

**Jäägrinõmme tänav T1 // Jäägrinõmme tn 1 // 3 // 5 // 7
// 9 // 11 // 15 // Kadaka tee 88 // 88a // Kadaka tee T7 //
Kadaka tee T14
ehitusloa taotluse
keskkonnamõju
hindamise eelhindamine**



INSPIRING
ENVIRONMENT

Tallinn

2026

Nimetus Jäägrinõmme tänav T1 // Jäägrinõmme tn 1 // 3 // 5 // 7 // 9 // 11 // 15 // Kadaka tee 88 // 88a // Kadaka tee T7 // Kadaka tee T14 ehitusloa taotluse keskkonnamõju hindamise eelhinnang

Versioon Esitamiseks
Töö nr 26KK83
Aeg Oktoober 2026

Klient Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet
Registrikood 75014913
Müüdi tn 2 Tallinn 14197
kommunaal@tallinnlv.ee
Telefon: 6457191

Kontaktisik Kärt Talimaa-Eelmaa
Kart.Talimaa-Eelmaa@tallinnlv.ee

KMH eelhindamise koostaja Estonian, Latvian & Lithuanian Environment OÜ (ELLE OÜ)
Registrikood 10705517
Aadress: Tõnismägi 3A-15, 10119 Tallinn
Telefon: 611 7690
E-post: elle@environment.ee

Autorid Kadri Kipper-Klaas, MSc
Teele Kaljurand, MSc

KMH eelhindamise vastutav koostaja Toomas Pallo, MSc, KMH litsents nr KMH0090

Kasutustingimused © Käesolev aruanne on koostatud ja esitatud kasutamiseks tervikuna. Aruandes ja selle lisades esitatud kaardid, joonised, arvutused on autoriõiguse objekt ning selle kasutamisel tuleb järgida autoriõiguse seaduses sätestatud korda. Aruandes toodud info kasutamine õppe- ja mitteärilistel eesmärkidel on lubatud, kui viidatakse algallikale. Andmete kasutamisel tuleb viidata nende algallikale.

SISUKORD

SISSEJUHATUS	4
1 KAVANDATAVA TEGEVUSE ISELOOMUSTUS	5
1.1 Kavandatava tegevuse asukoht, eesmärk ja kirjeldus	5
1.2 Kavandatava tegevuse ressursikasutus	6
1.2.1 Ressursside, sh loodusvarade, kasutamine	6
1.2.2 Energiakasutus	6
1.3 Tegevusega kaasnevad tegurid, nagu heide vette, pinnasesse ja õhku ning müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn.....	7
1.4 Tekkivad jäätmed ning nende käitlemine.....	7
1.5 Avariilukordade esinemise võimalikkus.....	8
2 SEOS TEISTE STRATEEGILISTE PLANEERIMISDOKUMENTIDEGA	9
2.1 Haabersti linnaosa üldplaneering	9
2.2 Tallinna sademevee strateegia aastani 2030.....	9
2.3 Kadaka tee 88 kinnistu ja lähiala detailplaneering	10
3 KAVANDATAVA TEGEVUSE JA SELLE MÕJUALA KESKKONNATINGIMUSED	12
4 PLANEERITAVA TEGEVUSEGA KAASNEVAD VÕIMALIKUD OLULISED KESKKONNAMÕJUD	15
4.1 Mõju sotsiaalsele keskkonnale	15
4.2 Mõju pinnasele ja maastikule	16
4.3 Mõju pinna- ja põhjaveele	17
4.4 Mõju välisõhu kvaliteedile, müra ja vibratsiooni tasemele	19
4.5 Mõju valguse, soojuse, kiirguse ja lõhna eraldumisele	20
4.6 Mõju looduskaitsetele objektidele, taimestikule ja loomastikule	21
4.7 Mõju kultuuripärandile	24
4.8 Mõju kliimamuutustele ja kliimamuutustega kohanemine	24
4.9 Tegevusega kaasneva mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju	24
EELHINDAMISE JÄRELDUS	26

SISSEJUHATUS

Käesolev keskkonnamõju hindamise (KMH) eelhindamine on koostatud Jäägrinõmme tänav T1 // Jäägrinõmme tn 1 // 3 // 5 // 7 // 9 // 11 // 15 // Kadaka tee 88 // 88a // Kadaka tee T7 // Kadaka tee T14 kinnistute ehitusloa taotluse alusel kavandatavatele tegevustele. Eelhindamise koostajaks on Estonian, Latvian & Lithuanian Environment (ELLE) OÜ.

Kavandatavaks tegevuseks on lahtise hoonestusviisiga, kõrguslikult vahelduvate mahtudega hoonestus, mis koosneb kaheksast maapealsest ehitusmahust ning moodustab 3-4 korruselise elamukvartali..

Kavandatud tegevus kuulub keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 6 lg 2 p-i 10 ning Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 13 p 2 ning § 15 p 8 kohaste tegevuste hulka, seega tuleb kaaluda, kas tegevusel on oluline keskkonnamõju (KeHJS § 2² mõistes) ja andma selle kohta eelhindangu.

Projektiala kohta on koostatud ning Tallinna Linnavolikogu 5. veebruari 2026 otsusega number 21 kehtestatud Kadaka tee 88 kinnistu ja lähiala detailplaneering (detailplaneeringu nr: DP040760).

Kadaka tee 88 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koosseisus viidi läbi ka keskkonnamõju strateegiline hindamine.

Käesoleva eelhindamise eesmärk on anda otsustajale vajalikku infot ehitusloa taotluse alusel kavandatava tegevusega kaasneda võivast olulisest keskkonnamõjust ja selle tekkimise tõenäosusest, mis võiks tingida täiemahulise keskkonnamõju hindamise algatamise.

KMH eelhindamise koostamisel on tuginetud ehitusloa taotluse eskiisile ja seletuskirjale, kliendilt ja avalikest andmebaasidest saadud informatsioonile. Eelhindamine on koostatud olemasoleva allikmaterjali põhjal. Eelhindamise koostamise käigus ei teostatud lisauuringuid ega välitöid, mis väljuvad eelhindamise raamidest. Eelhindamise käigus ei hinnata alternatiive.

Eelhindamise aruandes esitatud teave on keskkonnaeksperti hinnangul piisav selleks, et võimaldada otsustajal teha otsus keskkonnamõju hindamise algatamise osas. Otsustajal võib olla, lisaks eelhindamise aruandes toodule, siiski täiendavat informatsiooni ja kaalutluseluseid, mille põhjal otsus langetada, mistõttu tuleb käesolevat aruannet käsitleda kui ühte, kuid mitte tingimata ainust, abivahendit vastavas kaalutlusprotsessis.

Eelhindamise aruande sisu vastab keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduses (KeHJS) (RT I 2005, 15, 87) ja selle alamaktis keskkonnaministri 16.08.2017 määrus nr 31 „Eelhindangu sisu täpsustavad nõuded“¹ toodud KMH algatamise vajaduse hindamisele esitatud kriteeriumitele.

¹ <https://www.riigiteataja.ee/akt/118082017003?leiaKehtiv>

1 KAVANDATAVA TEGEVUSE ISELOOMUSTUS

1.1 Kavandatava tegevuse asukoht, eesmärk ja kirjeldus

Kavandatava tegevuse kirjeldus on koostatud vastavalt ehitusloa taotluse seletuskirjadele ja eskiisidele. Projektiga lahendatud hoonete kinnistu paikneb Tallinnas, Kadaka tee ääres. Projektialast kagu suunas asub Kadaka tee, edela suunas olemasolev kõrghaljasala ning loode ja kirde suunal asuvad käesoleva arenduse järgmise etapina rajatavad äri- ja elamuarenduse kinnistud (Joonis 1). Juurdepääs kavandatava tegevuse alale on planeeritud Kadaka teelt ja projekteeritud Jäägrinõmme tänavalt. Projektialale jäävad kinnistud ja nende sihtotstarve on toodud järgnevates tabelites (Tabel 1):

Tabel 1. Projektialale jäävad kinnistud

Lähiaadress	Tunnus	Pindala (m ²)	Sihtotstarve	Hõlmatus
Jäägrinõmme tn 1	78401:001:0636	2154	Elamumaa 100%	täielikult
Jäägrinõmme tn 3	78401:001:0637	4651	Elamumaa 100%	täielikult
Jäägrinõmme tn 5	78401:001:0634	4328	Elamumaa 100%	täielikult
Jäägrinõmme tn 7	78401:001:0635	3370	Elamumaa 100%	täielikult
Jäägrinõmme tn 9	78401:001:0632	2394	Elamumaa 100%	täielikult
Jäägrinõmme tn 11	78401:001:0633	2887	Elamumaa 100%	täielikult
Jäägrinõmme tn 17	78401:001:0642	3597	Elamumaa 100%	täielikult
Jäägrinõmme tänav T1	78401:001:0631	9796	Transpordimaa 100%	täielikult
Kadaka tee T7	78401:101:0396	6859	Transpordimaa 100%	täielikult
Kadaka tee T14	78401:001:0629	2181	Transpordimaa 100%	osaliselt

Kinnistud Kadaka tee 88 (varasem katastritunnus 78406:604:0090) ja Kadaka tee 88a (varasem katastritunnus 78406:604:0360) on Kadaka tee 88 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu elluviimise käigus ümber krunditud. Käesoleva eelhindangu koostamise ajaks on vanad katastriüksused muutunud kehtetuks ning nende maa-alast on moodustatud uued katastriüksused (Jäägrinõmme tn 17 ja Jäägrinõmme tn 5).

Projektiga hõlmatakse põhiosas Jäägrinõmme tn 3, 7, 11, 9, 5, 1, mis on korterelamumaa krundid, kuhu on planeeritud juurdepääsud, parkimisalad, mängualad ning muud korterelamuid teenindavad rajatised ja ehitised. Lisaks nimetatud kinnistutele hõlmab projekt Jäägrinõmme tänav T1 ja Kadaka tee T14, mis on transpordimaad ja lisaks ka osaliselt Jäägrinõmme tn 10, mis on üldkasutatav maa.

Projektialale on kavandatud ahritektuurivõistluse võidutöö lahendusest tulenev, lahtise hoonestusviisiga, kõrguslikult vahelduvate mahtudega hoonestus, mis koosneb kaheksast maapealsest ehitismahust ning moodustab 3-4 korruselise elamukvartali. Korterelamud on jaotatud kaheks tüüphooneks – suuremaks ja väiksemaks majaks, 24-korteriga ja 36-korteriga, millest üks väiksem tüüphoone on 3-korruseline. Hoonete pealmaamakte ühendavad vastavalt detailplaneeringule 1-korruselised maa-alused garaažid, kuhu pääseb projekteeritavalt tänavalt kinnistu kirde küljel.

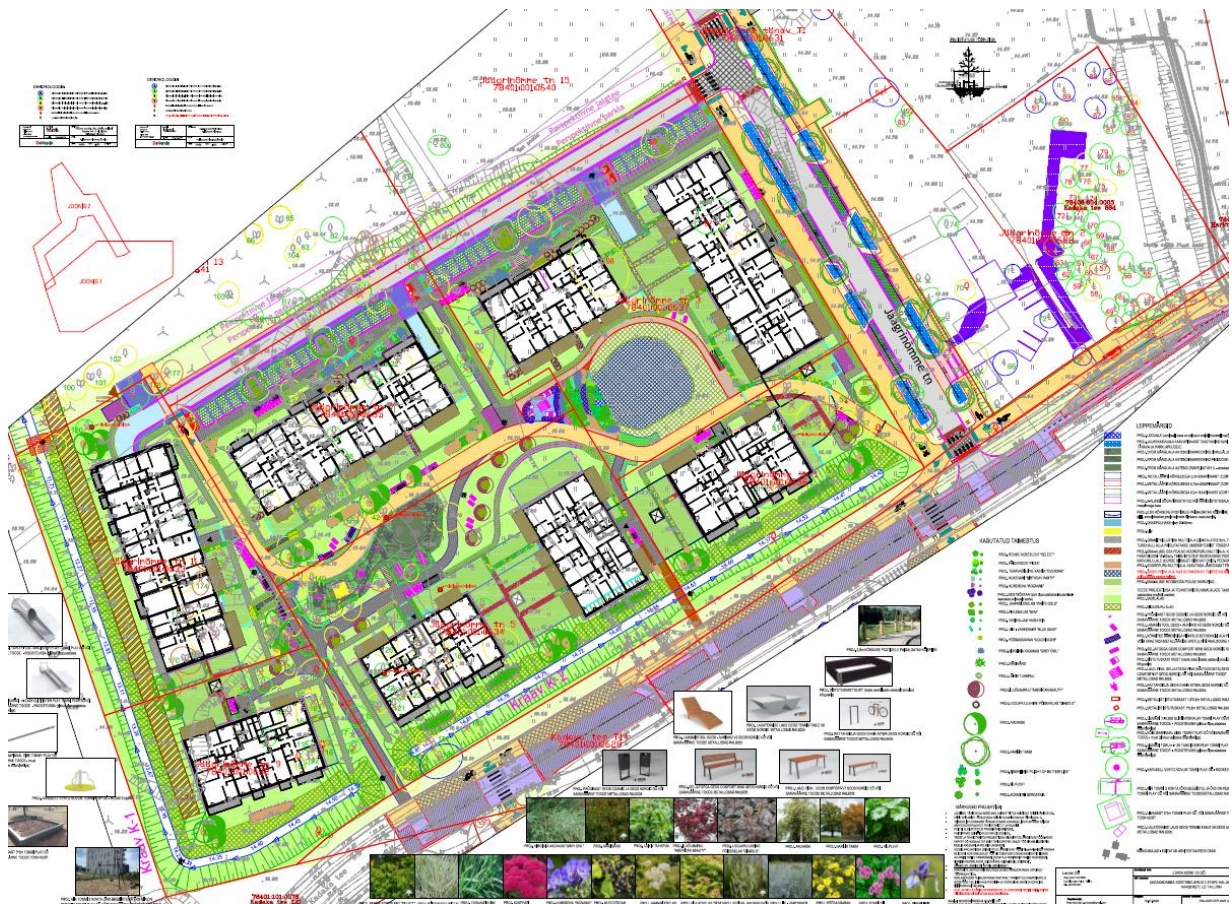
Projektiga lahendatud hoonestusse on kokku projekteeritud 222 korterit.

Sadevete kogumiseks on planeeringualale kavandatud sadevete kogumise reservuaarid. Sademeveed on sõiduteel juhitud restkaevudesse. Sademevee ärajuhtimiseks ja immutamiseks on projekteeritud kaks kraavi.

Detailplaneeringule vastavalt on kavandatavatesse hoonetesse ette nähtud rajada varjend.

Kogu planeeritava ala haljastusprotsent on 40 ja hoonestustihedus 0,6.

Täpsemad kavandatava tegevuse kirjeldused on toodud vastavates ehitusloa taotluse seletuskirjades ja eskiisidel.



Joonis 1. Kavandatav tegevus. Väljavõte haljastusjooniselt²

1.2 Kavandatava tegevuse ressursikasutus

1.2.1 Ressursside, sh loodusvarade, kasutamine

Kavandatava tegevuse elluviimisel (nii ehitus- kui kasutusaegselt) tarbitakse loodusvarasid (ehitusmaterjalid, vesi, energia). Arvestades kavandatava tegevuse iseloomu ja mahtu, ei ole oodata loodusvarade kasutamist mahus, mis põhjustaks nende varude kättesaadavuse vähenemist või loodusvarade taastumisvõime ületamist.

1.2.2 Energiakasutus

Kavandatava tegevuse elluviimisel ei ole ette näha tavapärasest mahukamat energiakasutust.

² Lande OÜ. Kadakadabra korterelamud I etapi haljastusprojekt. Haabersti LO Tallinn. Haljastusjoonis

Energiakasutus on peamiselt seotud kaevemehhanismide, veokite ja teiste mehhanismide poolt kütuse (põhiliselt vedelkütuse) kasutamisega ehitusperioodil. Mõningal määral kasutatakse ehitusprotsessis elektrienergiat. Rajatavate hoonete energiamahukus on tavapärane ning peamiselt vajatakse elektrienergiat. Eeldatavalt lahendatakse hoonete kütmine kaugkütte baasil, mis omakorda eeldab kütuse/energia kasutamist.

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

Kavandatava tegevuse elluviimisel kaasnevad tööde aegsed ajutised häiringud nagu müra, heitgaasid ja vibratsioon, mida tekitavad tööde teostamisel kasutatavad masinad ja seadmed (veokid jm). Heiteid õhku, müra, vibratsiooni, valgust, soojust, kiirgust ega lõhna ei kaasne kavandatava tegevusega rohkem kui tavapärase ehitustegevuse ajal. Kirjeldatud tagajärjed esinevad eelkõige lokaalselt.

Planeeringualal on radooni sisaldus hinnatud kõrgeks või väga kõrgeks, jäädes hoonestuse aluses pinnases vastavalt Eesti Geoloogiateenistuste „Eesti pinnase radoonirisk“ kaardile vahemikku 100-150 kBq/m³. Maapinnast eraldunud radoon hajub atmosfääris, ega osuta inimese tervisele ohtu. Pinnasest või ehitusmaterjalidest hoonetesse sattunud radoon võib aga sissehingamisel põhjustada kasvajaid hingamisteedes. Selleks, et tagada radooniohutu hoonestuse rajamine, rakendatakse järgnevaid meetmeid³:

- hea ehituskvaliteet;
- kõigis hoonetes mehaaniline sundventilatsioon;
- kõigi hoonete 1. korruste all paikneb avatud maa-alune, funktsioonilt garaaži, panipaikade ja tehniliste ruumidega korrus, mille ruumid on samuti nõuetekohaselt ventileeritavad.
- maa-alustele -1. korrusele ei ole ette nähtud töö-, elu- ega puhkeruume.

1.4 Tekkivad jäätmed ning nende käitlemine

Kavandatava tegevusega ei teki jäätmeid tööstuslikus mahus, peamisteks tekkivateks jäätmeteks eelkõige ehitus- ja olmejäätmed.

Ehitustegevusega kaasnevad ehitusjäätmete teke. Ehitusjäätmed (sh ka lammutusjäätmed) tuleb koguda liigiti tekkekohas ning üle anda käitlemiseks vastavat keskkonnaluba omavale isikule. Jäätmete käitlemise korraldamisel lähtutakse jäätmeseadusest ja Tallinna jäätmehoolduseeskirjast.

Kaeve- või ehitustööde käigus reostusnähtudega pinnase või pinnasevee ilmnemisel tuleb hinnata reostuse suurust ja ulatust. Olenevalt reostuse iseloomust ja ohtlikkusest tuleb see lokaliseerida või likvideerida. Seniks peatada reostuse levikut soodustavad tegevused.⁴

Kasutusperioodil kaasneb samuti jäätmete teke, kuid seda ei ole oodata mahus, mis võiks põhjustada olulist keskkonnamõju. Olmejäätmed kogutakse sorteeritult hoonetevälisesse, maapinda uputatud süvamahutitesse. Korterite arvust lähtuvalt on ette nähtud paigaldada kolmes asukohas jagatud osadega mahuti segaolmejäätmete (3,2 m³) ja biolagunevate jäätmete (1,6 m³) ning jagatud osadega mahuti

³ Pluss Arhitektid OÜ. 2026. Ehitusprojekti osa: Arhitektuur. Seletuskiri

⁴ Pluss Arhitektid OÜ. 2026. Ehitusprojekti osa: Arhitektuur. Seletuskiri

pakendi (3,2 m³) ja paber-kartongi (1,6 m³) tarbeks. Kõigi jäätmeliikide mahutite tühjendussageduseks on kavandatud optimaalselt üks kord nädalas, jooksva vajaduse korral ka tihedamini.⁵

1.5 Avariilukordade esinemise võimalikkus

Kavandatava tegevusega kaasnev võimalike avariilukordade esinemine on valdavalt seotud ehitusaegsete töödega – näiteks lekked ehitusmasinatest. Kasutades tehniliselt korras masinaid, on lekked välistatud.

Planeeringualale ei ole kavandatud keskkonnaohtlike rajatisi või tegevusi. Samas on ehitustegevus üks avariide ja tööõnnetuste rohkemaid tegevusvaldkondi – seetõttu tuleb arvestada riskidega ja pidada kinni ohutusnõuetest (ehitusprotsess, töötamine seadmete ja mehhanismidega ja vedude puhul liiklus). Lisaks tööohutusele peab järgima ka keskkonnaohutuse nõudeid ja rakendama avariilukorrast tingitud reostuse tekkimisel viivitamatult selle likvideerimismeetmeid. Võimalikud avariiohud eluhoonete ekspluatatsiooniperioodil on sarnased mistahes muude hoonete kasutamise omadega (tulekahjud, veevariid, jms). Vastavate ohtudega tuleb arvestada hoonete projekteerimisel ja tegevusplaanide koostamisel, näiteks on väga oluline tähelepanu pöörata tuleohutusnõuetele.

Planeeringulahenduses on aluseks võetud ja ehitusprojekti koostamisel peab järgima siseministri 30.03.2017 määrust nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”.⁶ Täpsemad tuleohutusnõuded on toodud vastavas ehitusprojekti osas.

Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääsud ettenähtud päästevahenditega.

Vajalik väline tulekustutusvesi saadakse olemasolevatest tuletõrje hüdrantidest, mis asuvad lähipiirkonna ühisveevõrgu torustikel.

Kavandatavate tegevustega ei kaasne suurõnnetuste ega katastroofide ohtu.

Eelnevat arvesse võttes pole põhjust olulist mõju eeldada.

⁵ Pluss Arhitektid OÜ. 2026. Ehitusprojekti osa: Arhitektuur. Seletuskiri

⁶ <https://www.riigiteataja.ee/akt/123022021013>

2 SEOS TEISTE STRATEEGILISTE PLANEERIMISDOKUMENTIDEGA

2.1 Haabersti linnaosa üldplaneering⁷

Haabersti linnaosa üldplaneering kehtestati Tallinna Linnavolikogu 20. aprill 2017 otsusega nr 40. Haabersti linnaosa üldplaneeringu kohaselt on jääb Kadaka tee 88 ja lähiala detailplaneeringu maa-ala idaosa segahoonestusalale, lääne osa korterelamute juhtotstarbega alale. Kortereelamute alal võivad paikneda kahe või enama korrusega korterelamud ning väikesed lähipiirkonda teenindavad vaba aja veetmise võimalusi pakkuvad, kaubandus-, teenindus- ja lastehoiuettevõtted. Astangu, Kakumäe, Tiskre ja Pikaliiva asumites on lubatud korruselamute alale rajada ka väikeelamuid. Kortereelamute alale detailplaneeringute koostamisel tuleb tagada sujuv üleminek korterelamute alalt pereelamute alale (üleminekuala on vähemalt ühe keskmise pereelamu krundi laiune ala, mida võib hoonestada kuni kahekorruseliste hoonetega, kuid hoonestuses ei tohi tekkida suuri mahulisi kontraste piirnevate aladega). Segahoonestusalal võivad asuda elamud, kaubandus- ja teenindusasutused, äri- ja büroohooned, keskkonda mittehäiriv väiketootmine, kultuuri- ja spordiasutused jm hooned, millel on linnalikkude elukeskkonda teenindav funktsioon, kuid piirkond tervikuna ei moodusta linnaehituslikus mõttes tõmbekeskust.

Planeeringuala jääb üldplaneeringus määratud rohevõrgustiku arengualale. Need piirkonnad on olemasolevad rohealad, mis kavandatakse jätta osaliselt või täies ulatuses rohealadeks ka tulevikus. Ala hoonestamise võimalikkus ja ulatus määratakse kindlaks detailplaneeringu koostamise käigus läbi viidavatest keskkonnanalastest (taimestiku, loomastiku, linnustiku, elupaigatüüpide jms) uuringutest lähtudes. Rohevõrgustiku arengualadel tuleb detailplaneeringute koostamisel tagada toimiv rohevõrgustiku sidusus ümbritsevate rohestruktuuridega. Rohevõrgustiku arengualadel on prioriteediks loodusväärtuste säilitamine. Alade hoonestamisel pereelamutega on soovitatav mitte planeerida krunte, mille pindala on väiksem kui 1500 m². Nõutud haljastuseprotsent alal on 40%.

Planeeringuala asub Astangu asumis. Üldplaneeringuga on määratud üldised planeerimis- ja ehitustingimused Astangu ja Mäeküla asumis. Kavandatav tegevus ei ole vastuolus Haabersti linnaosa üldplaneeringuga.

2.2 Tallinna sademevee strateegia aastani 2030

Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 määrus nr 18 kehtestas Tallinna sademevee strateegia aastani 2030. Planeeringuala jääb Harku järve valgalasse. Sademevee strateegia kohaselt on plaanitud Astangu piirkonna sademeveed juhtida kraavide, Järveotsa oja ja biolodu kaudu Harku järve. Harku järve kesise veekvaliteedi üheks põhjuseks on sinna suubuvate sademevee väljalaskude vesi, lisaks järve väiksus ja kehv veevahetus. Olukorra parendamiseks nähakse ette järgnevaid tegevusi:

- sademevee juhtimiseks koostada Harku järve terviklik sademevee kontseptsioon;
- vähendada Harku järve suunatava Järveotsa ja Harku oja sademevee reostuskoormust lokaalsete meetmete ja järve äärde plaanitud lodu kasutuselevõttuga;
- järve seisundi parandamiseks korraldada järve saneerimine.

Planeeringualale on projekteeritud vertikaaliga imbalasid ja jäetud looduslike kooslusi, et oleks võimalikult suur sademevee imbumise võimalus. Sademevee juhtimiseks ja immutamiseks projektialalt on

⁷ Tallinna Linnaplaneerimise Amet, 2017. Haabersti linnaosa üldplaneering

projekteeritud kaks kraavi, mis ühendatakse olemasolevate kraavidega. Kavandatav tegevus arvestab sademevee strateegias tooduga.

2.3 Kadaka tee 88 kinnistu ja lähiala detailplaneering⁸

Projektialal kehtib "Kadaka tee 88 kinnistu ja lähiala detailplaneering", mis kehtestati 05.02.2026. Planeeringu protsessi käigus koostati „Tallinnas Kadaka tee 88 kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine⁹“. Detailplaneeringu eesmärk on Kadaka tee 88, 88a ja 88d kinnistute piiride muutmise teel moodustada 11 elamukrunti, 1 ärikrunt, 1 üldkasutatav krunt ja 2 transpordimaa krunti. Planeeringuala suurus on 6,77 ha. Suurim lubatud korterite arv alal on 402. Hoonete suurim lubatud kõrgus on 16 m. Hooned paigutatakse kvartalitena, mille keskele tekivad haljastatud sisehoovid - eesmärk on luua mitmekesine elukeskkond. Detailplaneeringu ülesanne on üldiste maakasutustingimuste määramine ja heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine. Planeeritava maa-ala suurus on 6,46 ha (Joonis 2).

Detailplaneeringus on toodud olulisemad arhitektuurinõuded, nõuded ehitusprojekti koostamiseks, nõuded tehnovõrkude ehitusprojekti koostamiseks.

⁸ OÜ Hendrikson & Ko. 2025. Kadaka tee 88 kinnistu ja lähiala detailplaneering.

⁹ OÜ Hendrikson & Ko. 2017-2020, täiendatud 2021. Kadaka tee 88 kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne



Joonis 2. Kadaka tee 88 kinnistu ja lähiala detailplaneering (detailplaneering nr: DP040760)¹⁰

Kavandatava tegevuse käigus viiakse ellu detailplaneeringu lõunaosa, ehk DP esimene etapp – kaheksa kortermaja (Joonis 1). Hooneid ühendavad maa-alused garaažid. Kavandatava tegevuse täpsem kirjeldus on toodud ptk 1.1 ja ehitusloa taotluse seletuskirjades.

¹⁰ OÜ Hendrikson & Ko. 2025. Kadaka tee 88 kinnistu ja lähiala detailplaneering. Põhijoonis

3 KAVANDATAVA TEGEVUSE JA SELLE MÕJUALA KESKKONNATINGIMUSED

Projektiala asub Harju maakonnas, Tallinna linnas, Haabersti linnaosas. Projektialast kagu suunas asub Kadaka tee, edela suunas olemasolev kõrghaljasala ning loode ja kirde suunal asuvad käesoleva arenduse järgmise etapina rajatavad äri- ja elamuarenduse kinnistud. Juurdepääs kavandatava tegevuse alale on planeeritud Kadaka teelt ja projekteeritud Jäägrinõmme tänavalt. Kadaka tee lõunapoolsel küljel on ühistranspordipeatus „REHE“.

Kavandatava tegevuse ja selle mõjuala keskkonningimuste kirjeldamisel on lähtutud Maa- ja Ruumiameti looduskaitse, geoloogia, muldade, kitsenduste ja maardlate kaardirakenduse ning keskkonnaregistri andmetest.

Kavandatava tegevuse ala asub Tallinnas Kadaka tee ja Astangu elurajooni vahelisel, osaliselt võsaga kaetud tühermaal. Kinnistutel olnud hooned on osaliselt lammutatud, paiguti on ala täidetud. Ala kesk- ja põhjaosas paiknevad kraavid. Reljeef uuringualal on kaldu loode suunas. Maapinna absoluutkõrgused uuringupunktide asukohtades on 10,8...16,6 m. Ala jääb mattunud ürgoru edelanõlvale ja nõlva kohal asetsevale meretasandikule. Aluspõhja nõlva (mattunud nooremate setete alla) moodustavad uuringuala lõunaosas graptoliitargilliit ja liivakivi, jäädes >2,4 m sügavusele maapinnast. Ala kesk- ja põhjaosas moodustab oru nõlva ja põhja sinisavi, jäädes põhjaosas >20 m sügavusele maapinnast. Org on täidetud kvaternaari setetega: moreen, savi-, möll- ja liivpinnased ning täitekiht.¹¹

Projektiala asub Lääne-Eesti vesikonna Harju alamvesikonnas ja jääb Harku järve (VEE2001300) valgalale. Lähimad vooluveekogud on ca 0,4 km kaugusele kirdesse jääv lisaku soon (VEE1094200) ja ca 0,44 km läände jääv Järveotsa oja (VEE1176600). Mõlema vooluveekogu kaudu suunatakse sade- ja pinnaseveed Harku järve. Harku järv asub projektialast ca 1,2 km kaugusel loodes. Seisuveekogumi koondseisund oli 2025. aastal väga halb.

Pinnaveetase fikseeriti välitööde¹² käigus 0,60...2,20 m sügavusel maapinnast absoluutkõrgusel 10,15...14,40 m. Sademeterohkel perioodil ja lumesulamise ajal võib pinnasevee tase tõusta reljeefi madalamates osades maapinnani. Veetaset mõjutavad ka olemasolevad kraavid.

Aluspõhja veekompleksidest levivad piirkonnas Ordoviitiumi-Kambriumi põhjaveekogum ja Kambriumi-Vendi põhjaveekogum ning Kvaternaari-Männiku-Pelguranna põhjaveekogum. Projektialal on põhjavesi keskmiselt või nõrgalt kaitstud, mis tähendab, et vaadeldavas piirkonnas on põhjavesi looduslikult keskmiselt või nõrgalt kaitstud maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes.

Taimestiku inventuuri¹³ tulemusena selgus, et alal esineb erinevaid kasvukohti. Ligikaudu pool kogu planeeringuala territooriumist katab metsastunud ala, teine pool on poollooduslik rohumaa. Kadaka tee ääres, elumaja ümbruses, kasvasid viljapuud. Metsa moodustasid valdavalt alla 20 aastased puud ja põõsad. Metsastunud ala oli väga tihe ja kohati raskesti läbitav, samuti oli rohumaa olnud viimastel aastatel hooldamata ja osaliselt võsastumas. Kokku tuvastati alalt vähemalt 131 liiki rohttaimi ja 31 liiki puittaimi.

Projektialale jäävad III kaitsekategooria liikide arusisaliku ja hariliku rästiku elupaigad ning projektiala edela- ja kirdeosas III kaitsekategooria kimalaseliikide (tume, Shrencki, nõmme-, niidu-, kivi-, soro-, hall, talu-, põld-, karu- ja maakimalane) elupaigad. Lisaks jääb projektialale ja selle lähedusse II kaitsekategooria

¹¹ IPT Projektijuhtimise OÜ. 2018. Kadaka tee 88, 88A ja 88C. Geotehnika aruanne

¹² IPT Projektijuhtimise OÜ. 2018. Kadaka tee 88, 88A ja 88C. Geotehnika aruanne

¹³ OÜ Hendrikson & Ko. 2017-2020, täiendatud 2021. Kadaka tee 88 kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne

taimeliigi nõmmnelgi (*Dianthus arenaria*), III kaitsekategooria taimeliikide ahtalehise ängelheina (*Thalictrum lucidum*), aas-karukella (*Pulsatilla pratensis*) ja roosa merikanni (*Armeria maritima*) levikuala. Lisaks on projektialal tuvastatud kuklasepesad.

Projektialast ca 400 m kaugusele läände jäävad II kaitsekategooria nahkhiireliikide (põhja-nahkhiir, tiigilendlane, veelendlane, tõmmulendlane, nattereri lendlane, habelendlane, pruun-suurkõrv), II kaitsekategooria liigi – hariliku nastiku ja III kaitsekategooria liigi – rabakonna elupaigad. Projektialast ca 100 m kaugusele edelasse jääb III kaitsekategooria liigi – hariliku kärnkonna elupaik.

Projektiala jääb rohevõrgustiku arengualale (Astangu ja Mäeküla arenguala: roheala nr 42) ja suurtulekahju ohu alale. Planeeringuala kõrval asub kavandatava Astangu-Mäeküla kaitseala taotluse ala.

Projektialal ei asu kultuurimälestisi ega pärandkultuuriobjekte.

Projektiala jääb Astangu ladude jääkreostusobjekti alale (JRA0000157). Keskkonnaportaali jääkreostuse kaardikihile kohaselt on jääkreostus likvideeritud (2015. a seisuga). Lisaks on 2018. aastal läbi viidud täiendavad reostusuuringud Kadaka tee 88 kinnistul ja lähialal.^{14,15} Kavandatava tegevuse ala on olnud majanduslikus kasutuses (NL mereväeosa laskemoonaladude teenindusrajatised) üle poole sajandi, kuid ulatusliku reostava tegevuse kohta (vedelkütusehoidlad, kütuse käitlemine) andmeid ei ole. Esimese reostusuuringu käigus võeti 4 punktist pinnaseproovid raskmetallide ja naftasaaduste määramiseks. Raskmetallide ja naftasaaduste kontsentratsioonid jäid valdavalt neile kehtestatud sihtarvudest väiksemaks, kuid ühe Kadaka tee äärde rajatud puuraugu täitepinnases fikseeriti elumaa piirarvu ületavas koguses naftasaadusi. Põhjavees jäi naftasaaduste sisaldus piirarvust tublisti väiksemaks. Täiendava reostusuuringu raames rajati 5 puurauku. Visuaalsel vaatlusel maapinnal ja puuraukude pinnases reostusnähte ei tuvastatud, samuti ei olnud tunda iseloomulikku kütusehaisu. Täiendava reostusuuringu alusel sisaldas Kadaka tee äärsel asfaldi freespuruga kaetud alal täitepinnas ca 400 m² suurusel alal elumumaa piirarvu ületavas koguses naftasaadusi. Täitepinnase kihi keskmine paksus ulatus 0,75 m ja saneerimist vajava pinnase maht ulatus hinnanguliselt 300 m³-ni (~500 tonnini). Otstarbekaks saneerimisviisiks pakuti uuringu kohaselt saastunud pinnase väljakaevamist ja puhtaga asendamist. Kuna naftasaaduste sisaldus jäi tööstusmaa piirarvust väiksemaks, võib seda ladestada tööstusmaale (nt planeeringuala kirde- ja idaossa ehitatava tee alla).

Kavandatava tegevuse alal on radooni sisaldus hinnatud kõrgeks või väga kõrgeks, jäädes hoonestuse aluses pinnases vastavalt Eesti Geoloogiateenistuste Eesti pinnase radoonirisk kaardile vahemikku 100-150 kBq/m³.

Heiteallikate registri¹⁶ andmetel ei paikne planeeringualal heiteallikaid. Lähimaks heiteallikaks on Adven Eesti AS, mis jääb ca 300 m kaugusele idasse. Tegemist on reservkatlamajaga. Välisõhku mõjutavad ka transpordist tulenevad saasteained – planeeringuala piirneb Kadaka teega.

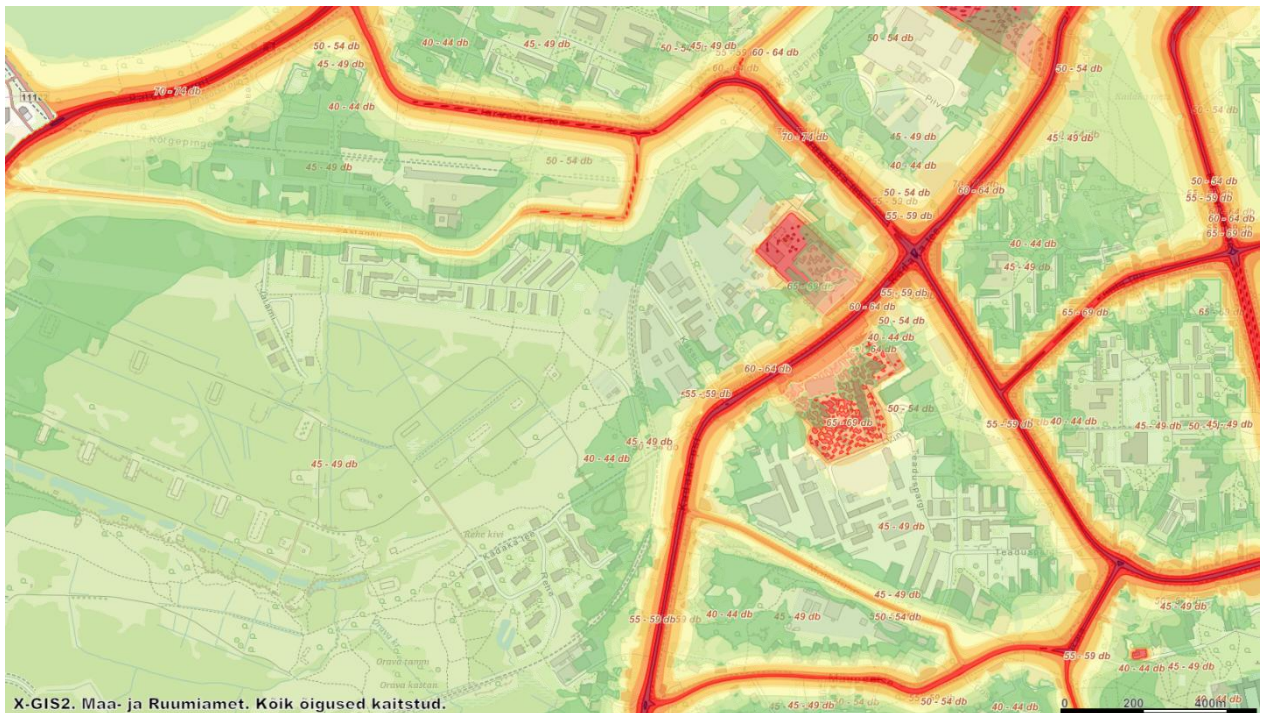
Piirkonna müratasest on modelleeritud Tallinna linna strateegilise mürakaardi koostamise käigus¹⁷. Projektialal jääb keskmine summaarne müratase L_d 45-49 dB (Joonis 3). Öine keskmine summaarne müratase L_n on 40-44 dB

¹⁴ AS Maves. 2018, Kadaka tee 88 ja lähiala reostusuuring

¹⁵ AS Maves. 2018. Kadaka tee 88 täiendav reostusuuring.

¹⁶ Heiteallikad, Keskkonnaotsuste infosüsteem KOTKAS (20.09.2026 seisuga)

¹⁷ Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet, 2022. Tallinna linna strateegilise mürakaardi ajakohastamine



Joonis 3. Piirkonna summaarne päevane müratase (Väljavõte Maa- ja Ruumiameti geoportaali mürakaardilt)

Kavandatud tegevus ei jää üleujutusohuga alale.

Projekteeritaval alal asuvad sidevarustuse sidekaablid, elektrimaakaabelliinid, välisvalgustus, vee-, sademevee ja kanalisatsioonitorustikud ja olemasolev soojaatorustik.

Kavandatud tegevuse ala ei jää ühegi suurõnnetusohuga või ohtliku ettevõtte ohualasse.

4 PLANEERITAVA TEGEVUSEGA KAASNEVAD VÕIMALIKUD OLULISED KESKKONNAMÕJUD

Kavandatava tegevuse keskkonnamõjude hindamisel on erinevate mõjuvaldkondade lõikes lähtutud Kadaka tee 88 kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringu KSH aruandes esitatud järeldustest ja leevendusmeetmetest. Seejuures tuleb arvestada, et KSH-s hinnati kogu detailplaneeringuala tervikliku väljaarendamisega kaasnevaid keskkonnamõjusid, samas kui käesolev KMH eelhindang keskendub detailplaneeringu I etapi ehk planeeringuala lõunapoolse osa elluviimisele. Sellest tulenevalt on KSH-s esitatud leevendusmeetmeid käsitletud lähtuvalt I etapis kavandatavate tegevuse iseloomust, mahust ja ruumilisest ulatusest, võttes arvesse nii KSH mõjuanalüüsi käigus tehtud ettepanekuid kui ka käesolevas aruandes eraldi esitatud leevendusmeetmeid. Vajaduse korral on neid täiendatud asjakohaste soovitusetega, et ennetada ja vähendada võimalikke ebasoodsaid keskkonnamõjusid. Mõjude hindamisel on asjakohases ulatuses arvestatud ka I etapi seoseid ülejäänud planeeringuala arendamisega ning võimalikke koosmõjusid.

4.1 Mõju sotsiaalsele keskkonnale

KSH¹⁸ protsessi käigus toodi välja ettepanekud ja meetmed sotsiaalsele keskkonnale, et vähendada võimalikku ebasoodsat mõju:

Kavandatava linnaruumi (sh avaliku ruumi) kvaliteet ja inimsõbralikkus

Kuna antud piirkond – Kadaka tee ja Kadaka pst ala – on arenevaks elupiirkonnaks, tuleb laiemalt linnaosa tasemel tähelepanu pöörata mitmekülgse avaliku ruumi ja puhkealade tekkimisele Kadaka tee autoteeninduse ja laonduse iseloomuga äri- ja tootmispiirkonnast lääne suunas. Olulist rolli mängib ka teiste uute väljaarendatavate DPde inimõõtmelisus (nt teedevõrgu ühenduvus, kergliiklusteede olemasolu, puhkealade olemasolu, väliruumi atraktiivsus, mitmekülgsus ja toimivus jms).

Teenuste kättesaadavus

Teenuste parema kättesaadavuse tagamiseks tuleks linnaosa tasandil toetada kohalike äri- ja segahoonestusalade väljakujunemist, mis toetab kasvavat elupiirkonda sagedasti kasutatavate teenustega.

Teatud teenuste tagamine on võimalik ka DP ala siseselt, aga DP lahendus jätab kruntide kõrvalotstarbe osakaalu väga lahtiseks, mistõttu minimaalse stsenaariumi rakendudes realiseeruks vaid krundil 13 ärifunktsiooni 10% ulatuses. Seega toob KSH endiselt välja ohu, et DP alal võib realiseeruda monofunktsionaalne korterelamupiirkond. Seda on võimalik vältida, määrates enamal positsioonidel (näit. pos 6 ja 7) kõrvaotstarvete minimaalsed võimalikud osakaalud suuremaks kui 0%.

Kõrvalfunktsioonide mitmekülgse tagamiseks on soovitatav krundidel 6 ja 7 anda võimalus ka funktsiooni Üh jaoks.

Liiklus

Autokesksuse vähendamiseks tuleb linnaosade tasandil toetada Kadaka tee piirkonnas jalg- ja jalgrattateede ühenduse sidusust ja kvaliteeti ning ühistranspordihendusi (nii kasutusmugavuse kui ajalise konkurentsivõime mõistes). Lisaks aitab autokesksust vähendada ka rohkemate teenuste kättesaadavus lähialas.

¹⁸ OÜ Hendrikson & Ko. 2017-2020, täiendatud 2021. Kadaka tee 88 kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne

Liiklusmõjude hindamiseks viidi detailplaneeringu käigus läbi iikuvusanalüüs, mille tulemusena töötati välja soovitusel (siinkohal toodud kokkuvõtlikult, täpsemalt on võimalik lugeda KSH-st¹⁹):

- jalgsi ja jalgrattaga liikumise eelistamine;
- kergliiklusteede võrgustiku parandamine;
- liiklusohutuse parandamine;
- autokesksuse ja parkimisvajaduste vähendamine;
- ühistransporditeenuste parandamine

Kavandatava tegevuse elluviimisel arvestatakse KSH-s toodud soovitusel ja meetmetel.

Detailplaneeringu esimese etapi realiseerumine annab võimaluse ala efektiivse kasutuse tõstmiseks ja olemasoleva keskkonna arendamiseks. Praegu üsna korrastamata ja vähese kasutusega ala muudetakse kavandatava tegevuse elluviimisel uueks elupiirkonnaks. Selle käigus korrastatakse tänavad, haljastus ja avalik ruum.

Sotsiaalsele keskkonnale võib kavandatav tegevus negatiivset mõju avaldada eelkõige kasvava liikluskasutusega ehitusetapis, mille tõttu võib suureneda müra- ja mõningal määral tahkete osakeste eraldumine teedelt. Ehitusetapis on liikluskasutuse tõus seotud suures osas raskeliiklusega (ehitusmaterjalide vedu). Eelmainitud mõjud on ajutise iseloomuga.

Seoses hoonete rajamisega kasvab piirkonnas kasutusaegne liikluskoormus. Eeldatavalt suureneb ka piirkonnas ühistranspordi kasutajate arv

Inimeste varale kavandatav tegevus eeldatavalt negatiivset mõju ei avalda. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale, sh inimeste tervisele ja varale on väheoluline.

4.2 Mõju pinnasele ja maastikule

KSH-s²⁰ raames teostati pinnaseuuringud, mille käigus tuvastati DP alal pinnasereostus. Täpsemalt on toodud KSH aruandes järgneval leevendusmeetmed:

Pinnas, potentsiaalne keskkonnareostus

Lammutus- ja ehitustööde käigus (kui rajatakse kaevisel) tuleb tähelepanu pöörata võimaliku pinnasereostuse esinemisele alal.

Selleks tuleb enne lammutustööde algust kontrollida saastuse olemasolu lammutatava hoone või rajatise ümbruses ja kohtades, kuhu on kavas ajutiselt ladustada lammutamisel tekkiv materjal ja väljakaevatav pinnas. Tööde käigus, kui eemaldatakse hoonete maa-alused osad, kõvakate (asfalt, betoon jms), tuleb koheselt teostada esimene vaatlus võimalike reostuskollete tuvastamiseks. Kõikide kaeviste seinad tuleb visuaalselt kontrollida – tumenenud viirgude esinemine võib viidata reostusele. Väljakaevatud pinnast kontrollitakse pisteliselt organoleptiliselt. Kui kaevisel seinal vaatlusel võib kahtlustada reostuse olemasolu, kontrollitakse nii väljakaevatud pinnast kui kaevisel seinal. Reostuse visuaalsel tuvastamisel peab proovide võtmise ja laborianalüüsides kontrollima inimtegevusest mõjutatud maa-aladel enamlevinud saasteainete - naftasaaduste, fenoolide ja raskmetallide sisaldust. Vajadusel tehakse täiendavad uuringud reostuse täpsemaks kaardistamiseks.

¹⁹ OÜ Hendrikson & Ko. 2017-2020, täiendatud 2021. Kadaka tee 88 kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne

²⁰ OÜ Hendrikson & Ko. 2017-2020, täiendatud 2021. Kadaka tee 88 kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne

KSH keskkonnaseisundi aruande lisas on toodud ka abistavate katsete kirjeldus ja juhiks, kui reostust leitakse ning täiendavate uuringute tegemise meetodika reostuse täpsemaks kaardistamiseks.

DP ala lõunaosast leitud reostuse puhul andis reostusuuring järgmised soovitusel:

- Otstarbekamaks saneerimisviisiks on siin saastunud pinnase väljakaevamine ja puhtaga asendamine.
- Kuna naftasaaduste sisaldus jääb tööstusmaa piirarvust väiksemaks, võib seda ladestada tööstusmaale (nt planeeringuala kirde- ja idaossa ehitatava tee alla).
- Olemasolevatel andmetel jääb reostunud kiht põhjavee tasemest kõrgemale ja kaevetöödega tehtavasse süvendisse ei tohiks vesi ilmuda. Juhul, kui sinna koguneb vesi, tuleb see reostusnähtude (veepinnale tekib õlikile) olemasolul enne puhta pinnasega tagasitäitmist eemaldada. Välja-pumpamist tuleb korrata, kuni süvendisse imbuv vesi on visuaalsete reostusnähtudeta. Eemaldatava vee edasise käitluse üle otsustamiseks tuleb sellest teha naftasaaduste analüüs. Veeproovi võib võtta vastavat atesteerimistunnistust omav inimene.
- Pärast puhastustööde lõppu tuleb pädeva isiku poolt koostada saneerimisaruanne, mis esitatakse saneerimiskava nõudvale ametiasutusele (Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametile). Seetõttu tuleb tööde käik dokumenteerida (pinnase väljakaevaja, ära vedaja ja pinnase ladestamise koht koos mahtude ja kuupäevadega). Soovitatav on teha tööde käigust fotod.

Mõju pinnasele tuleneb eelkõige pinnase hõivamisest, mis toob kaasa pinnase ulatusliku ja pöördumatu mõjutamise. Väljaspool ehitistega hõlmatavaid alasid avaldub mõju pinnasele eelkõige ehitusetaapis toimuvate tegevuste kaudu: ehitusmaterjalide ladustamine ja hoiustamine (sealhulgas aladel, mis kavandatavate ehitiste alla ei jää), ehitustranspordi liikumine (ehitusmaterjalide vedu, masinate ja seadmete transport). Tegemist on eeldatavalt ajutise mõjuga ning ehitustegevuse järgselt ala korrastatakse.

Kuna planeeringuala kuulub kõrge radoonisisaldusega pinnaste kategooriasse, tuleb ehitamisel arvestada EVS 840:2023 juhistega.²¹ Täpsemad meetmed on toodud ptk 4.5.

Planeeringualale jäävate hoonete kasutusaegne mõju pinnasele on pöördumatu. Sellegipoolest võib seda pidada lokaalseks ning väheoluliseks negatiivseks mõjuks.

Maastiku muutus kaasneb uute ehitiste, sh tehnovõrkude, rajamisega. Planeeritava tegevuse iseloomu arvestades ei ole tegevus olulise negatiivse mõjuga, kuna ala võetakse sihtotstarbeliselt kasutusele ja korrastatakse.

4.3 Mõju pinna- ja põhjaveele

KSH²² toob välja meetmed pinnavee ja põhjavee kaitseks:

Pinnavesi, kanalisatsioon

- Võimalusel olemasolevatest kraavidest kujundada imbkraavid (imbväljad), mis oleks piisavaks puhvriks, et valinguvihmadega kogunev vesi talletada ja bioloogiliselt puhastada enne

²¹ EVS 840:2023. Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes

²² OÜ Hendrikson & Ko. 2017-2020, täiendatud 2021. Kadaka tee 88 kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne

suurematesse vooluveekogudesse juhtimist. Kuna DP ei kavandata olulise reostusohuga tegevusi, ei ole nende (imbkraavide) rajamine justnimelt antud DP alal ilmtingimata hädavajalik.

- Astangu piirkonna teviklikul arendamisel peab olema tagatud sademevee piisav ökoloogiline puhastumine enne Harku järve suunamist (mis toimub käesoleva DP alast eemal).
- Reostunud sademevesi tuleks puhastada enne veejuhtmesse juhtimist lokaalsetes puhastusseadmetes.
- Kuna reeglina puhastatakse hoonete mahus paiknevate parklate põrandaid kemikaalidega, siis tuleb hoonetesiseste parkimiskorruste põrandavesi juhtida reoveekanaliseerimisele.

Põhjavesi

- Ehitustegevuse ajal tuleb tagada, et võimalik (jääk)reostus ei jõuaks põhjavette, seda eriti planeeringuala lõunaosas. Kuna planeering näeb ette hoonetele maa-aluste parklakorruste rajamist, siis tuleb arvestada reostusohuga ka kaevetööde käigus.
- Ehitustööde käigus peab masinate hooldus, tankimine ja parkimine toimuma selleks ette nähtud kõvakattega pindadel, kust võimalike lekete korral kütused vahetult pinnasele ja põhjavette ei satu.
- Maa-aluste korruste kaevetest välja pumbatav pinnase- ja sademevesi tuleb vastava kokkuleppe alusel juhtida linna ühiskanaliseerimisele või immutada pinnasesse vahetult planeeringualal. Vajadusel tuleb rajada ajutine ülevooluga settebassein, et tagada välja pumbatava pinnasevee piisav settimine enne pinnasesse immutamist. Vee pinnasesse immutamisel tuleb tagada selle nõuetele vastavus (sademevee immutussügavus peab olema aasta ringi vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest).

Eesti põhjavee kaitstuse kaardi järgi asub ala nõrgalt või keskmiselt kaitstud põhjaveega alal. Kavandatava tegevuse käigus ei ole ette näha olulist kemikaalikasutust ja sellest lähtuda võivat reostust. Käitise tegevuse käigus kasutatavate kemikaalide loetelu piirneb tavapärase puhastuskeemia, seadmete hoolduskemikaalide ning kütustega.

KSH²³ käigus läbi viidud reostusuuringu alusel oli reostunud pinnase puhul tegemist vana, kauaseisnud, vähelenduva ja vees halvasti lahustuva naftasaadusega. Olemasolevatel andmetel jääb reostunud kiht põhjavee tasemest kõrgemale ja kaevetöödega tehtavasse süvendisse ei tohiks vesi ilmuda. Kui sinna koguneb vesi, tuleb see reostusnähtude olemasolul enne puhta pinnasega tagasitäitmist eemaldada ja käidelda vastavalt nõuetele. Väljapumpamist tuleb korrata, kuni süvendisse imbuv vesi on visuaalsete reostusnähtudeta.

Kavandatava tegevuse kasutusetapis suunatakse tekkiv olmereovesi vastava lepingu alusel linna ühiskanaliseerimisele.

Maa-aluste korruste rajamisel võib osutuda vajalikuks pinnasevee ajutine välja pumpamine kaevetest, kui seda tehakse isoleeritult, siis põhjavee kvalitatiivset ja kvantitatiivset seisundit tegevus ei mõjuta. Kasutusetapis ei ole põhjust eeldada põhjavee reostumise ohtu.

Kavandatav tegevus võib läbi hoonestuse ja kommunikatsioonide rajamise mõjutada piirkonna hüdrogeoloogilisi tingimusi, kuid see ei ole eeldatavalt olulise mõjuga kui kommunikatsioonide rajamisel järgitakse õigusaktides toodud nõudeid.

²³ OÜ Hendrikson & Ko. 2017-2020, täiendatud 2021. Kadaka tee 88 kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne

4.4 Mõju välisõhu kvaliteedile, müra ja vibratsiooni tasemele

Kadaka tee 88 ja lähiala DP lahenduse jaoks andis KSH²⁴ järgmised soovitusel müra mõju leevendamiseks:

Müra

- Nõuded eluruumide rajamisel:
 - Kavandades eluruumi (elu ja magamisruumid korteris) Kadaka tee äärsete hoonete teepoolsele küljele (pos 7 ja 10...13) on standardi kohane välispiirde ühisisolatsiooni nõue ($R'_{tr,s,w} + C_{tr}$) 40 dB, hoonete vaiksematel hoovipoolsetel külgedel võib rakendada 5 dB võrra madalamaid nõudeid, kuid samas võib kogu hoone puhul lähtuda ka ühtsetest nõuetest (ehk 40 dB),
 - Kavandades eluruumi (elu ja magamisruumid korteris) Kadaka teest kaugemale jäävates hoonetes (pos 1...6 ja pos 8...9) on standardi kohane välispiirde ühisisolatsiooni nõue ($R'_{tr,s,w} + C_{tr}$) minimaalselt 35 dB (soovitavalt samuti 40 dB).
- Nõuded äripindade rajamisel:
 - Bürooruumide ja nendega võrdsustatud tööruumide (administratiivruumid) rajamisel (pos 6, 7, 13) on välispiirde ühisisolatsiooni nõue $R'_{tr,s,w} + C_{tr}$ minimaalselt 30 dB (soovitavalt 35 dB).
- Tiheda liiklusega ning vastavalt ka kõrgema mürafooniga tänavate poolsed küljed on võimalusel soovitatav maksimaalses mahus jätta üldkasutatavatele ning müra suhtes vähemtundlikele pindadele (trepikojad, koridorid, korterite puhul ka köök, wc, vannituba jm abiruumid). Eluruumide rajamisel on soovitatav magamisruumid paigutada hoonete hoovipoolsele küljele. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks.

Kui arvestada teoreetilise maksimaalse liiklusprognoosiga olukorras, kus planeeringualaga piirnev Kadaka tee pikendus peaks muudetama piirkonna peamiseks magistraaltänavaks (millega kaasneb ca 5 dB suurem müratase), tuleb Kadaka tee ääres lähtuda eespool tooduga võrreldes 5 dB võrra rangematest välispiirde heliisolatsiooninõuetest ning sel juhul on Kadaka tee äärsete positsioonide (pos 10, 11, 12) puhul soovitatav 100% elamumaade (II kategooria alad) asemel kavandada äri- ja elamu segafunktsiooniga hoonestusalad (III kategooria), mille puhul ei ole piirväärtuse ületamist ette näha. Samas on magistraaltänavade rajamine pigem teoreetiline arenguperspektiiv, millest lähtumine ei pruugi tänasel päeval olla asjakohane. Samuti võib välja tuua, et II kategooria eluhoonete nõuded on Kadaka tee pikenduse äärsete hoonete teepoolset küljel täidetud ka mürakaardi koostamiseks kasutatud liiklusprognoosist (6000 a/ööp) kaks korda suurema liikluskoormuse korral.

Õhusaaste

- Planeeritav ala ja selle ümbrus (sh teekate) on soovitatav hoida regulaarselt võimalikult puhtana (tolmuwabana) vähendamaks võimalikku teetolmu lendumist ning aasta keskmisest kõrgemate saasteainete (eelkõige PM₁₀ kui normilähedasema saasteaine) kontsentratsioonide teket.

Välisõhus levivat müra reguleerib atmosfääriõhu kaitse seadus ja müra normtasemed on välja toodud keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid”²⁵. Müra sihtväärtus on suurim lubatud müratase uute planeeringutega aladel. Müra piirväärtus on suurim lubatud müratase, mille ületamine põhjustab olulist

²⁴ OÜ Hendrikson & Ko. 2017-2020, täiendatud 2021. Kadaka tee 88 kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne

²⁵ Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ <https://www.riigiteataja.ee/akt/121122016027?leiaKehtiv>

keskkonnahäiringut ja mille ületamisel tuleb rakendada müra vähendamise abinõusid. Müra siht- ja piirväärtused erinevad alade juhtfunktsioonide põhiselt ehk üldplaneeringus määratud maakasutuse juhtotstarbe alusel määratakse mürakategooriad.

Planeeritav tegevus peab vastama II kategooria müra piir- ja sihtväärtustele. Vastavalt määruses nr 71 välja toodud müra normtasemetele on II kategooria aladel liikluse müra päevane (L_d) piirväärtus on 60/65 dB (müra tundliku hoone teepoolsel küljel) ja sihtväärtus 55 dB ning öine (L_n) piirväärtus 55/60 dB ja sihtväärtus 50 dB.

Ehitusetapis võib suureneva müra taseme ning mõningal määral tahkete osakeste eraldumine väiksema liikluskäitumisega teedelt, kuna kasvab raskeliikluse osakaal (ehitusmaterjalide vedu). Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud normtasemeid. Tegemist on ajutise ja lühiajalise mõjuga, mis ei ole KeHJS mõistes oluline. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasemeid. Impulssmüra põhjustavat tööd tuleb läbi viia tööpäevadel kell 07.00-19.00.

Ehitustegevuse perioodil võib esineda kõrgendatud ehitusmüra ja vibratsiooni tasemeid, kuid see mõju on lühiajaline. Kasutusaegselt lisandub liikluskõrge ja sellega seoses kasvab ka piirkonna müra tase. Samas, müra taseme tõus ei ole eeldatavalt suur.

Välisõhu hea kvaliteedi tagamiseks tuleb minimaliseerida ehitusaegse tolmu teket. Puistematerjalide ladustamisel ning kuivades tingimustes kaevetöid tehes tuleb vajadusel tolmu teket vältida niisutamise abil. Seetõttu ei ole vajalik meetmete rakendamisel ette näha ebasoodsaid mõjusid välisõhu kvaliteedile.

Alal ei ole olulisi vibratsiooniallikaid, kuid ehitusaegselt tuleb jälgida, et vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 01.10.2025 määruses nr 54 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord“ § 3²⁶ toodud piirväärtuseid. Teadaoleva info kohaselt ei teki kavandatavast tegevusest kasutusaegselt ülemäärast vibratsiooni, seega kasutusaegne mõju vibratsiooni tasemele puudub.

4.5 Mõju valguse, soojuste, kiirguse ja lõhna eraldumisele

Kavandatava tegevusega kaasneb ala võsast korrastamine (sh ka puude raiumine), mistõttu looduslikud valgustingimused muutuvad. Ehitustööde käigus toimub ka ehitusobjekti kunstlik valgustamine, kuid eelnevast tulenev keskkonnamõju on eeldatavalt mitteoluline.

Kasutusperioodil võib tekkida mõningane muutus soojuste eraldumises, sõltuvalt hoonete rajamiseks kasutatavatest materjalitüübidest, kuid eelhindangu koostamise ajal sellekohased andmed puuduvad.

Radoon on looduslik kiirguse allikas. Peamine radooniallikas Eestis on pinnas. Radoon pääseb majja ehituse halva kvaliteedi tõttu. Radoonirikka õhu sissehingamisel suureneb kopsuvähki haigestumise risk. Kuna piirkond jääb kõrge radoonisaldusega pinnasega alale, siis on oluline kasutusele võtta asjakohased radooni vähendamise meetmed, juhendades standardist EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ ning teha vajadusel pinnaseõhu radoonitaseme mõõtmised, et tagada hoone ruumiõhu radoonisalduse vastavus ettevõtja- ja infotehnoloogiainistri 28.02.2019 määruse nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ nõuetele.

²⁶ <https://www.riigiteataja.ee/akt/103102025022>

Meetmed, mis on vajalikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks^{27,28}:

- hea ehituskvaliteet;
- maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine;
- tarindite radoonikindlad lahendused (radooni kogumissüsteem pinnase ventileerimiseks);
- võimalikult väheste läbiviikudega vundamendi planeerimine.

Vajalike meetmete rakendamisel ei ole kavandatava tegevusega kaasnevalt ette näha olulisi ebasoodsaid mõjusid.

Kiirguse ja lõhna reostust ei ole ette näha.

4.6 Mõju looduskaitsele objektidele, taimestikule ja loomastikule

KSH-s²⁹ on toodud järgnevad meetmed taimestiku, loomastiku ja putukate kaitseks:

Taimestik

- Säilitada ahtalehise ängelheina kasvukoht. Liigi säilimiseks on vajalik ühekordne ja hiline niitmisaeg - augusti teises pooles ning heina koristamine kasvukohas, et seemned saaksid levida.
- Lisaks ahtalehise ängelheina kasvukohale tuleb planeeringulahendusel tähistada ning säilitada planeeringuala idaservas asuv nõmmnelgi, aas-karukella ja roosa merikanni kasvukoht. Liikide säilimiseks on vajalik ühekordne ja hiline niitmisaeg - septembri teises pooles et seemned jõuaksid valmida ja saaksid levida. Niidetud hein tuleb eemaldada, et piirata mullaviljakuse suurenemist. Alale ei tohiks istutada puid ja põõsaid – niidukooslus peab säilima avatuna.
- Kaitsealuste liikide kasvualal tuleb vältida tallamist nii ehitus- kui ka kasutusperioodil.
- Kahjustuste vältimiseks tuleb inimeste teadlikkust tõsta ja teavitada liigikaitsest ning sealsetest kasvukohtadest. Selleks on soovitatav paigaldada infotahvlid vastava sisuga.
- Ehitustegevusel tuleb vältida säilitatavate kasvukohtade kasutamist laoplatina, pinnase ladustamise kohana, juurdesõiduteena või muu taolise tegevusena, mis kahjustaks liikide säilimist planeeringualal. Ehitusprotsessile eelnevalt on vaja säilitatavad alad piirata ajutise piirdega, et vältida nende kahjustamist ehitustööde ajal. Depressioonilehtri vältimiseks tuleb ahtalehise ängelheina kasvukoha ümber toimuvate ehitustööde ajaks rajada vundamendi kaevised veetiheda sulundseinaga.
- Enne ehitustegevuse algust tuleb teha uus kaitsealuste taimeliikide inventuur, mille käigus täpsustatakse ümber asustatavad kaitstavate liikide isendid, mis jäävad väljapoole säilitatavaid alasid. Inventuuri käigus anda ka soovitus ümberasustamiseks planeeringuala piires või mujale.
- Kaitsealuste liikide naabruses kasvavat hobuoblikat (*Rumex confertus*) mis on invasiivne võõrliik, tuleks mehaaniliselt tõrjuda. Kuna sellel liigil on võime levida lisaks seemnelisele paljunemisele ka juurte kaudu, soovitage lõigata läbi hobuoblikate isendite juured ca 10 - 20 cm sügavuselt – kaks korda vegetatsiooniperioodi jooksul.
- Arvestades, et vastavalt Haabersti linnaosa üldplaneeringule on tegemist rohevõrgustiku arengualaga, antakse lisaks kaitsealuste taimeliikide temaatikale KSH-s soovitus DP lahenduse ellu

²⁷ Radolab OÜ, 2018. Radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmisaruanne. Kadaka tee 88, 88a ja 88c, Tallinn.

²⁸ OÜ Hendrikson & Ko. 2017-2020, täiendatud 2021. Kadaka tee 88 kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne

²⁹ OÜ Hendrikson & Ko. 2017-2020, täiendatud 2021. Kadaka tee 88 kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne

viimisel võimalikult maksimaalsel määral säilitada kõrghaljastust, eelkõige väärtuslikku kõrghaljastust.

Linnustik

- Pimedal ajal pidevalt põlev valgustus võib avaldada negatiivset mõju lindude füsioloogiale ja käitumisele. Kui alale on kavandatud välisvalgustus, tuleks see varustada liikumisanduritega.
- Ehitusprojektiga tuleb lahendada 20–30 betoonmaterjalist pesakasti rajamine laululindudele (eelkõige piiritaja, aga ka nt kuldnokk) hoonete külge või fassaadi sisse. Pesakastid peaksid kindlasti olema puhastamiseks avatavad. Kui paigutada samale hoonele mitu kasti, võiks nende vahe olla vähemalt 2 m.
- Piiritaja kasti parameetrid:
 - Põhja sisemõõt: ca 15x25 cm
 - Kasti sisekõrgus: ca 10-13 cm
 - Lennuava laius: 5-7 cm
 - Kasti kõrgus maast: ca 5-8 m
- Kuldnoka kasti parameetrid:
 - Põhja sisemõõt: ca 15x15 cm
 - Kasti sisekõrgus: ca 25-35 cm
 - Lennuava laius: 50 mm
 - Kasti kõrgus maast: ca 3-6 m
- Paigaldada ala põhjaosas säilitatavasse metsa neli „tihase“ pesakasti värvulise suurusega puistuliikidele (nt tihased, must-kärbsenäpp, punarind).
- Tihase kasti parameetrid:
 - Põhja sisemõõt: ca 12x12 cm
 - Kasti sisekõrgus: ca 20-30 cm
 - Lennuava laius: 3-3,5 cm
 - Kasti kõrgus maast: ca 3-4 m (veidi kõrgemal kui tavapäraselt metsadesse soovitatud 2-3 m, kuna linnaservas võiks kast olla inimese käeulatusest kõrgemal).
- Et suurendada alal lindude toitumisvõimalusi, kasutada haljastuse puu- ja põõsarindes söödavate marjadega liike (nt pihlakas, aroonia, punane sõstar).

Kimalased ja päevaliblikad:

- Lisaks säilitatavatele kaitstavate liikide kasvukohtadele nähakse planeeringulahendusega ette niidukooslustega alad, mida tuleb niita kord aastas (augusti lõpp või septembri algus). Nendele aladele tuleb külvata kimalaste lemmiktaimi (nt ussikeel, jumikas, äiatar, iminõges), et tagada kimalastele soodsad toitumistingimused.
- Kavandataval rohealadel vältida elustikuneutraalseid ja madala elustikuväärtusega taimeliike ning eelistada dekoratiivseid meetaimedest puid, põõsaid või püsikuid.
- Detailsemalt on soovituslikke meetmeid kirjeldatud KSH aruande ptk 6.4.3.

Nahkhiired

Et vältida valgustuse võimalikku ebasoodsat mõju nahkhiirtele, on planeeringu elluviimisel oluline arvestada järgmiste meetmetega:

- Välisvalgustuseks tuleb kasutada üldjuhul valgusreostust mitte tekitavaid valgusteid, mis on paigaldatud selliselt ja mida kasutatakse viisil, et on tagatud energia minimaalne tarbimine ja valguse mitte levimine sihtkohtadest eemale.
- Valgustuse projekteerimisel tuleks lähtuda normide miinimumnõuetest ja mitte neid ületada.
- Välisvalgustuseks kasutatakse valgusteid, mille intensiivsus üle 90° (soovitatavalt üle 70°) on 0 cd. Kui valgusti ei vasta sellele, siis tuleb need varjestada.
- Soovitatav on kasutada mittesümmeetrilise valgusnurgaga valgusteid.
- Öisel ajal tuleb vähendada välisvalgustuse taset vähemalt 50% või kasutada liikumissensoritega valgusteid.

- Vältida tuleks valgustust, mis emiteerib alla 540 nm lainepikkusega valgust ja mille värvustemperatuur on alla 2700K.

Rohevõrgustik

- Rohevõrgustiku toimimiseks on väga oluline tagada, et samasugust uut koridoride paiknemist järgiksid ka ala naaberplaneeringud ning ülejäänud maakasutus piirkonnas.
- Kuna üldplaneeringus ette nähtud rohekoridori laiuseks on ÜP joonisel märgitud 50 m, tuleks selle rangeks järgimiseks planeeringu lahendust kohendada nii, et see võimaldaks 50 m laiuse koridori loomist käesoleva DP ala piires või tagada 50 m laius koostöös naaberala planeeringuga (osaliselt ühe DP alal, osaliselt teise DP alal). (Käesoleva KSH aruande koostajate hinnangul ei ole see ilmtingimata hädavajalik, juhul kui koridori efektiivne toimimine tagatakse sobiva maastikukujundusega.)

Kavandatav tegevus arvestab nii detailplaneeringus kui ka planeerimise protsessi käigus läbi viidud keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandes esitatud leevendusmeetmetega. Siinkohal on toodud kokkuvõtlikult soovitusel haljastusprojektist³⁰ olemasoleva elurikkuse ja haljastuse kaitseks:

- Projektialal on tuvastatud kuklasepesasid. Enne ehitustööde algust tuleb teiselada kuklasepesad. Ehitustööd kuklasepesade asukohas on lubatud vaid juhul, kui liigid on eelnevalt Keskkonnaameti loal ümber asustatud.
- Säilitatavad puude võra tuleb valikuliselt piirata, sest haljastust ei ole hooldatud. Ehitustööde ajal tuleb vältida olemasolevate puude puukoorte ja juurestike vigastamist.
- Projektialale jäävad ahtalehise ängelheina kasvukohad, mis tuleb säilitada hoovialas tervikalana. Ehitustööde ajal piiratakse ehitatava kvartali keskele jääv kasvuala 2 m kõrguse aiaga. Aed peab olema püsiv ja kindel, piiratud alal ei tohi liikuda inimesed ega tehnika. Piiratud alale ei tohi laotada ehitusmaterjale või ehituspüstakuid ja sellel on keelatud parkimine. Piiratud ala peab jääma looduslikuks ja sellele ei tohi tekitada looduslikku olukorda püsivalt muutvaid kahjustusi.
- II kaitsekategooria taimeliigi nõmmnelk, III kaitsekategooria liikide aas-karukell ja roosa merikanni kasvukohad ei jää projektiga hõlmatud alale. Nende liikide täiendaval leidmisel tuleb teostada nende ümberistutamine³¹.
- Puude raiumine ja ehitustööd on soovitatav läbi viia väljaspool lindude pesitsuse ja poegade üleskasvatamisperioodi (töid teostada augustist aprillini).
- Projektiala edelaossa III kaitsekategooria kimalaseliikide (tume, Shrencki, nõmme-, niidu-, kivi-, soro-, hall, talu-, põld-, karu- ja maakimalane) elupaigad. Kimalaste arvukus ja käekäik sõltub suures osas toiduressursi olemasolust ja seda varakevadest kuni sügiseni. Seetõttu on oluline erinevatel aegadel õitsevate taimede olemasolu sobilikus elupaigas. Kavandatava tegevuse elluviimisel kaob ehitiste ja rajatiste alla jääv ala kui kimalaste toitumis- ja elupaik. Projektialale planeeritav haljastus on tolmeldajatekeskne. Haljastus kavandatakse kodumaistest meetaimedena tuntud liikidest, mis pakuvad nektarit ja õietolmui kevadest sügiseni.

Projektialale jäävad III kaitsekategooria liikide arusaliku ja hariliku rästiku elupaigad. Need liigid on Eestis arvukad ja ei ole tugevalt ohustatud. Olulist mõju liigi seisundile ei ole.

Mõju taimestikule ja loomastikule avaldub eelkõige ehitusperioodil, mil kasutatakse ehitusmasinaid hoonete ja rajatiste (sh teed) püstitamiseks. Ehitusmasinate müra võib peletada linde ja loomi ning hävib

³⁰ Lande OÜ. Kadakadabra korterielamud I etapi haljastusprojekt.

³¹ Vabariigi Valitsuse määrus nr 248 (vastu võetud 15.07.2004) "Kaitsealuse liigi isendi ümberistutamise kord" <https://www.riigiteataja.ee/et/akt/783077?leiaKehtiv>

hoonete alla jääv taimestik. Ehitusaegne mõju, välja arvatud taimestiku hävimine, on siiski ajutise ja lühiajalise iseloomuga ning eeldatavalt mitteoluline.

Detailsemalt saab haljastusemeetmete- ja elurikkuse säilitamise soovitude kohta kavandatava tegevuse alal lugeda haljastusprojektist³².

Eelmainitud leevendusmeetmeid järgides on mõju kaitsealustele liikidele väheoluline.

4.7 Mõju kultuuripärandile

Planeeringualal ei asu kultuurimälestisi ega pärandkultuuriobjekte, seega neile mõju puudub.

4.8 Mõju kliimamuutustele ja kliimamuutustega kohanemine

Arvestades planeeringuala asukohta ja kavandatud planeeringulahendust, ei ole ette näha detailplaneeringu elluviimisega, nii ehitus- kui ka kasutusperioodil, olulist mõju, mis intensiivistaks kliimamuutusi, sh ei ole ette näha KHG heite olulist suurenemist. Suuremateks KHG heite allikateks on ehitusmaterjalide tootmisest ja majade kasutusest (küte, ventilatsioon) tulenev heide.

Ette ei ole näha ka kliimamuutusest tulenevate oluliste negatiivsete mõjude intensiivistumist. Tulenevalt asjaolust, et kavandatakse tegevust, mille käigus hoonestatakse looduslikult taimestatud ala, võib eeldada soojussaare efekti intensiivistumist piirkonnast. Eelnevat on võimalik aga leevendada tagades rohe- ja sinialade võimalikult suure osakaalu nii kinnistul kui ka kvartalis üldiselt. Kavandatava tegevuse ala ja selle lähiümbrus ei asu üleujutusohuga piirkonnas.

4.9 Tegevusega kaasneva mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju

Kadaka tee 88 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu KSH³³ aruandes on kumulatiivseid mõjusid käistletud läbivalt erinevate mõjuvaldkondade hindamisel, arvestades ka teiste lähipiirkonna detailplaneeringute elluviimisega kaasnevaid muutusi. Koosmõjusid on eelkõige käistletud liikluskoormuse ja müra, linnaruumi ja teenuste kättesaadavuse, taimestiku, linnustiku, rohevõrgustiku ning sademevee valdkondades. Kõige konkreetsemalt on kumulatiivseid mõjusid hinnatud liiklusrumade modelleerimise, kus on arestatud naaberplaneeringute realiseerimisest tuleneva liikluskoormuse kasvuga. KSH kohaselt suureneb liiklusest tingitud müratase mõnevõrra, kuid asjakohaste leevendusmeetmete rakendamisel on võimalik tagada nõuetekohased akustilised tingimused. Koosmõjude hindamise ulatus sõltus teiste arenduste kohta kättesaadava teabe olemasolust.

Ehitustegevusega kaasnev mõju võib kumuleeruda teiste samas piirkonnas toimuvate samalaadsete tegevustega. Kuna kavandatava tegevuse täpne elluviimise aeg pole teada, ei saa mõju olulisust käesolevas aruandes täpsemalt hinnata.

Maa-ala hõivamisel on pöördumatu mõju kavandatava tegevuse alal paiknevale pinnasele. Ehitusaegsed mõjud on lühiajalised ja ajutised.

³² Lande OÜ. Kadakadabra korterielamud I etapi haljastusprojekt.

³³ OÜ Hendrikson & Ko. 2017-2020, täiendatud 2021. Kadaka tee 88 kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne

Jäägrinõmme tänav T1 // Jäägrinõmme tn 1 // 3 // 5 // 7 // 9 // 11 // 15 // Kadaka tee 88 // 88a // Kadaka tee T7 // Kadaka tee T14 ehitusloa taotluse keskkonnamõju hindamise eelhinnang

Detailplaneeringu I etapi elluviimisel ei kaasne piiriülest mõju.

EELHINDAMISE JÄRELDUS

Käesolev keskkonnamõju hindamise (KMH) eelhindamine on koostatud Jäägrinõmme tänav T1 // Jäägrinõmme tn 1 // 3 // 5 // 7 // 9 // 11 // 15 // Kadaka tee 88 // 88a // Kadaka tee T7 // Kadaka tee T14 kinnistute ehitusloa taotluse alusel kavandatavatele tegevustele.

KMH eelhindamise eesmärgiks oli anda otsustajatele informatsiooni kaasnevatest keskkonnamõjudest ja nende leevendamise võimalustest ning keskkonnamõju hindamise vajadusest. Aruandes esitatud teave peaks olema piisav otsuste tegemiseks ning võimalike keskkonnamõjude mõistmiseks. Iga sellise aruandega kaasneb siiski teatud määramatus andmete piiratuse, nende tõlgendamise jms tõttu.

Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei saa eeldada kavandatava tegevuse elluviimisel ja hoonete sihipärase kasutamisega seonduvat olulist keskkonnamõju. Keskkonnamõju hindamise läbiviimine ei ole vajalik järgnevatel põhjustel:

- 1) kavandatava tegevuse realiseerimisega ei saa hetkel teadaoleva info põhjal eeldada tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi oluline kahjustumine;
- 2) kavandatava tegevuse realiseerimine leevendusmeetmete kasutamisel ei avalda olulist negatiivset mõju kaitsealustele looduse üksikobjektidele ning kaitsealadele;
- 3) kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Tegevusega kaasneb mõnevõrra olemasoleva liikluskoormuse ja mürataseme suurenemine kuid ei ole ette näha õhusaaste olulist suurenemist ning täiendavate ülenormatiivsete saastetasemete esinemist;
- 4) alal ja selle lähiümbruses ei ole tuvastatud asjaolusid, mis seaks piiranguid kavandatavale maakasutusele või majandustegevusele;
- 5) kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket.

Olemasoleva informatsiooni põhjal on võimalik aga välja tuua, et kavandatava tegevuse elluviimisel tuleb arvestada, et alal on leitud naftasaadustega reostunud pinnast.

Kavandatava tegevuse alale jääb ahtalehise ängelheina kasvukoht, mis tuleb säilitada hoovialas tervikalana.

Puude raiumine ja ehitustööd on soovitatav läbi viia väljaspool lindude pesitsuse ja poegade üleskasvatamisperioodi (töid teostada augustist aprillini).

Lisaks, kuna detailplaneeringuala jääb kõrge radoonisisaldusega pinnasega alale, siis on oluline kasutusele võtta asjakohased radooni vähendamise meetmed, juhindudes standardist EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“. Vajalike meetmete rakendamisel ei ole kavandatava tegevusega ette näha olulisi ebasoodsaid mõjusid.