maksimaalne hoonestustihedus on 5,5 ja piirkonna ehitise absoluutkõrgus 130 meetrit. DP eskiislahendus vastab teemaplaneeringu nõuetele-kavandatud hoonestustihedus 5,0 ning hoonete absoluutkõrgus 130 meetrit.

Teemaplaneeringuga on seatud tingimused, millega peab DP koostamisel arvestama. Alljärgnevalt on kirjeldatud tingimusi, mis on olulised KSH kontekstis ning toodud ülevaade nendega arvestamisest.

Teemaplaneeringu tingimus	Arvestamine KSH koostamisel
Detailplaneeringute koostamise käigus on vaja teha kõrghoonete piirkondades kompleksed mürauuringud, et määrata mürataseme alusel (müratundlike) objektide sobivus keskkonda ja võtta vajalikud meetmed müra mõju vähendamiseks.	Detailplaneeringu koostamise käigus on hinnatud piirkonna müratasemeid (vt peatükk 5.3 „Mõju õhu kvaliteedile, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus“).
Tagada eluruumidele esitatud nõuetekohased insolatsioonitingimused nii kõrghoonete grupi sees kui ka naaberhoonestuse suhtes. Loomuliku valgustuse, vaate ja selle juurde kuuluva privaatsusega tuleb arvestada nii elu- kui ka ärihoonete juures, aga ka eriotstarbeliste hoonete, nt ravi- ja õppeasutuste puhul.	DP koostamise käigus on hinnatud piirkonna hoonete insolatsiooni (vt peatükk 5.4 „Insolatsioon“).
Enne detailplaneeringu koostamist tuleb teha hüdrogeoloogilised uuringud, mis on oluline ja tingimata vajalik alusmaterjal kõrghoonete ja nende juurde kuuluvate rajatiste kavandamisel. Nõrgalt kaitstud ja kaitsmata põhjaveega aladel tuleb põhjavee kaitseks rakendada erineva rangusega meetmeid, mis tuleb välja töötada detailplaneeringu staadiumis.	Detailplaneeringu koostamise käigus on tehtud olemasolevatel materjalidel põhinev hüdrogeoloogiline uuring (vt peatükk 5.2 „Mõju põhjaveele“).

Teemaplaneeringu tingimus	Arvestamine KSH koostamisel
Iga kõrghoonepiirkonna detailplaneeringu koostamisel tuleb prognoosida liikluse kasvuga kaasnevat õhusaastet, seejuures arvestades õhu liikuvust analüüsitavas piirkonnas. Õhusaaste seisukohast tuleb arvestada ka külgnevate alade õhusaaste taset ja allikaid.	Muutust õhu kvaliteedis pärast planeeringu realiseerumist on kirjeldatud KSH programmi peatükis 5.3 „Mõju õhu kvaliteedile, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus“.
Kõrghoonete kavandamisel tuleb analüüsida tekkivaid tuulekoridore, sest kõrghoonete ümbruses muutub õhu liikumine. Olulised on termilise komponendi uuringud, sest hoone fassaadi kuumenemise korral lisanduvad vertikaalsed õhuvoolud, mis samuti muudavad üldpilti.	KSH koostamise käigus hinnatakse tuulekoridoride teket (vt peatükk 5.5 „Mõju inimese tervisele, sotsiaalsetele vajadustele ja varale“).
KSH koostamise käigus on eriti oluline hinnata liiklusest põhjustatud keskkonnamõju. Eriti suurt tähelepanu tuleb pöörata nendele piirkondadele, kus hoonestus- ja liiklustihedus oli juba varem kõrge: Maakri kvartal, Kitseküla, Järvevana, Haabersti ja Tondiraba.	Liiklusintensiivsuse muutust on kirjeldatud liiklusuuringu koosseisus ja mürauuringu koostamisel. Seda on kajastatud peatükis 5.3 „Mõju õhu kvaliteedile, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus“.

### Tallinna arengustrateegia aastani 2035

Arengustrateegia järgi on Tallinn kompaktse linnasüdame ja eriilmeliste keskustega inimhõõtmeline, looduslähedane ja kõigile ligipääsetav (nt abivahendiga liikujad, lapsekärud, eakad, noored jne) linn. Siin on palju inimestele mugavaks kujundatud linnaväljakuid, parke, kohvikuid, väikepoode ja muid tegutsemispaiku. Kvaliteetselt ehitatud linnaruumi rikastavad elujõulised rohe- ja veealad. Tallinlane elab, õpib ja töötab lähimast korrastatud rohe- või haljasalast 4–5 minuti pikkuse jalutuskäigu kaugusel. Detailplaneering panustab eeltoodud eesmärkide saavutamisse.

Liikuvuse valdkond hoolitseb rattaliikluse osatähtsuse suurendamise eest, raskeveokite kesklinnast ümbersuunamise ja piirkiiruse alandamise eest, rahustab elamupiirkondades autoliiklust, vähendab kesklinnas sõiduautode osakaalu. Linnasüdamesse pääseb väga hästi ühistranspordiga ning mööda kõnni- ja rattateid,

mistõttu on järjest vähem vajadust minna linnasüdamesse autoga. Detailplaneering arvestab perspektiivis uuendatava Liivalaia tänavaga, mis panustab ühistranspordi ning kergliikluse parandamisse.

## 4.2 Detailplaneeringud

Planeeringu kontaktvööndisse jääb [Tallinna planeeringute registri kaardirakenduse](#) järgi mitmeid kehtestatud, osaliselt kehtetuks tunnistatud ja projekteerimistingimustega täpsustatud detailplaneeringuid. Nende hulgast on siiski [valdav osa juba ellu viidud](#), lisaks on väljastatud projekteerimistingimusi ja menetluses on ehitusprojekte. Kuna kontaktvööndis on koostamisel detailplaneeringuid, mis muudavad olemasolevad perspektiivis kehtetuks ning kinnitatud detailplaneeringud on osaliselt või täielikult realiseeritud, siis keskendutakse siin peatükis neile detailplaneeringutele, mis on algamisel või algatatud.

Planeeringualal on kehtestatud [Liivalaia tn 49 // 53 // Maakri tn 25 // 27 kinnistu ja Liivalaia tn 51 kinnistu detailplaneering](#).

Detailplaneeringu koostamise eesmärk oli liita ärimaa sihtotstarbega Liivalaia tn 49 // 53 // Maakri tn 25 // 27 kinnistu, Liivalaia tn 51 kinnistu ja jätkuvalt riigi omandis olev maaüksus üheks ärimaa krundiks ja moodustada jätkuvalt riigi omandis olevast maast transpordimaa sihtotstarbega krunt, määrata kruntide kasutamise tingimused ja ehitusõigus moodustataval ärimaa krundil olevale maa-aluse korrusega ja 5 maapealse korrusega parkimismajale 2 parkimistasandi peale ehitamiseks ning maa-aluse korrusega ja 6 maapealse korrusega kaubamaja hoonele kuni 5 maapealse ja ühe maa-aluse korrusega juurdeehitise rajamiseks.

Käesoleva töö objektis oleva DP seletuskirja järgi on kehtestatud detailplaneering ellu viidud vaid krundijaotuse osas, kuid ehitusõigust ei ole realiseeritud.

Käesoleva töö objektiks oleva DP kehtestamisel muutub varasemalt Tallinna Linnavolikogu 14. märtsi 2016 otsusega nr 386-k kehtestatud „Liivalaia tn 49//53//Maakri tn 25//27 kinnistu ja Liivalaia tn 51 kinnistu detailplaneering“ (DP032820) käesolevas detailplaneeringus planeeritud maa-ala osas.

### [Maakri tn 23 kinnistu ja Maakri tn 23a kinnistu detailplaneering](#)

Detailplaneering on algatatud ja koostamisel. Maakri tn 23a katastriüksusel on kavas lammutada olemasolevad 2-7 korruseline hooneosa ning ehitada olemasolevale 14-

korruselise hoonele kaks kuni kolm lisakorrust. Madalama hooneosa asemele rajatakse kuni 27-korruseline kõrghoone ja Maakri tänava poole kahekordne hooneosa. Maakri tn 23 ja Maakri tn 23a krundi omavahelist piiri on kavas muuta vastavalt tegelikule hoonestuse paiknemisele.

Maakri tn 23 katastriüksusel on planeeritud olemasoleva haljastuse säilitamine. Maakri tn 23a katastriüksuse haljassaarel kasvav läänepärn säilitatakse ning Maakri tänava äärde rajatakse mitmefunktsiooniline haljasala. Täiendavalt haljastatakse hooviala, uute hoonete katused ja võimalusel fassaad.

### **Kuke tn 5, Kuke tn 7, Kuke tn 8, Maakri tn 30b, Maakri tn 30d, Maakri tn 32a, Maakri tn 34, Maakri tn 34a**

Detailplaneeringu algatamisettepanek on esitatud, kuid ei ole veel algatatud.

Detailplaneering näeb ette üheksa katastriüksuse moodustamise, kuhu on kavandatud kokku neli kõrghoonet, Lenderi hoone taastamine, park ning seda teenindav paviljon. Kõrgeim hoone, abs kõrgusega 185 m (50 korrust) on planeeritud Kuke ja Lennuki tn nurgale. Kaks kõrghoonet on planeeritud Kuke tänava äärde ning neljas Maakri tn 34 katastriüksusele. Lennuki ja Kuke tänavate äärde on planeeritud tänaväärne kõrghaljastus ning hoonete vahele, kvartali keskele, avatuna Lennuki tänava poole, linnapargi.

### **Tartu mnt 17 kinnistu detailplaneering**

Detailplaneering on algatatud ja koostamisel. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on määrata Tartu mnt 17 kinnistule ehitusõigus kuni 42 maapealse (abs kõrgusega 130 m) ja kuni kahe maa-aluse korrusega eluruumidega ärihoone ehitamiseks. Detailplaneering kavandab hoonet ümbritseva avaliku ruumi kaasajastamise, milleks on planeeritud E. Viiralti tänava rekonstrueerimine ja täiendav haljastamine, sh puiestee pikendamise Tartu maanteeni ning Tartu maantee hoone esise ala katete ja haljastuse lahendamise. DP seletuskirja järgi tuleb ette näha vähemalt 30% krundi pinnast kompaktse haljastuse ja avaliku rekreatsiooni alana.

### **Tartu mnt 29 kinnistu, Tartu mnt 29e kinnistu ja Tartu mnt 31 kinnistu detailplaneering**

Detailplaneeringu algatamisettepanek on esitatud, kuid ei ole veel algatatud. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on liita Tartu mnt 29, 29e ja 31 krundid üheks

ärimaa sihtotstarbega krundiks ning määrata krundile ehitusõigus ühe kuni 8-korruselise ärihoone ehitamiseks. Detailplaneering on seotud Pronksi tn 19 kinnistu ja J. Kunderi tn 4a kinnistu detailplaneeringuga.

### **Pronksi tn 19 kinnistu ja J. Kunderi tn 4a kinnistu detailplaneering**

Detailplaneeringu algatamisettepanek on esitatud, kuid ei ole veel algatatud. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Pronksi tn 19 ja J. Kunderi tn 4a kinnistud liita ja määrata moodustatavale ärimaa sihtotstarbega krundile ehitusõigus kuni 13-korruselise ärihoone ehitamiseks. Detailplaneering on seotud Tartu mnt 29 kinnistu, Tartu mnt 29e kinnistu ja Tartu mnt 31 kinnistu detailplaneeringuga.

## 5 PLANEERIMISDOKUMENDI ELLUVIIMISEGA EELDATAVALT KAASNEV OLULINE KESKKONNAMÕJU

Kavandatava tegevusega ei kaasne piiriülest mõju.

Kavandatava tegevusega kaasnevad mõjud esinevad nii hoonete ehitamise kui nende valmimise järgselt.

### 5.1 Mõju pinnaveele

Lähim looduslik veekogu (veekogum), Muuga-Tallinna-Kakumäe laht jääb detailplaneeringualast ligi 1 km kaugusele. Detailplaneeringuala on ühendatud linna ühisveevärgi- ja kanalisatsioonivõrku. Sellest tulenevalt ei ole põhjust eeldada, et kavandatava tegevusega kaasneks pinnavee kasutus ja seeläbi ka risk pinnavee kvaliteedile – ehk kokkuvõttes ei kaasne kavandatava tegevusega olulist mõju pinnaveele ehituse ajal ega planeeringu realiseerimise järgselt.

### 5.2 Mõju põhjaveele

Kavandatava tegevusega kaasnev mõju põhjaveele avaldub eelkõige ehituse ajal, täpsemalt ehitussüvendi rajamisel vundamendi ja maa-aluste korruste ehitamiseks. Pärast hoone valmimist olulist mõju põhjaveele ei kaasne. Seega käsitleb käesolev peatükk ehitusetapiga kaasnevaid mõjusid põhjaveele.

DP näeb ette kuni kolme maa-aluse korruse rajamise. Põhjavee juurdevoolu ehitussüvendisse, sellest tingitud põhjavee alanduslehtri ulatust ja võimalikku mõju piirkonna hoonete püsivusele hinnati hüdrogeoloogilise eksperthinnanguga<sup>13</sup> (lisa 2). Hindamisel arvestati, et ehitus toimub kahes etapis. Põhjaveetaseme muutused toimuvad vaid selles põhjaveekihi, kus tegevus toimub. Kuna Ordoviitsiumi-Kambriumi põhjaveekogumit eraldab hoone rajamisega hõlmatud veekihtidest vettpidav sinisavi, siis mõju sellele põhjaveekogumile ei avaldu.

#### **Põhjavee juurdevool, depressioonilehter**

Keskliste põhjaveetasemete juures on kahe maa-aluse korrusega ehitise puhul põhjavee juurdevool võrreldes ühe korrusega 2,5 korda suurem ning kolme korruse

---

<sup>13</sup> Riet, K.-H, Uus-Maakri arendusala Tallinn Kesklinna linnaosa Liivalaia tn 49 // 53 // Maakri tn 25 hüdrogeoloogiline eksperthinnang. OÜ REI Geotehnika. Tallinn, 2025.

puhul 3,5 korda. Põhjavee alanemine planeeritavast hoonest 400 m kaugusel on olenevalt maa-aluste korruste arvust 0,1-1,65 meetrit.

Hüdrogeoloogilise eksperthinnangu järgi tuleb vee juurdevoolu ja/või depressioonilehtri vähendamiseks ning lähikonna hoonete kaitseks rakendada veetõrjemeetmeid. Peamiseks lahenduseks on sulundseina, puurseina või nende kombinatsiooni rajamine ehitussüvendi ümber. Seinajamissügavus oleneb otseselt rajatavate maa-aluste korruste arvust. Kuna detailplaneering realiseeritakse kahes etapis, on hüdrogeoloogilise eksperthinnangu aruandes toodud, et I etapi süvendi rajamisel tuleks mõlema etapi hoonete vahelisele blokeerimisjoonele rajada puurvaiaidest püsisein. See aitab tagada alles jääva Stockmanni kaubamaja osa püsivust.

Maa-aluste hoonete rajamisest tingitud põhjaveetaseme alanemine võib halvimal juhul kahjustada detailplaneeringualale lähimaid madalvundamentidel hooneid. Mida rohkem maa-aluseid korruseid (st sügavam ehitussüvend), seda suurem kahjustuste risk. Eksperthinnangu järgi ei sisalda lähikonna geoloogiline ehitus veetaseme alandamise kahjulikku mõju võimendavaid tegureid, samuti ei kahjusta allmaaehtiste rajamine põhjaveekogumite seisundit siin ja ümbruskonnas. Detailplaneeringuala ehitussüvend jääb Tornimäe tn 3 ja Maakri tn 23 vahetusse lähedusse (ca 10 m). Neid vaivundamentidel hooneid otseselt pinnasevee alandamine ehitussüvendist ei ohusta, kuid probleeme võib tekkida süvendi nõlva püsimisega.

Hüdrogeoloogilise eksperthinnangu soovitus on kohaldada (või taastada) nn geotehnilist kontrolli ümbruskonna hoonetel ehk mõõta seintesse kinnitatud reeperite paigutusi ehitustööde perioodil. Kui sulundseina ei õnnestu teha täielikult vettpidavaks või paigutada seda piisavalt sügavale, saab pinnaseveekihindi depressioonilehtri sügavust ja ulatust hinnata väljapumbatava vee hulga alusel hüdrogeoloogilises uuringus toodud andmete põhjal.

Vaiatõid tuleb teostada nõuetekohaselt, vältimaks survealise põhjavee sattumist ehitussüvendisse või survetaseme muul moel alandamist ning naftasaaduste pinnasesse ja põhjavette sattumise vältimiseks.

### **Rajatavate hoonete püsivus**

Täiendavalt toodi hüdrogeoloogilises eksperthinnangus välja, et detailplaneeringuala praegused hooned toetuvad vaiadel liustikuveetekkeline mölli- ja liivakompleksi ülemisse ossa. Uute kõrghoonete rajamisel detailplaneeringualale võib tekkida probleeme liustikuveelise mölli-liivakompleksi, aga ka selle lamamis oleva sinisavi ebapiisava kandevõimega. See tähendab, et arendusalale kavandatavate hoonete projekteerimisele peavad eelnema detailsed ehitusgeoloogilised uuringud

pinnaseomaduste selgitamiseks. Vaivundamentide rajamisel tuleb teostada vaiakatseid.

### **Veekõrvalduse eesvool**

Tihehoonestusega piirkonnas pole reeglina ruumi väljapumbatava põhjavee immutamiseks pinnasesse, näiteks DP ala puhul hõlmavad rajatavad ehitised ligi kaks kolmandikku Liivalaia tn 49 // 53 // Maakri tn 25 kinnistust. Ümber juhitava põhjavee realistlikuks suublaks piirkonnas on kanalisatsioon. Põhjavee ehitussüvendist väljapumpamiseks ja selle suublasse juhtimiseks tuleb vastavalt [veeseaduse § 187](#) taotleda veeluba.

## **5.3 Mõju õhu kvaliteedile, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus**

### **5.3.1 Ehitusaegsed mõjud**

Planeeritavate hoonete ehitusega kaasneb teataval määral õhuheitmeid, mis on tingitud fossiilkütustel töötavate ehitusmasinate kasutamisest. Ehitusaegne mõju õhu kvaliteedile ei erine oluliselt teistest samalaadsetest töödest ning eeldatavalt ei oma piirkonna õhu kvaliteedile olulist mõju.

Samuti kaasneb ehitustegevusega paratamatult müra ning võib esineda ka vähesel määral vibratsiooni. Ehitustegevusel tuleb pidada kinni kehtestatud müra- ja vibratsiooninormidest, mis on sätestatud [keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“](#).

Ehitustegevusega ei kaasne eeldatavalt olulise soojuse või kiirguse teket ega levikut. Eeldatavalt on vajalik ehitusala valgustamine.

Ehitusega kaasnevad mõjud/häiringud ei erine teistest samalaadsetest Tallinnas toimunud ehitustest.

### **5.3.2 Planeeringu realiseerimise järgsed mõjud**

Planeeringu realiseerumise järgselt ei ole põhjust eeldada olulise soojus teket ega levikut ümbruskonda. Kuivõrd praeguses etapis hoone ei projekteerita, siis puudub ka info valguse leviku (nt fasaadivalgustus, reklaamitahvlid) kohta. Valgustuse projekteerimisel tuleb lähtuda kehtivatest standarditest ja juhistest.

Rajatud hoone kiirguse allikaks ei ole. Küll aga on planeeringuala näol tegu alaga, kus **radoonirisk** pinnases on normaalne kuni kõrge. Käesoleva detailplaneeringu ega KSH programmi koostamise käigus radooni sisaldust pinnases mõõdetud. Planeerimise



käigus määratakse DP alale ehitusõigus ning mahud, kuid ei kirjeldata hoone rajamise kõiki tehnilisi detaile. Kuna hoone rajamise käigus on võimalik rakendada efektiivselt ehituslikke meetmeid radooni leviku takistamiseks hoonesse, siis ei ole antud planeeringualale hoonete rajamine välistatud. Selleks, et välistada võimalik risk radooni lekkeks hoonesse ja tagada ohutu radoonisisalduse hoones, tuleb hoone projekteerimisel rakendada radoonikaitsemeetmeid või kinnitada mõõtmistega miks pole vaja meetmeid rakendada.

DP realiseerimise järgselt on DP alal peamisteks **müraallikateks** hoone tehnoseadmed ning piirkonna liiklus. Detailplaneeringuga ei ole võimalik oluliselt [mõjutada piirkonna mürataset](#), mis kesklinnas suuremate magistraalide ümbruses on kõrgem kui sisekvartalites, väiksemate tänavate ääres jms. Kuna hoonete sees on võimalik mürataseme efektiivne vähendamine ehituslike meetmetega, siis tuleb hoone projekteerimisel arvestada nii tehnoseadmete kui ka liiklusrumaga 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.

Detailplaneeringu mõju piirkonna **liikluskooormusele** on hinnatud K-Projekt AS liiklusuuringus<sup>14</sup>. Uuringu järgi on liiklusintensiivsus suurem õhtuse tipptunni ajal, mil liiklusvooge mõjutavad peamiselt kaubanduspindade kasutajad. DP ala panust piirkonna liikluskooormusele hinnati lähtudes praeguste parkimiskohtade (400) ning perspektiivse parkimiskohtade arvust (296). Õhtuse tipptunni puhul väheneks liiklus parkimismajja võrreldes praeguste parkimiskohtades arvuga ca 20 auto võrra tunnis. Arvutustulemuste põhjal on planeeringualast tulenev tipptunniliiklus suhteliselt väike ega avalda piirkonna üldisele liikluskooormusele märkimisväärset mõju.

**Liikluskooormust** ja sellest tingitud **liiklusrum** taseme muutuse suurust DP realiseerumise ajaks on hinnanud Kajaja Acoustics OÜ<sup>15</sup> (lisa 4). Töös on kirjeldatud liikluskooormuse ja -müra muutust kõikidel DP ala ümbritsevatel tänavatel. Hinnati kolme stsenaariumit:

- 1) Olemasolev olukord ehk liikluskooormus ja -müra 2022. aastal.
- 2) Liikluskooormus ja -müra aastal 2045 koos Liivalaia trammiliiniga arvestades DP eskiisil toodud lahendust.

---

<sup>14</sup> Liivalaia tn 49//53//Maakri tn 25 kinnistu detailplaneeringu liiklusuuring. K-Projekt AS, 2025.

<sup>15</sup> Liivalaia tn 49 Kesklinna Linnaosa, Tallinn. Detailplaneering. Liiklusrum hinnang. Kajaja Acoustics OÜ, 2025.

- 3) Liikluskoormus ja -müra aastal 2045 koos Liivalaia trammiga ning arvestades DP eskiisil toodud lahendust ja Tallinna jätkusuutliku linnaliikuvuse kava eesmärkide elluviimist ehk liikluskoormuse vähenemist 30% võrra.

Teise stsenaariumi puhul on liikluskoormuse kasv keskmiselt 30% võrreldes 2022 aastaga ning kolmanda stsenaariumi puhul väheneb liikluskoormus võrreldes praegusega keskmiselt 9%. Liikluskoormuse kasv oleneb paljuski ümbruses realiseerivatest detailplaneeringutest, kergliiklusteede ja ühistranspordi võrgustiku arendamisest, aga ka muudest aspektidest (nt poliitilised otsused). Vastavalt liiklusuuringule (lisa 6) ei ole hinnatava DP mõju piirkonna liikluskoormusele oluline. Liikluskoormust linnas ei ole võimalik pelgalt üksiku planeeringuga mõjutada, vaid see oleneb eelkõige linna enda pikaajalisest nägemusest, mille detailplaneering peab üle võtma. Praeguses kontekstis on selleks näiteks [Tallinna jätkusuutliku linnaliikuvuse kava](#), [kõrghoonete teemaplaneering](#), [Tallinna tänavaruumi juhend](#) (ülelinnaline koht ja tänav) ning ideaalis ka [Kesklinna linnaosa üldplaneering](#), mis hetkel küll koostamisel on. Kuivõrd käesoleva programmi koostamise ajal ei ole kindel, kas ja millal Liivalaia tänavale trammitee tuleb<sup>16</sup>, siis lähtutakse mõjude hindamisel olemasolevatest andmetest ja linnapoolsetest suunistest.

Liiklusemüra modelleerimise tulemusi võrreldi [keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“](#) toodud piirväärtustega. Vastavalt üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbele kuulub planeeringuala III mürakategooriasse: keskuse maa-alad.

Käesolevas peatükis arvestatakse nõ kõige halvema olukorraga, kus müratase aastal 2045 on suurem kui praegu. Liivalaia ja Rävala tn ääres on planeeritava põhjapoolsema (positsioonil 1) madala hoone fassaadil keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 kehtestatud liiklusemüra piirväärtused nii päeval kui öösel (vastavalt 70 ja 60 dB) kõikide hinnatud stsenaariumite puhul ületatud (Joonis 2, Joonis 3, Joonis 4, Joonis 5). Samuti on probleeme liiklusemüra piirväärtusele vastamise osas Lennuki tänava poolisel fassaadil nii praegu kui tuleviku olukorras. Põhjapoolse kõrghoone puhul on aga liiklusemüra tasemed Liivalaia ja Rävala tänavate ääres piirväärtuste lähedal.

Lõunapoolsema (positsioonil 2) planeeritava kõrghoone puhul on nii päevased kui öised liiklusemüra tasemed kõikides hoone külgedes normi piires, kuid madala osa puhul ületavad liiklusemüra tasemed või on napilt alla normi Lennuki ja Liivalaia poolsetel fassaadidel.

---

<sup>16</sup> [Koalitsioonileping | Tallinn](#)

Eeltoodust lähtuvalt tuleb hooneid projekteerides arvestada, et müratasemed hoonetes vastaksid kehtestatud piirväärtustele. Mürahinnangu järgi tuleb madalate hoonete katustele aktiivseks kasutuseks mõeldud katuseterrasside rajamisel müra leevendusmeetmena kasutada klaasitud terrassipiirdeid. Need toimivad täiendava mürasummutuslahendusena ning aitavad tagada terrassi kasutajatele sobivama akustilise keskkonna.

Teise stsenaariumi järgselt suureneb 2045. aastaks Maakri tänava liiklusmüra tase päeval ajal võrreldes praegusega (min 55 dB) ulatudes kuni 70 dB-ni (Joonis 2, Joonis 3). Planeeritud mänguväljakule mõjub 2045. aasta (suurenenud) liiklusolukorras päeval ajal müratase kuni 66 dB ning öisel ajal 58 dB ehk keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 kehtestatud piirväärtused (vastavalt 65 dB ja 55 dB) on ületatud. Soovituslik<sup>17</sup> on tagada mänguväljakutel müratase alla 55 dB. See tähendab, et mänguväljaku asukohta tuleks muuta selliselt, et müratase jääks seal alla 55 dB või rakendada meetmeid (müravall vms) mürataseme vähendamiseks.

Mürahinnangus on hinnatud müratasest planeeritavale mänguväljakule ka kolmanda stsenaariumi (vähendatud liiklussageduse) korral. Tulemuste järgi ületab ka vähenenud liikluse puhul müratase piirväärtuseid, kuid mõju on võimalik leevendada müratõkkevalli rajamisega Liivalaia ja Maakri tänava äärde (Joonis 6 ja Joonis 7). Arvutuste järgi vähendab selline müravall müratasest 6 dB võrra.

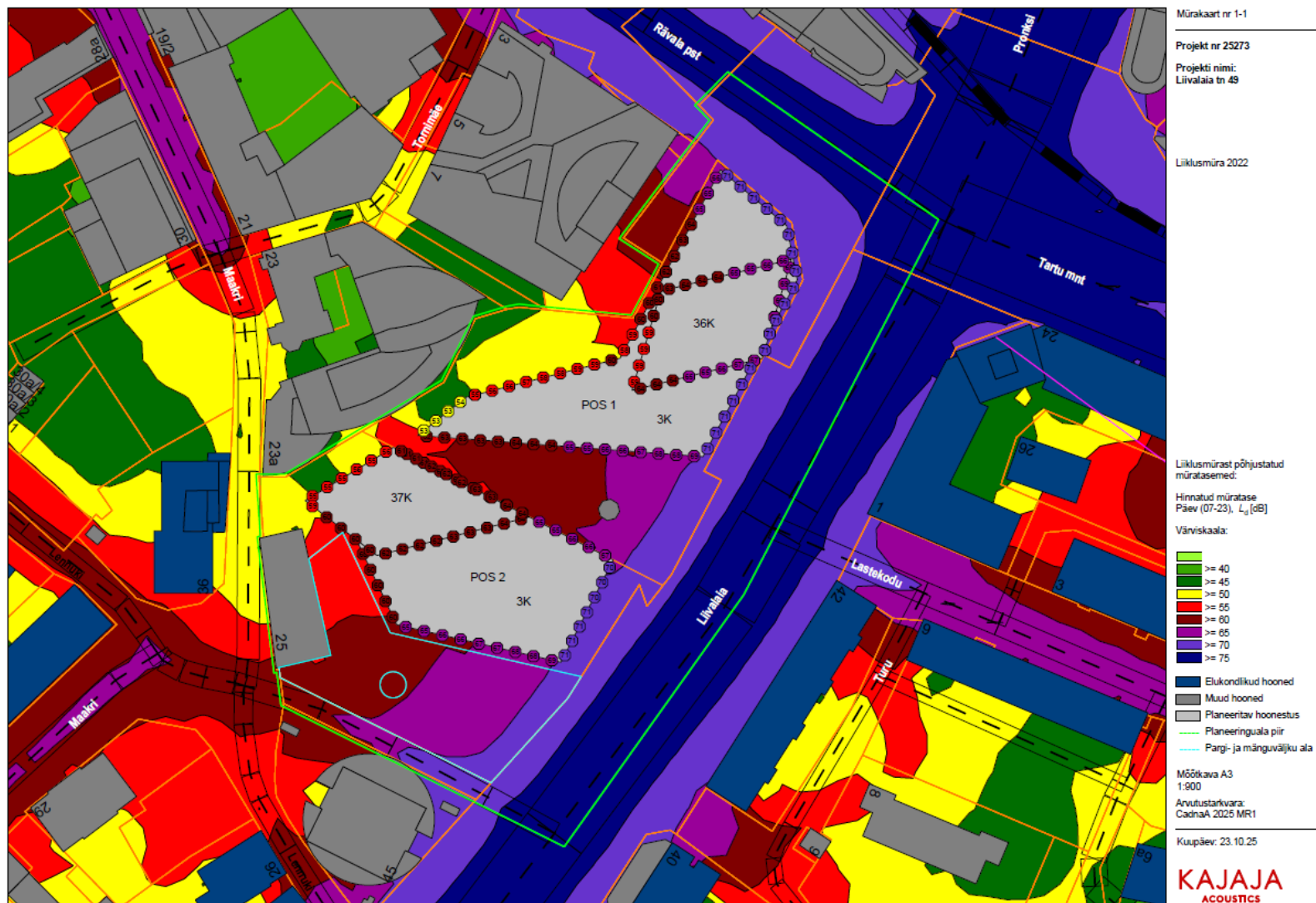
Mõlemad suuremad haljasalad on planeeritud Liivalaia tänava, pargiala ka Maakri tänava poole. Kõikide modelleeritud stsenaariumite puhul ulatub haljasaladele müratase vahemikus 55-70 dB ehk vastava mürakategooria (keskuste-maa-alad) päevane (65 dB) ja öine (55 dB) piirväärtus on sõiduteepoolsetes külgedes ületatud. Mürataseme vähendamiseks tuleb rakendada meetmeid, nt müravalli(de) rajamine tee ja pargiala vähendamine.

Kajaja Acoustics OÜ oma eksperthinnangus välja toonud, et kuna planeeritav hoonestus paikneb Tallinna suure liikluskoormusega peatänavate – Liivalaia tänava, Rävola puiestee ja Tartu maantee – läheduses, on projekteerimisstaadiumis vajalik teostada uued mürahinnangud, lähtudes lõplikust arhitektuursest lahendusest ning kavandatavate hoonete välispiirete konstruktsioonidest. Samuti tuleb selles etapis täpsustada ka müravallide parameetrid tagamaks nõuetele vastavad müratasemed pargialal. Projekteerimisel tuleb lähtuda kõikidest asjakohastest normidest ja standarditest müra osas ning tagada hoone sees normidele vastav müratase. Uuendatud mürahinnangutes tuleb arvesse võtta Tallinna teede liigitust, mille kohaselt

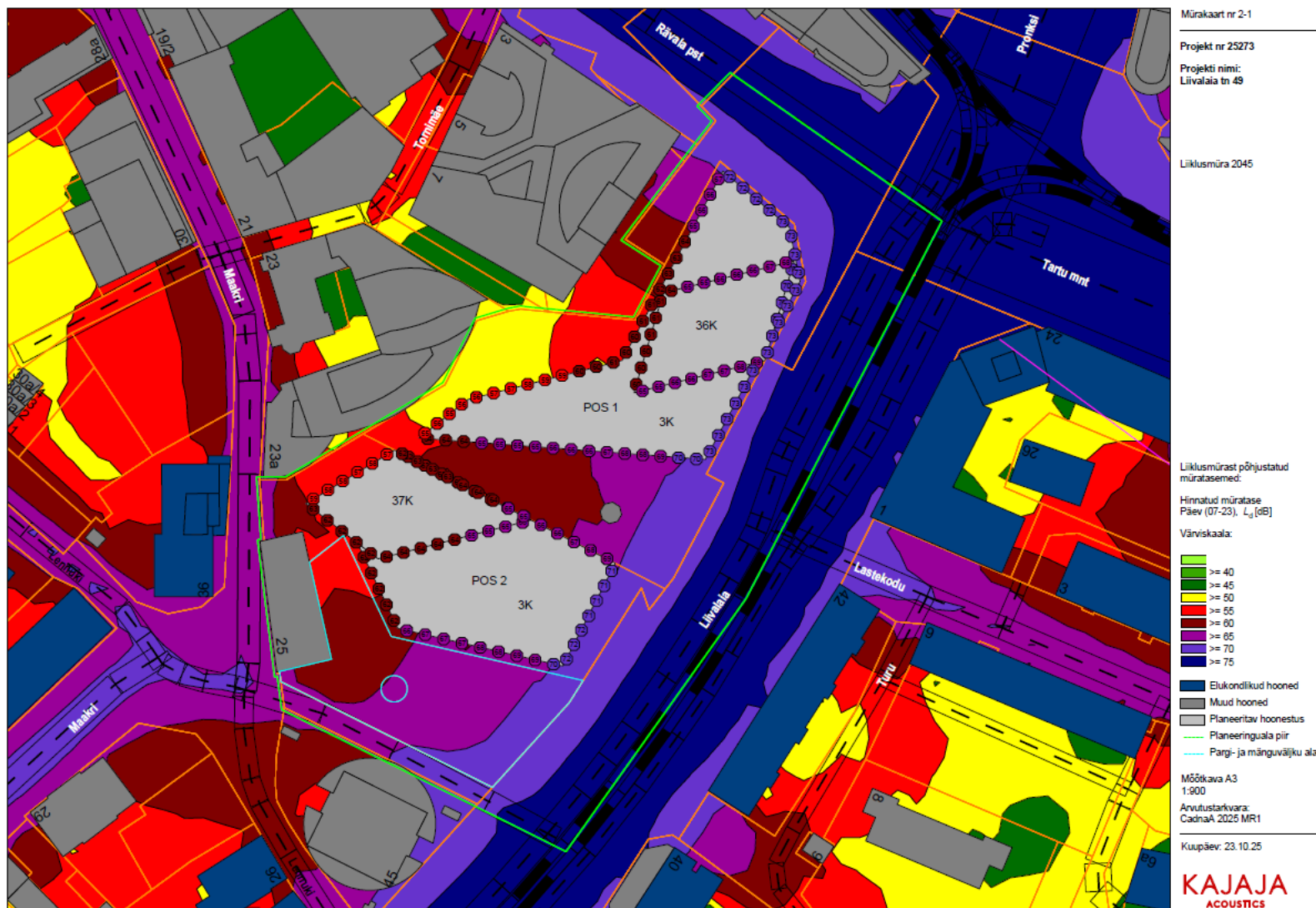
---

<sup>17</sup> [Mis on keskkonnamüra ja kuidas seda ohjata?](#)

nimetatud tänavad kuuluvad magistraal- ja peatänavate hulka. Samuti tuleb juhinduda Tallinna müra vähendamise tegevuskavast 2025–2029 ning Tallinna jätkusuutliku linnaliikuvuse kava tegevusprogrammi „Vähem müra“ põhimõtetest, mis toetavad liikluskoormuse vähendamist ja keskkonnamüra leevendamist linnakeskkonnas.

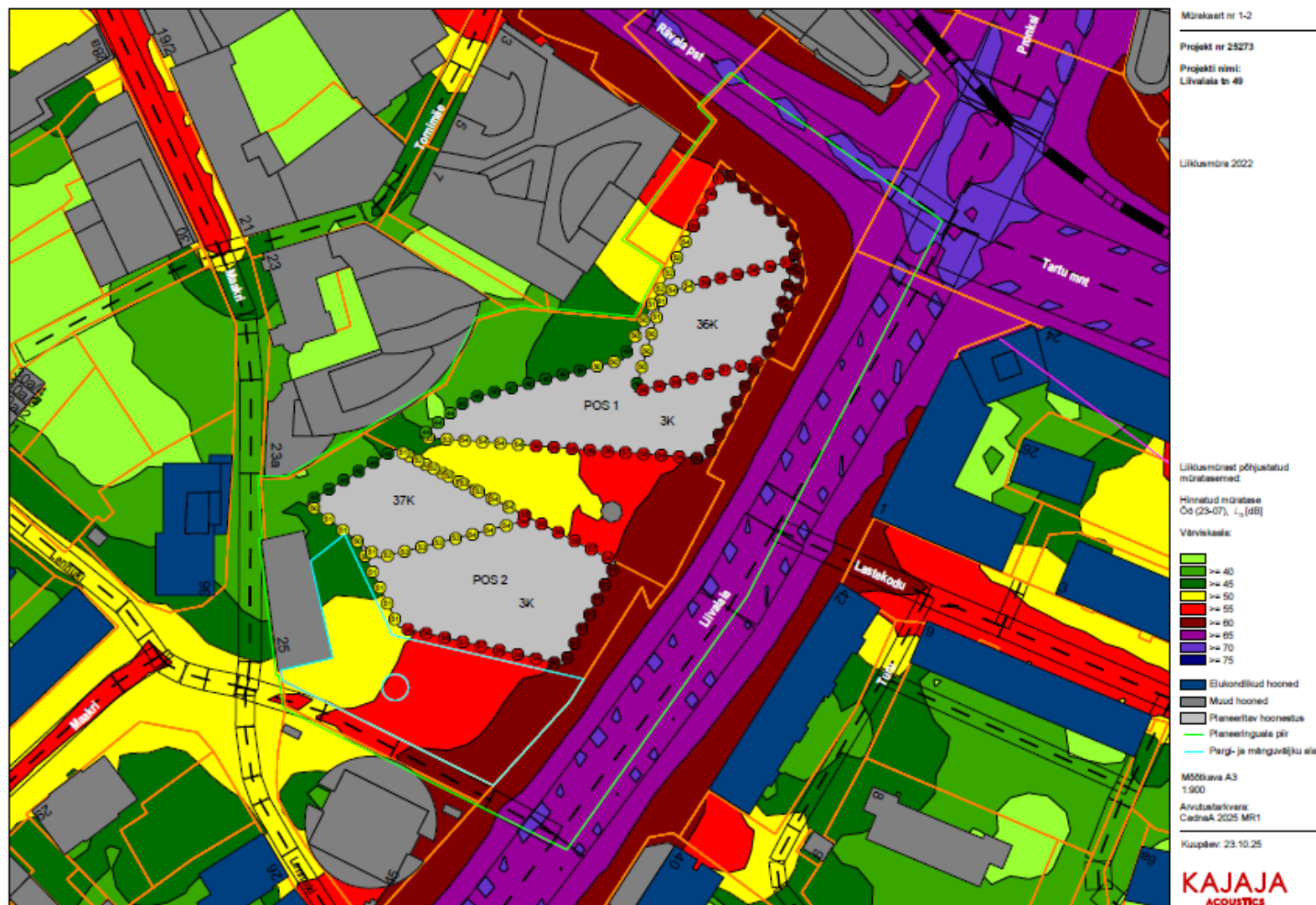


Joonis 2. Liiklusemüra planeeringualal päevasel ajal aastal 2022. Joonis: Kajaja Acoustics OÜ.

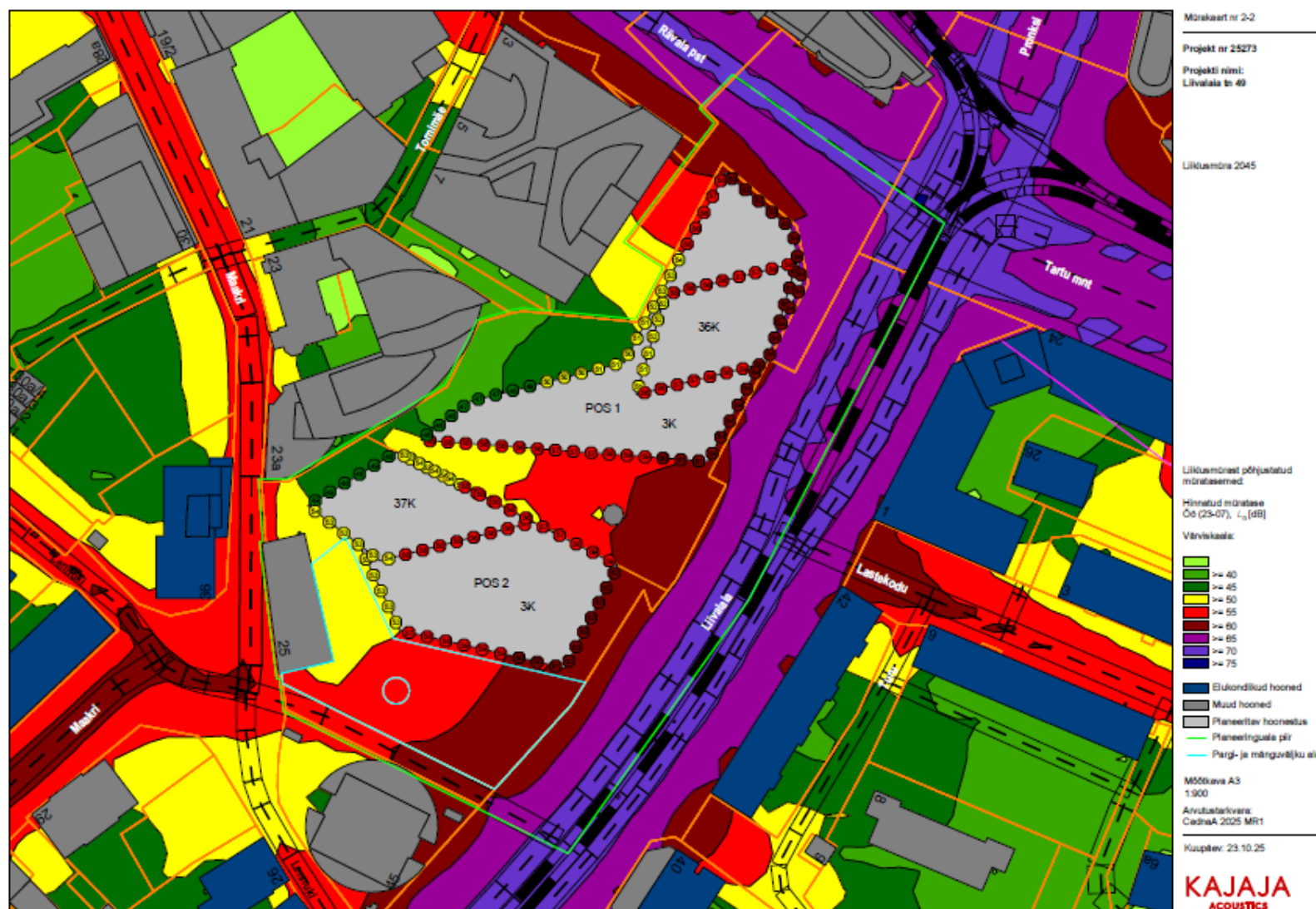


Joonis 3. Liiklusemüra planeeringualal päeval ajal aastal 2045 (suurenenud liiklusköormus). Joonis: Kajaja Acoustics OÜ.



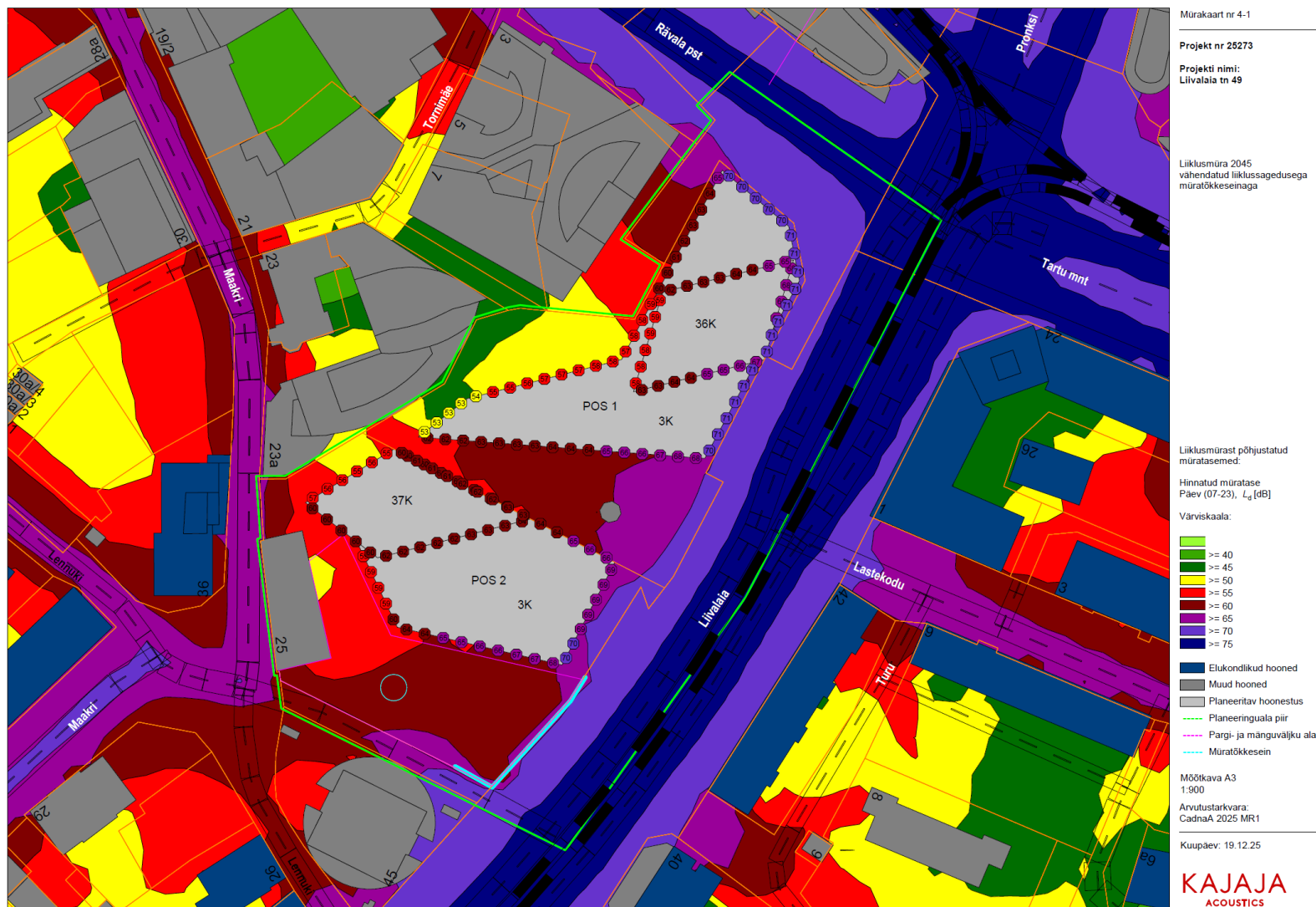


Joonis 4. Liiklusemõju planeeringualal öisel ajal aastal 2022. Joonis: Kajaja Acoustics OÜ.

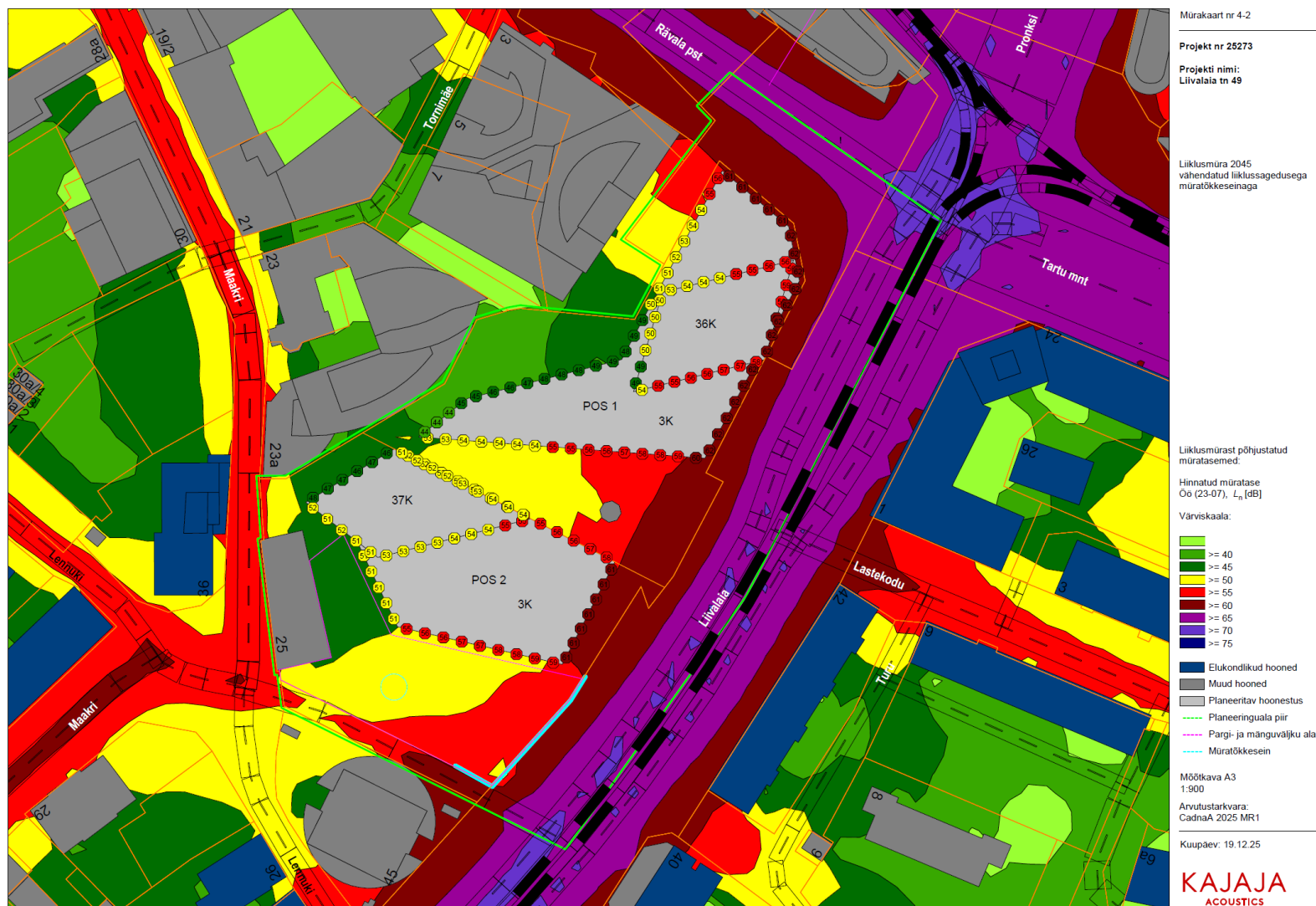


Joonis 5. Liiklusemõra planeeringualal öisel ajal aastal 2045 (suurenenud liikluskõormus). Joonis: Kajaja Acoustics OÜ.





Joonis 6. Liiklusemüra planeeringualal päevasel ajal aastal 2045 (vähenenud liikluskõrgus) koos müra tase. Joonis: Kajaja Acoustics OÜ.



Joonis 7. Liiklusrüü planeeringualal öisel ajal aastal 2045 (vähenenud liikluskõrgus) koos müratõkkesiinaga. Joonis: Kajaja Acoustics OÜ.

**Mõju piirkonna õhukvaliteedile** avaldab eelkõige transport. Piirkonna õhu kvaliteedi kohta on olemas pikk aegrida, millest nähtub, et valdavas osas on saasteainete kontsentratsioonid välisõhus vähenenud, ei ületa kehtestatud piirväärtuseid ning jäävad kohati alla alumist hindamispiiri. Eeldatavalt suureneb liiklusintensiivsus aastaks 2045 keskmiselt 30%, vastavalt liiklusuuringule (lisa 6) ei ole hinnatava DP panus sellesse märkimisväärne. Oluline on märkida, et piirkonna liiklusintensiivsus ei olene ainuüksi erinevate planeeringute elluviimisest, vaid ka sellest, kuidas arendatakse linnas kergliiklusteede ja ühistranspordi võrgustikku või millist kütust tarvivad masinad tänavatel liiguvad ning millised on tehnilised nõuded sõidukitele.

Võib eeldada, et saasteainete kontsentratsiooni muutus ei ole liiklussagedusega võrdelises seoses ning suureneb üleüldise linna liiklusintensiivsuse kasvuga. Tallinna linnastu välisõhu kvaliteedi parendamise tegevuskavas<sup>18</sup> on kirjeldatud saastetasemete vähendamise meetmeid, mis mõjutavad nii peenosakeste kui ka muude saasteainete kontsentratsioone. Valdavalt on meetmed kas riiklikult või linnaüleselt täidetavad – näiteks ühistranspordi soodustamine, sõiduautode hulga vähendamine kesklinnas, tänavate puhastamine, ummikumaksu kehtestamine jne. Planeeringu seisukohast on rakendatavaks meetmeks selliste pinnakatete kasutamine, mis väldiks peenosakeste ja eriti peenete osakeste kuhjumise ehitiste ümbruses.

Seireandmete järgi<sup>8</sup> SO<sub>2</sub> 1h ja 24h kontsentratsioonid on praegu kehtestatud piirväärtusest enam kui 30 korda madalamad: mõõdetud maksimaalne SO<sub>2</sub> tunni kontsentratsioon oli 11,05 µg/m<sup>3</sup> (piirväärtus on 350 µg/m<sup>3</sup>) ning maksimaalne 24-tunni 3,66 µg/m<sup>3</sup> (piirväärtus 125 µg/m<sup>3</sup>). Vääveldioksiidi peamiseks allikaks on transport, kus kasutatakse väävliühendeid sisaldavat kütust. Vastavalt välisõhu direktiivile<sup>19</sup> tuleb aastaks 2030 saavutada aga oluliselt madalamad saastetasemed, vähendatud on SO<sub>2</sub> päevast lubatud kontsentratsiooni 50 µg/m<sup>3</sup>-le.

Lämmastikdioksiidi (NO<sub>2</sub>) maksimaalne tunni keskmine kontsentratsioon 2024. aastal oli 83,80 µg/m<sup>3</sup> (piirväärtus 200 µg/m<sup>3</sup>). Ka NO<sub>2</sub> osas ei ole põhjust eeldada kehtestatud piirväärtuste ületamist 2045. aastal. Aastaks 2030 on seatud aga päevane NO<sub>2</sub>

---

<sup>18</sup> [Teinemaa, E., Saare, K. Tallinna linnastu välisõhu kvaliteedi parendamise tegevuskava. OÜ Eesti Keskkonnauuringute Keskus. Tallinn, 2010.](#)

<sup>19</sup> Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv (EL) 2024/2881, 23. oktoober 2024, mis käsitleb välisõhu kvaliteeti ja Euroopa õhu puhtamaks muutmist (uuesti sõnastatud) [https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/TXT/?uri=OJ%3AL\\_202402881](https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/TXT/?uri=OJ%3AL_202402881)

piirväärtus  $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ , maksimaalne 2024. aastal mõõdetud väärtus oli aga  $56,55 \mu\text{g}/\text{m}^3$  ehk üle tulevase piirväärtuse.

Süsinikoksiid (CO) Maksimaalne 8 h keskmine CO kontsentratsioon oli  $1,06 \text{ mg}/\text{m}^3$ , piirväärtus praegu ja aastal 2030 on  $10 \text{ mg}/\text{m}^3$ . Süsinikoksiidi maksimaalne päevane kontsentratsioon 2024. aastal oli  $0,76 \text{ mg}/\text{m}^3$ , mis jääb oluliselt alla 2030. aastal kehtima hakkavat piirväärtust  $4 \text{ mg}/\text{m}^3$ .

Peenosakeste ( $\text{PM}_{10}$ ) sisaldus ületas kehtivat piirväärtust ühel korral, aasta varem esines ületamisi seitsmel korral. Peente osakeste sisaldusele välisõhus kehtib ööpäeva- ja aastakeskmine piirväärtus, vastavalt  $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$  ja  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ , aastaks 2030 tuleb saavutada tasemed vastavalt  $45 \mu\text{g}/\text{m}^3$  ja  $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . Maksimaalne ööpäevakeskmine peenosakeste sisaldus Tallinna kesklinnas oli 2024. aastal  $72,67 \mu\text{g}/\text{m}^3$  ja Maksimaalne tunnikeskmine  $\text{PM}_{10}$  kontsentratsioon 2024. aastal oli  $149,7 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . Peenosakestele kehtestatud päevast normi on lubatud ületada 35 korda, perspektiivis aga 18.

$\text{PM}_{2,5}$  sisaldusi paraku Kesklinna mõõtejaamas ei seiratud. Olemas on andmed Õismäe seirejaamast, kus tõenäoliselt on kesklinnaga võrreldes madalamad kontsentratsioonid.  $\text{PM}_{2,5}$  aastakeskmine piirväärtus on  $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ , millest 2024. aasta keskmine  $\text{PM}_{2,5}$  kontsentratsioon jäi oluliselt madalamaks, olles maksimaalselt  $3,47 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . Alates 2030. aastast ei tohi  $\text{PM}_{2,5}$  kontsentratsioon ületada  $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$  rohkem kui 18 korral. Samuti seatakse aastakeskmiseks piirväärtuseks  $10 \mu\text{g}/\text{m}^3$ .

Osooni sihtväärtusena kehtib 8 tunni libisev keskmine  $120 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . 2024. aastal oli maksimaalne  $\text{O}_3$  kontsentratsioon  $123,38 \mu\text{g}/\text{m}^3$  ületades sihtväärtust korra (lubatud on ületada 25 päeva 3 aasta keskmisena). Kuna kesklinnas on suure liiklustiheduse tõttu osooniga reageerivate saasteainete nagu lenduvate orgaaniliste ühendite ning lämmastikoksiidide kontsentratsioonid reeglina kõrgemad, on sealsed osooni kontsentratsioonid võrreldes teiste linnaosadega mõnevõrra madalamad.

Eeltoodust lähtuvalt on võimalik, et planeeringu realiseerumise järgselt ületavad kehtestatud (või tulevasi) õhu kvaliteedi piirväärtuseid lämmastikdioksiidi ( $\text{NO}_2$ ), peenosakeste ( $\text{PM}_{10}$ ) ja osooni ( $\text{O}_3$ ) sisaldused välisõhus, sest ületamisi esineb ka täna. Peaasjalikult sõltub õhu kvaliteet siiski sellest, milliseks on kujunenud planeeringu elluviimise järgselt kergliiklusvahendite, jalakäijate ja ühistranspordiga liikumise võimalused ning mil määral on seatud piiranguid autoliiklusele. Kuna DP panus liikluskooormuse muutusesse on väheoluline, siis selle realiseerumisega kaasnevat mõju piirkonna õhu kvaliteedile ei saa pidada oluliseks.

## 5.4 Insolatsioon

Detailplaneeringu koostamise raames analüüsi<sup>20</sup> (lisa 5) kavandatava hoone rajamise järgselt avalduvat insolatsiooni<sup>21</sup> olemasolevale naaberhoonestule. Insolatsiooni kestust hinnati eluruume sisaldavates hoonetes Tartu mnt 24, Liivalaia tn 42 ja Maakri tn 36.

Hindamisel lähtuti juhendist „[Ruumi otsese päikesevalguse \(insolatsiooni\) kestuse arvutamise juhend](#)”. Vaatluspunktid valiti madalaimale elukorrusele ning insolatsiooni mõttes halvema asukohaga korterite akendele. Insolatsioon loetakse eluruumides piisavaks kui 2,5 tunnine katkematu insolatsioon või 3-tunnine katkestusega insolatsioon on tagatud kuni 3-toalistes korterites vähemalt ühes toas ja nelja või enama tubade arvuga korterite puhul vähemalt 2 toas, kusjuures insolatsiooni vähenemine ei tohi ületada 50% esialgsest kogukestvusest.

Analüüsi tulemuste järgi ei muutu insolatsioon Tartu mnt 24 II korruse 3-toalises ega Liivalaia 42 I korruse 1-toalistes korteritest. Kõige enam väheneb insolatsioon Maakri tn 36 3- ja 2-toalistes korterites, kuid on piisavas ulatuses tagatud. Planeeringu järgselt on piisav insolatsioon tagatud kõikides analüüsitud korterites, välja arvatud Liivalaia 42 I korruse 1-toalises korteris. Kuna aga eelnimetatud korteris insolatsioon võrreldes praegusega ei muutu, siis insolatsiooni kestuse juhise järgi ei ole sellises olukorras insolatsiooni suurendamine vajalik.

## 5.5 Mõju inimese tervisele, sotsiaalsetele vajadustele ja varale

Kavandatava tegevusega kaasnev mõju inimeste tervisele, sotsiaalsetele vajadustele ja varale oleneb planeeringu elluviimise järgselt linnaruumi **müratasemest, õhu kvaliteedist** (peatükk 5.3 „Mõju õhu kvaliteedile, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus“), **insolatsiooni kestvusest ümbritsevatel hoonetel** (peatükk 5.4 „Insolatsioon“), **soojusaarte** (5.7 „Mõju kliimale ja kliimamuutuse mõju tegevusele“) tekkest piirkonnas ning **kõrghoonete rajamisega kaasnevatest tuulekoridoridest**.

Vastavalt teemaplaneeringule „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“ tuleb kõrghoonete planeerimisel analüüsida tekkivaid **tuulekoridore**, sest kõrghoonete ümbruses muutub õhu liikumine ja olulised on termilise komponendi uuringud, sest hoone fassaadi

---

<sup>20</sup> Liivalaia tn 49 DP Insolatsioon – mõju naaberhoonestusele ja võimalikud kavandavad hoonete kõrgused. ConArte OÜ 2025. Aruanne seisuga 12.09.2025.

<sup>21</sup> Otsese päikesevalguse kestus ruumis

kuumenemise korral lisanduvad vertikaalsed õhuvoolud, mis samuti muudavad üldpilti. Samuti on rõhutatud DP ja KSH algatamise otsuses, et DP koosseisus tuleb esitada ruumiline analüüs, milles arvestada muuhulgas ka mõjuga tuulele jt mikrokliima mõjuteguritele. KSH ja DP koostamise käigus tuleb vastava pädevusega eksperdil hinnata tuulekoridoride teket arvestades olemasolevat olukorda ja lähtuvalt kavandatava hoonete paiknemisest, suurusest ja praeguseks teada olevast hoonete arhitektuursest lahendusest. Esmane tuulekoridoride hinnang peab andma vastuse, kas ja kus toob käsitletav planeeringulahendus olulise tuulekoridoride tekke ning mida tuleb silmas pidada, et olulist mõju vältida (näiteks hoonete, rohealade paigutuse muutmine vms).

Vastavalt DP ja KSH algatamise otsusele tuleb elanike arvust ja sotsiaalsetest gruppidest lähtudes analüüsida avaliku ruumi piisavust ja eri funktsioonidega avaliku ruumi struktuuri ja paiknemist. Sellest lähtuvalt tuleb kavandada mitmekesine ja funktsionaalne avalik ruum. Planeeringu lahendus on välja töötatud arhitektuurivõistluse võidutööde alusel koostöös Tallinna Linnaplaneerimise Ametiga arvestades ka Liivalaia tänava uuendamisega (ratta- ja kõnniteede rajamine, tänavahaljastus). Arhitektuurikonkursi lähteülesanne nägi ette kujundada kvaliteetne, mitmekülgne (erinevate tegevusvõimalustega), kogukonnatunnet edendav ning kergliiklust arvestav ja soosiv avalik ruum. Seega võib eeldada, et võidutöös toodud lahendus avalikule ruumile arvestab eeltoodud tingimustega. Suuniseid avaliku ruumi kujundamise osas on mõningal määral seatud DP ja KSH algatamise otsusega ning vastavalt sellele (punkt 4.39.23) tuleb täpsem avaliku ruumi (tervikliku väliruumi) lahendus koostada ja esitada ehitusprojekti koosseisus koostöös maastikuarhitektiga.

Tallinna Linnaplaneerimise Amet on välja töötanud mitmeid kvaliteetse, kestliku ja inimesekeskse linnaruumilise arengu elluviimist toetavaid juhiseid<sup>22</sup>, millest planeeringu ja ehitusprojekti koostamisel tuleb lähtuda. Haljastuse ja avaliku ruumi loomist reguleerivatele õigusaktidele ja standarditele on viidatud ka Tallinna kodulehel<sup>23</sup>. Juhul kui ehitusprojekti koostamisse kaasatakse maastikuarhitekt ja arvestatakse nii (arhitektuurikonkursi tulemusi kajastava) planeeringulahendusega, erinevate asja- ja ajakohaste juhiste ning standardite nõuetega, võib eeldada, et valmiv avalik ruum vastab algatamise otsuses toodud tingimustele: on mitmekesine ja funktsionaalne.

---

<sup>22</sup> [Juhendid | Tallinn](#)

<sup>23</sup> [Haljastus ja avalik ruum | Tallinn](#)



## 5.6 Mõju bioloogilisele mitmekesisusele, populatsioonidele, taimedele, loomadele

Planeeringuala bioloogiline mitmekesisus on olematu taimkatte ja asukoha tõttu suhteliselt vaene. Kuna DP näeb ette ala oluliselt suuremas mahus haljastamise, siis võib eeldada elurikkuse ja bioloogilise mitmekesisuse kasvu. Planeeringu koostamisel ja elluviimisel tuleb lähtuda DP algatamise otsuses toodud suunistest (sh leida [rohefaktor](#)<sup>24</sup>) ja muudest asjakohastest suunistest (kõrghoonete teemaplaneering, üldplaneering). Keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande koostamisel kirjeldatakse planeeringulahenduse vastavust DP algatamise otsuses toodud nõuetele ning kirjeldatakse piirkonna mikrorohევõrgustikku arvestades ka ümbruskonna planeeringuid (peatükk 4.2 „Detailplaneeringud“) ja tuuakse asjakohasel juhul välja soovitusi selle parendamiseks.

Kõrghooned võivad olla aga ohuks lindudele, kes suurte klaaspindade tõttu hoonega kokku põrkavad. Hoone projekteerimisel tuleb valida ehituseks sellised materjalid ja lahendused, mis aitavad vältida lindude kokkupõrkeid hoonetega.

## 5.7 Mõju kliimale ja kliimamuutuse mõju tegevusele

### Kliimamuutuse mõju tegevusele

Kliimamuutuste mõju detailplaneeringualale võib avalduda läbi soojussaarte tekke, aga sademete hulga suurenemisest tingitud ärajuhitavate veekoguste suurenemisest ning tormide sagenemisest<sup>25</sup>. Planeeringuala asub piisavalt kaugel (enam kui 1 km) rannikust, et võiks eeldada merepinna tõusust tingitud riske (üleujutused, kaldaerosioon). Küll aga on Tallinna säästva energiamajanduse ja kliimamuutustega kohanemise kava<sup>26</sup> (edaspidi Tallinna kliimakava) järgi planeeringuala madalalt haavatav merevee taseme tõusu ja tormide koosmõjul tekkivale tormiajule, planeeringuala vahetus läheduses on aga ka piirkond, kus risk on hinnatud kõrgeks.

---

<sup>24</sup> Rohefaktor (*green space factor, biotope area factor*) on tööriist, mille eesmärgiks on toetada planeeritaval alal kõrgekvaliteedilise rohetaristu kavandamist. Rohefaktori tööriist võimaldab sisustada üht olulist linna head elukeskkonda, kestlikku ruumilist arengut ning elurikkust võimaldavatest mõõdikutest.

<sup>25</sup> [Maa- ja Ruumiameti soojussaarte kaardirakenduse](#) järgi on detailplaneeringualast lõunapool asuvates elamurajoonides esinenud 2014. ja 2018. aastal soojussaari (temp 30°C).

<sup>26</sup> [Tallinna säästva energiamajanduse ja kliimamuutustega kohanemise kava 2030](#)

## Mõju kliimale

Tallinna kliimakavaga on seatud eesmärk vähendada 2030. aastaks kasvuhoonegaaside (edaspidi KHG) heitkogust 40% ning püüelda kliimaneutraalsuse saavutamise poole (aastaks 2050) ning kavandada tegevusi, et paremini kohaneda kliimamuutustest tingitud muutuste ja riskidega. Tallinna kliimakavas seatud eesmärkide täitmiseks nähakse ette meetmed hoonestu, transpordi ja energiamajanduse kasvuhoonegaaside heite vähendamiseks.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise käigus kirjeldatakse, millised on kavandatava tegevusega kaasnevad mõjud kliimale ning kliimast tingitud mõjusid ning nende leevendamise meetmeid.

### 5.8 Mõju kultuuripärandile

Detailplaneeringuala kattub kinnismälestisega ning osaliselt arhitektuurimälestise kaitsevööndiga, samuti jääb kontaktvööndisse mitmeid ehitismälestisi. Detailplaneering näeb ette olemasolevate hoonete lammutamise ning nende asemel uute ning enamate maa-aluste korrustega hoonete rajamise. Seetõttu ei ole välistatud, et ehitussüvendi rajamisega kaasnevad pinnasetööd võivad avaldada olulist mõju alal paiknevale kinnismälestisena arvel olevale endisele asukohale ning muudele piirkonnas paiknevatele kaitseväärtustele.

Olulise mõju vältimiseks tuleb koostada [pädevustunnistusega isiku](#) poolt muinsuskaitse eritingimused vastavalt [kultuuriministri 24.04.2019 määrusele nr 15 „Üldplaneeringu ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamise kord”](#), kooskõlastada need Muinsuskaitseametiga ning järgnevates etappides neid järgida. Muinsuskaitse eritingimustega määratakse ka edasiste uuringute vajadus, nende eesmärk ja ulatus. Eeldatavalt tuleb enne ehitust läbi viia arheoloogilised uuringud.

Võimalik mõju kultuuripärandile avaldub vaid ehitusetapis. Järgides muinsuskaitse eritingimusi ei ole põhjust eeldada kavandatava tegevusega kaasnevat olulist mõju kultuuripärandile, mistõttu teemat keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandes põhjalikumalt ei käsitleta.



## 5.9 Jäätmeteke

Kuna detailplaneeringu elluviimine eeldab olemasolevate hoonete lammutamist ning uute rajamist, tuleb mõlemal juhul jäätmeteket maksimaalselt vältida, taaskasutada<sup>27</sup> ning kui see ei ole võimalik, tuleb tekkinud jäätmed liigiti koguda ja anda üle vastavat luba või registreeringut omavale jäätmekäitlejale. Jäätmekäitluse korraldamisel tuleb lähtuda Tallinna jäätmehoolduseeskirjast<sup>28</sup>.

Uut hoonet projekteerides tuleb mõelda ka sellele, et hoone konstruktsioon ja kasutatavad materjalid lähtuksid ringmajanduse põhimõtetest<sup>29</sup>.

Pärast hoone valmimist on valdavateks tekkivateks jäätmeliikideks olmejäätmed ning pakendijäätmed. Hoonesse, aga ka seda ümbritsevale haljasalale ja linnaruumi tuleb ette näha võimalused jäätmete liigiti kogumiseks. Jäätmekäitluse korraldamisel tuleb lähtuda Tallinna jäätmehoolduseeskirjast<sup>28</sup>.

Eeltoodut järgides on võimalik planeeringu elluviimine ilma olulise mõjuta jäätmekäitlusele, mistõttu seda teemat ka KSH aruandes pikemalt ei käsitleta.

---

<sup>27</sup> [Ringmajandus ehituses | Kliimaministeerium](#)

<sup>28</sup> [Tallinna Linnavolikogu 09.03.2023 määrus nr 3 „Tallinna jäätmehoolduseeskiri“](#)

<sup>29</sup> [Lühijuhend: ringsus planeerimises Planeerimine.ee](#)

## 6 HINDAMISMETOODIKA

Keskkonnamõju strateegilise hindamise käigus hinnatakse kõiki põhilisi keskkonnaväärtusi, mida kavandatav tegevus võib mõjutada (vt peatükk 5 „Planeerimisdokumendi elluviimisega eeldatavalt kaasnev oluline keskkonnamõju”). Aruande koostamisel ja mõjude hindamisel lähtutakse nii KSH algatamise korraldusest kui KeHJS-st.

<b>Algatamise otsus</b>	<b>KSH aruanne</b>
Detailplaneeringus kavandatav tegevus võib avaldada mõju kultuuripärandile, sest planeeringuala kontaktvööndis paikneb mitmeid kultuurimälestiseks tunnistatud hooneid ning planeeringuala paikneb 13.-16. sajandi asulakohal	Keskkonnamõju strateegilise hindamise käigus kultuuripärandile täiendavalt mõju ei hinnata, kuna peatükis 5.8 „Mõju kultuuripärandile” on kirjeldatud meetmeid olulise mõju leevendamiseks ja vältimiseks.
Detailplaneeringu elluviimise tulemusena ning hoone ja parkimiskohtade ehitamisel suureneb tiheda liiklusega südalinna liikluskoormus veelgi, millega mõjutatakse oluliselt liikluskorraldust. Liikluse kasvuga kaasneb suurenev müratase ja õhusaaste, mis avaldavad negatiivset mõju nii planeeringualale kui selle kontaktvööndile	Keskkonnamõju strateegilise hindamise käigus mõju liikluskoormusele, mürale ega õhusaastele täiendavalt ei hinnata. Peatükis 5.3 „Mõju õhu kvaliteedile, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirus” on kirjeldatud meetmeid olulise mõju leevendamiseks ja vältimiseks.
Koosmõjus kontaktvööndis olemasolevate (sh kõrghoonetega) ja planeeritavate arendustega võib detailplaneeringu elluviimisel kaasneda oluline kumulatiivne mõju	Kumulatiivset mõju arvestatakse piirkonna mikrorohevõrgustiku kirjeldamisel

Algatamise otsus	KSH aruanne
<p>Keskkonnamõju strateegiline hindamine peab käsitlema erinevaid planeeringulahenduse alternatiive, selgitama planeeringuala hoonestamise võimaliku mahu ning keskkonnatingimustega ja keskkonnasäästlike meetmetega arvestava kõige sobilikuma planeeringulahenduse</p>	<p>Keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandes kirjeldatakse 0-alterantiivi ning põhilahendust. DP eskiisi ega käesoleva KSH programmi koostamisel ei selgunud asjaolusid, mis tingiksid vajaduse kaaluda planeeringulahenduse alternatiive.</p>
<p>Keskkonnamõju strateegiline hindamine peab hindama planeeritava hoonestuse mõju avalikule linnaruumile ja inimestele, looduskeskkonnale, liiklusele (sh ühiskasutuses olevate teede ja tänavate ruumile) ning piirkonna kultuurilistele väärtustele</p>	<p>Hoonestuse mõju avalikule linnaruumile ja inimestele hinnatakse planeeringu koostamise käigus tehtava analüüsiga, aga ka lähtuvalt peatükis 5.5 „Mõju inimese tervisele, sotsiaalsetele vajadustele ja varale” toodule.</p> <p>KSH raames hinnatakse mõju looduskeskkonnale läbi kõikide peatükis 5 „Planeerimisdokumendi elluviimisega eeldatavalt kaasnev oluline keskkonnamõju” kirjeldatud keskkonnaaspektide.</p> <p>Mõju liiklusele, täpsemalt liiklussageduse muutustele on käsitletud peatükis 5.3 „Mõju õhu kvaliteedile, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirus” ning seda teemat KSH aruandes pikemalt ei käsitleta.</p> <p>Piirkonna kultuurilistele väärtustele täiendavat hinnangut KSH aruandes ei anta, kuna vastavalt peatükile 5.8 „Mõju kultuuripärandile” on võimalik olulist mõju välistada.</p>

Algatamise otsus	KSH aruanne
<p>rohevõrgustiku paremaks toimimiseks leidma võimalusi luua mikrorohevõrgustik, mis kompenseeriks rohestruktuuride ebapiisavust. Lisaks kõvakattega maale tuleb piirkonnas leida ruumi haljasaladele ning siduda see ümbritsevate rohestruktuuride ja kergliiklusvõrgustikuga</p>	<p>Keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande koostamisel kirjeldatakse planeeringulahenduse vastavust DP algatamise otsuses toodud nõuetele ning kirjeldatakse piirkonna mikrorohevõrgustikku arvestades ka ümbruskonna planeeringuid (peatükk 4.2 „Detailplaneeringud“) ja tuuakse asjakohasel juhul välja soovitusi selle parendamiseks.</p>
<p>KSH peab elanike arvust ja sotsiaalsetest gruppidest lähtudes analüüsima avaliku ruumi piisavust ja eri funktsioonidega avaliku ruumi struktuuri ja paiknemist. Vastavalt sellele tuleb kavandada mitmekesine ja funktsionaalne avalik ruum</p>	<p>Teemat on käsitletud peatükis 5.5 „Mõju inimese tervisele, sotsiaalsetele vajadustele ja varale“ ning KSH koostamisel täiendavalt teemat ei käsitleta.</p>
<p>KSH peab detailplaneeringu ala paiknemise tõttu tiheda liikluskoormusega piirkonnas hindama välisõhu seisundit (müra ja õhusaaste) ning uue hoonestuse rajamisega kaasnevat müra ja õhusaaste olukorra muutumist ning selgitama leevendavate meetmete vajaduse</p>	<p>Keskkonnamõju strateegilise hindamise käigus mõju liikluskoormusele, mürale ega õhusaastele täiendavalt ei hinnata. Peatükis 5.3 „Mõju õhu kvaliteedile, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirus“ on kirjeldatud meetmeid olulise mõju leevendamiseks ja vältimiseks</p>
<p>KSH peab arvestama teiste piirkonnas kavandatavate arendustegevustega (sh olemasolevad ja kavandatavad kõrghooned) ning käsitlema detailplaneeringu elluviimisel kaasnevat kumulatiivset mõju</p>	<p>Kumulatiivset mõju arvestatakse piirkonna mikrorohevõrgustiku kirjeldamisel</p>

Keskkonnamõju hindamisel käsitletakse järgnevaid teemasid, mille osas tuuakse välja olulise mõju esinemise tõenäosus ning asjakohasel juhul ka selle leevendamise meetmed:

### **Mõju inimese tervisele, sotsiaalsetele vajadustele ja varale**

- Hinnatakse tuulekoridoride tekke võimalust lähtuvalt koostatavast eksperthinnangust.
- Mõju avalikule ruumile kirjeldatakse lähtuvalt planeeringu koosseisus koostatava vastavasisulise uuringu tulemustest.

### **Mõju bioloogilisele mitmekesisusele**

- Hinnatakse DP vastavust algatamise otsuses toodud (sh leida [rohefaktor](#)) ja muudest asjakohastest suunistest (kõrghoonete teemaplaneering, üldplaneering).

### **Tegevuse mõju kliimale ja kliimamuutuse mõju tegevusele**

- Keskkonnamõju strateegilise hindamise käigus kirjeldatakse olemasolevate andmete põhjal, millised on kavandatava tegevusega kaasnevad mõjud kliimale ning kliimamuutusest tingitud mõjud tegevusele.

## 7 HINDAMISE OSAPOOLED

<b>Detailplaneeringu koostamise korraldaja</b>	Tallinna Linnaplaneerimise Amet tlpa@tallinnlv.ee
<b>Detailplaneeringu koostaja</b>	K-Projekt AS Kontaktisik: Kätlin Saar katlin.saar@kprojekt.ee
<b>Keskkonnamõju strateegilise hindamise korraldaja</b>	Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet kommunaal@tallinnlv.ee
<b>Keskkonnamõju strateegilise hindamise ekspert</b>	Maves OÜ Juhtekspert Tuuli Vreimann tuuli@maves.ee

### Ekspertgrupp

<b>Juhtekspert, KSH meeskonna juhtimine, aruande koostamine, muud allpool kirjeldamata mõjuvaldkonnad</b>	Tuuli Vreimann – tehnikateaduste (keskkonnatehnika) MSc, vähemalt kümneaastane töökogemus erinevates keskkonnauuringutes sh osalemine sisulise eksperdina KSH ja KMH aruannete koostamises. KMH litsents nr KMH0167 ning vastab KSH juhtekspertidele esitatud nõuetele (KeHJS § 34 lg 4)
---	--

---

### **Mõju kliimale**

Karl Kupits – keskkonnakaitse MSc, vastab KSH juheksperdile esitatud nõetele, KMH litsents nr KMH0105, vähemalt kahekümneaastane töökogemus erinevates keskkonnauuringutes sh osalemine sisulise eksperdina KSH ja KMH aruannete koostamises.

---

### **Tuulekoridoride teke**

Vähemalt magistrikraadiga ekspert, kellel on kogemus samalaadsete hinnangute koostamisel. Hinnang koostatakse planeeringulahenduse väljatöötamise käigus ning ekspert on käesoleva programmi koostamisel veel täpsustamisel.

---

### **Mõju bioloogilisele mitmekesisusele**

Artto Pello – maastike ökoloogia MSc, vähemalt viieaastane kogemus rohevõrgustiku, kaitstavate taimede ja linnustiku mõjude hindamise alal.

---

**Muud isikud ja asutused, keda strateegilise planeerimisdokumendi alusel kavandatud tegevus võib eeldatavalt mõjutada või kellel võib olla põhjendatud huvi selle strateegilise planeerimisdokumendi vastu**

- planeeritava ala maaomanikud
- naaberkinnistute omanikud
- Keskkonnaamet
- Terviseamet
- Päästeamet
- Maa- ja Ruumiamet
- Muinsuskaitseamet
- Eesti Keskkonnaühenduste Koda
- Eesti Arhitektide Liit
- Linnaasutused: Tallinna Kesklinna Valitsus, Tallinna Linnaplaneerimise Amet, Tallinna Transpordiamet.



## 8 AJAKAVA

Jrk nr	Tegevus ja tähtaeg	Märkused	Ajakava (töövõtja tähtajad)
<b>I etapp - KSH programmi koostamine. Eeldatav kestus 3 kuud</b>			
1.1.	KSH programm koostamine ja Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametile (edaspidi ametile) esitamine	KSH programmi sisunõuded tulenevalt KeHJS § 36 lõikest 2.	19.12.2025
1.2.	KSH programmi esitamine seisukohtade küsimiseks asjaomastele asutustele	PlanS § 2 lg 3, § 81 lg-d 1-3 KeHJS § 33 lg 2 <sup>1</sup> , § 36 <sup>1</sup> lg 2	detsember 2025 – jaanuar 2026
1.3.	Ettepanekute alusel KSH programmi täiendamine ning esitatud seisukohtade arvesse võtmise ja arvestamata jätmise kohta selgituste esitamine ametile	PlanS § 81 lg 5, § 76 lg 5 KeHJS § 36 <sup>1</sup> lg 6	jaanuar-veebruar 2026
1.4.	KSH programmi (koos esitatud ettepanekutega) avalikustamine Tallinna linna veebilehel	PlanS § 81 lg 6, KeHJS § 37	veebruar 2026
<b>II etapp - KSH aruande eelnõu koostamine ja avalikustamine. Eeldatav kestus koos detailplaneeringu koostamisega 10 kuud</b>			
2.1.	KSH aruande eelnõu koostamine ja esitamine ametile avaliku väljapaneku korraldamiseks  KSH aruande eelnõu koostamise aluseks on DP eelnõu.	KeHJS §-s 40	märts-juuni 2026

2.2.	DP ja KSH aruande eelnõu avalik väljapaneku korraldamine ning sellele eelnev teavitamine	KeHJS § 41, PlanS § 82 lg 1-7	juuli 2026
2.3.	Kirjalikele seisukohtadele vastamine	PlanS § 82 lg 8	august- september 2026
2.4.	Avaliku arutelu korraldamine linnaosa keskuses 45 päeva jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppu ja sellest teavitamine	PlanS § 83 lg 1, 2	august 2026
2.5.	Avalik arutelu, kus tutvustatakse avaliku väljapaneku kestel KSH aruande eelnõule esitatud kirjalikke seisukohti, KSH aruande eelnõud käsitlevatele küsimustele vastamine	PlanS § 83 lg 3	august 2026
2.6.	Avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste kohta informatsiooni koostamine ja selle esitamine ametile ajalehes avaldamiseks	PlanS § 84 lg 1	september 2026
2.7.	Avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel KSH aruande eelnõus vajalike muudatuste tegemine ja ametile esitamine	PlanS § 84 lg 2	september 2026
<b>III etapp - DP ja KSH aruande eelnõu kooskõlastamine ja arvamuse küsimine. Eeldatav kestus 2 kuud</b>			
3.1.	Kooskõlastuste ja arvamuste alusel vajadusel KSH aruande eelnõu korrigeerimine ja KSH aruande esitamine ametile	PlanS § 85	november 2026
<b>IV etapp - DP ja KSH aruande vastuvõtmine. Eeldatav kestus 3 kuud</b>			
<b>V etapp – DP avalik väljapanek ja arutelu. Eeldatav kestus 3 kuud</b>			

5.1.	KSH aruande muutmine, kui seda tingivad DP avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu ajal esitatud ettepanekud või nende ettepanekute arvestamata jätmise põhjendamine	PlanS § 89 lg 3	märts 2027
<b>VI etapp – DP kehtestamine. Eeldatav kestus 3 kuud</b>			

Skemaatiline ülevaade DP ja KSH menetlusest on leitav keskkonnas [planeerimine.ee](http://planeerimine.ee).