

Töö nr **26005496** | 18.09.2026

Rannamõisa tee 5 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang

Aruanne

Tartu 2026

Ingrid Vinn | keskkonnaekspert (litsents: KMH0168)

Kristiina Tiits | keskkonnaspetsialist



HENDRIKSON DGE

www.dge.ee

Sisukord

SISSEJUHATUS	3
1. KAVANDATAVA TEGEVUSE LÜHIKIRJELDUS	4
2. KAVANDATAVA TEGEVUSE SEOSD ASJAKOHASTE STRATEEGILISTE PLANEERIMISDOKUMENTIDEGA.....	7
2.1. Strateegia „Tallinn 2035“	7
2.2. Tallinna rattastrateegia 2018–2027	7
2.3. Harju maakonnaplaneering 2030+	7
2.4. Haabersti linnaosa üldplaneering.....	8
2.5. Teemaplaneering “Kõrghoonete paiknemine Tallinnas”	9
2.6. Kehtiv detailplaneering.....	9
2.7. Ruumilise keskkonna analüüs ja planeeringuala kontaktvööndisse jäävad detailplaneeringud	9
3. MÕJUTATAVA KESKKONNA KIRJELDUS JA KAVANDATAVA TEGEVUSEGA EELDATAVALT KAASNEV MÕJU	11
3.1. Asukoht ja maakasutus	11
3.2. Kaitstavad loodusobjektid, sh Natura 2000 võrgustik.....	12
3.3. Geoloogia, pinnas, põhja- ja pinnavesi.....	15
3.4. Kultuuriväärtused.....	16
3.5. Mära, välisõhu kvaliteet, vibratsioon	16
3.6. Jäätmekäitlus.....	20
3.7. Kliima	21
3.8. Sotsiaalmajanduslik olukord.....	22
3.9. Kumulatiivsed mõjud	22
4. KOKKUVÕTE	23

Sissejuhatus

Käesolev keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang on koostatud Tallinna linnas Rannamõisa tee 5 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu (DP) kavandatavate tegevustega kaasneva võimaliku keskkonnamõju väljaselgitamiseks, mille tulemusena selgub vajadus keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamiseks või mittealgatamiseks. KSH eelhindangu aluseks on Rannamõisa tee 5 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotluse eskiislahendus (detailplaneering nr: [DP046950](#)).

Töö käigus hinnatakse võimalikke mõjusid keskkonnale ning vajadusel nähakse ette leevendavad meetmed ebasoodsa keskkonnamõju minimeerimiseks ja/või vältimiseks.

Käesolev KSH eelhindang on koostatud vastavuses keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadusega (edaspidi ka KeHJS; vastu võetud 22.02.2005, viimase redaktsiooni jõustumise kuupäev 12.05.2026).

Keskkonnamõju on keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse¹ (edaspidi ka KeHJS) § 2¹ kohaselt kavandatava tegevusega või strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega eeldatavalt kaasnev vahetu või kaudne mõju keskkonnale, inimese tervisele ja heaolule, kultuuripärandile või varale. Vastavalt KeHJS-e § 2² peetakse keskkonnamõju oluliseks, kui see võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.

KSH kohustuslikkus on sätestatud KeHJS-i § 33 lg 1. Kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS-i § 33 lõike 1 kohaselt KSH kohustusega tegevuste hulka. Eelhindang koostatakse KeHJS § 33 lg 2 p 4 (detailplaneeringu koostamine, millega kavandatakse käesoleva seaduse § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruses nimetatud tegevust) ning VV 29.08.2005 määruse nr 224 § 13 p 2 (keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 ning käesolevas määruses nimetatata juhul ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni, bussi- ja autoparkide, elurajooni, staadioni, haigla, ülikooli, vangla, kaubanduskeskuse ning muude samalaadsete projektide arendamine) alusel.

Käesolev töö on koostatud OÜ Hendrikson & Ko poolt keskkonnaekspert Ingrid Vinn juhtimisel.

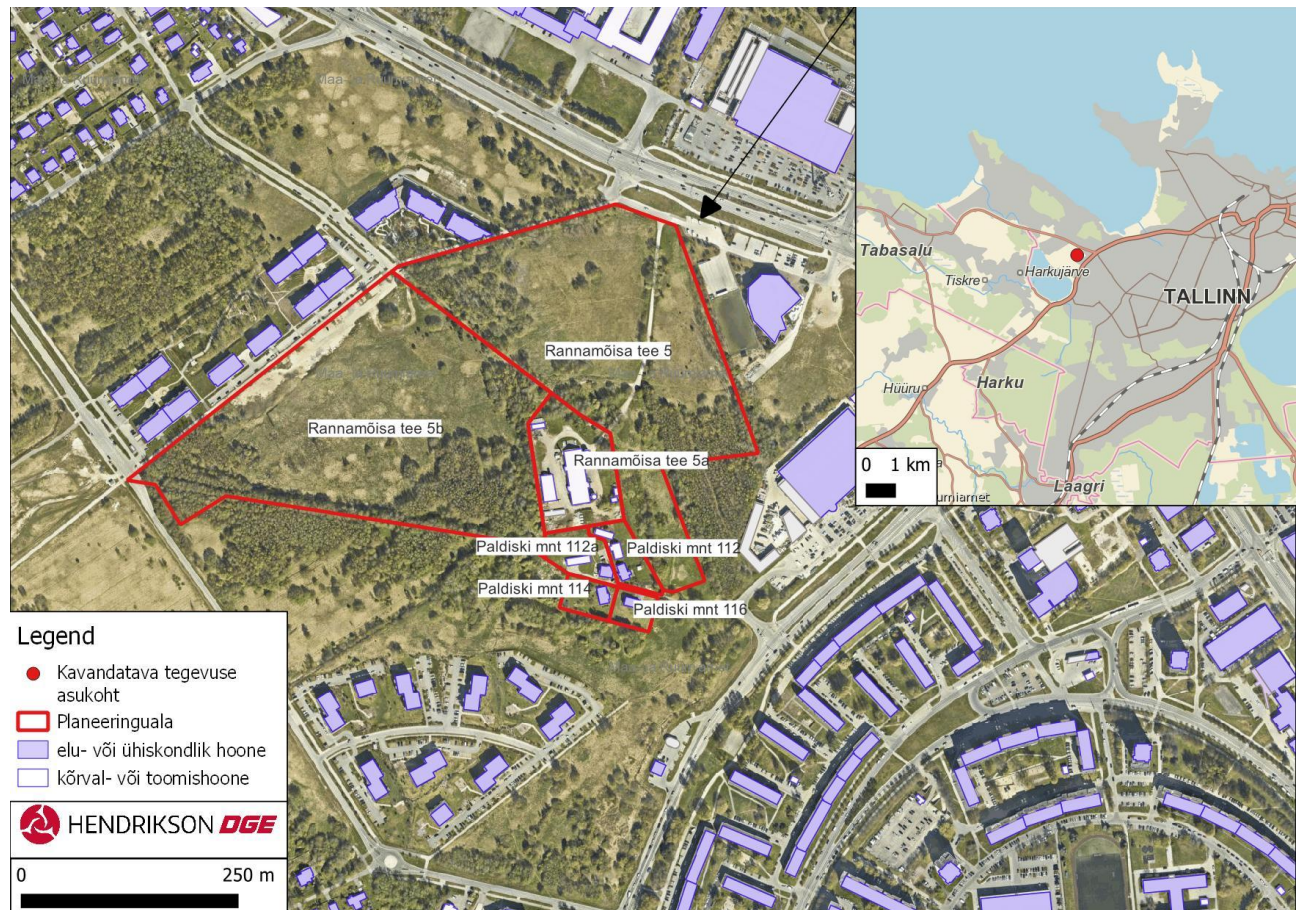
¹ <https://www.riigiteataja.ee/et/akt/112052026008>

1. Kavandatava tegevuse lühikirjeldus

Planeeritav ala paikneb Tallinnas Haabersti linnaosas Rannamõisa tee 5, Rannamõisa tee 5a ja Rannamõisa tee 5b, Paldiski mnt 112, Paldiski mnt 112a, Paldiski mnt 114 ja Paldiski mnt 116 kinnistutel. Planeeritud maa-ala suurus on 18,76 ha.

Planeeringu eesmärk on maa-ala ümber kruntida, määrata ehitusõigus 2-12 korruseliste äri- ja eluhoonete ehitamiseks ja 2-korruselisele lasteaiale. Lisaks on eesmärgiks muuta hoonestamata piirkond atraktiivseks 21 sajandi elumupiirkonnaks ning planeerimisel lähtuda 15-minuti linna põhimõttest (segahoonestusalale kavandada keskusefunktsioonid, mis pakuvad kodulähedasi esmaseid teenuseid – toitlustus, teenindus, sport jne.)

Planeeringuala asukoht on esitatud joonisel 1-1.



Joonis 1-1. DP ala asukohakaart. *Aluskaart: Maa ja -ruumiamet 2026*

Planeeringuga on kavandatud elu- ja äripiirkond koos lasteaia ning rohealadega.

Planeeringu lahendusega on säilitatud võimalikult palju olemasolevaid looduslikke kooslusi: niite, metsasalusid. Säilitatud on (osaliselt ümber planeeritud) kraavid.

Rannamõisa tee poolsele krundile pos 1 on kavandatud ärihooned, selle krundi Volmre tänava poolsesse ossa on lubatud ka väikeses osakaalus kortereid. Krundile pos 15 on kavandatud lasteaed. Kruntidele pos 2, pos 3, pos 4, pos 5, pos 6, pos 7, pos 8 on planeeritud väikse osakaaluga äripindadega korterelamud. Kruntidele pos 9, pos 10, pos 11, pos 12, pos 13, pos 14 on planeeritud kuni 4-korruselised korterelamud. Parkimine on lahendatud maa-alusel korrusel. Volmre tänava äärsetele kruntidele (krunt pos 1, pos 2, pos 3, pos 6) võib ehitada ka maapealsed parkimismajad.

Rohealad ja rohekoridor on kavandatud ruumiliselt terviklikena ning hea ligipääsetavusega. Nende alade jaoks on ette nähtud moodustada üldmaa sihtotstarbega krundid pos 17, 20, 21, 22 ja 23. Krundid on planeeritud avalikku kasutusse ning antakse tasuta munitsipaalomandisse.

Planeeritud maa-ala krundijaotus on järgmine:

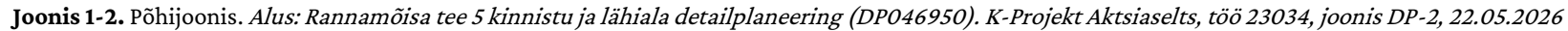
- Olemasolevad krundid on ette nähtud ümber kruntida ja moodustada: 8 äri- ja elamumaa krunti; 6 elamumaa krunti; 1 ühiskondlike hoonete krunt (lasteaed); 5 üldmaa krunti (haljasalad); 4 transpordimaa krunti. Krundid pos 6 ja pos 7 võib omavahel liita.
- Üksikelamute krundid jäävad olemasolevate kuju ja suurustega (va Paldiski mnt 112a): Paldiski mnt 112 (krunt pos 12); Paldiski mnt 112a (krunt pos 11 – krundi suurus väheneb tänavamaa moodustamiseks vajaliku ärälõike võrra, mis on ca 58m²); Paldiski mnt 114 (krunt pos 13); Paldiski mnt 116 (krunt pos 14).

Arendaja korraldas koos linna esindajatega parima võimaliku lahenduse leidmiseks 2022. aastal arhitektuurikonkursi, mille võidutöö on planeeringu lahenduse aluseks.

Kavandatud on äri- ja elamuala, kus on sujuvalt ühendatud madalad elamud ja kõrged ärihooned. Strateegilist asukohta tiheda liiklusega Rannamõisa tee, Paldiski maantee ja rahuliku Harku järve vahel täiendavad rohelised koridorid, pargid ja avalikud alad, mis tagavad linnaelu harmoonilist sulandumist ümbritseva keskkonnaga. Asukoht annab ainulaadse võimaluse integreerida kaasaegne elu loodusega, mis parandab nii elanike kui ka külastajate elukvaliteeti.

Planeeringu kontseptsiooni aluseks on idee linnast kui arhipelaagist. Eriilmelised ja mitmekesised hoonestussaared triivivad justkui keset ümbritsevat rohelist. Kompaktsele alale loodud erinevate omadustega kvartalite kooslus toetab 15 minuti linna teket.

Kogu planeeringuala keskmine hoonestustihedus on 0,8. Haljastuse osakaal on ~50% kogu planeeritavast alast.



2. Kavandatava tegevuse seosed asjakohaste strateegiliste planeerimisdokumentidega

Alljärgnevalt tuuakse ülevaade planeeringuga seotud asjakohastest planeerimisdokumentidest, milleks on:

- Strateegia „Tallinn 2035“;
- Tallinna rattastrateegia 2018–2027;
- Harju maakonnaplaneering 2030+;
- Haabersti linnaosa üldplaneering;
- Teemaplaneering “Kõrghoonete paiknemine Tallinnas”
- Kehtiv detailplaneering.

2.1. Strateegia „Tallinn 2035“

Strateegia „Tallinn 2035“ käsitleb Tallinna paljukeskuselise linnana, kus enamikule elanikele on igapäevased tegevused ja teenused kättesaadavad kuni 15-minutilise jalgsikäigu kaugusel. Üheks strateegiliseks eesmärgiks on kodu, mis algab tänavast. Kodud planeeritakse peamiselt keskuste lähedale – koos ühistranspordi, lasteaedade, koolide ja teenindusasutustega. Kõikide kodude lähedal on nii rohealasid kui ka põnevad avalikku ruumi. Uued elamispinnad ehitatakse eelistatult keskuste lähedusse, kus on olemas kvaliteetne avalik ruum, vajalikud ühistranspordihendused, rattateed, lasteaiad, koolid, huvikoolid ja muud kodulähedased teenused. Elamupiirkondades tegutsevad väikeärid ja kohvikud.

Samuti on strateegia üheks eesmärgiks ettevõtlust soosiv füüsiline keskkond. St investeeritakse inimsõbralikku linnaruumi, mis toetab ettevõtete arengut ning soodustab innovatsiooni.

Kavandatav tegevus ei ole vastuolus kehtiva strateegia „Tallinn 2035“ põhimõtetega.

2.2. Tallinna rattastrateegia 2018–2027

Tallinna rattastrateegia 2018.-2027.aasta kiideti heaks Tallinna Linnavalitsuse 11.oktoober 2017.a istungil. Strateegia näol on tegemist jätkuga 2012. aastal valminud Tallinna jalgrattaliikluse strateegia esimesele etapile. Teise etappi strateegia kirjeldab järgmise 10 aasta arengueesmäärke, mõõdikuid ning sisaldab elluviimise konkreetsemat tegevuskava.

Rannamõisa tee 5 ja lähiala DP toetab Tallinna rattastrateegia 2018–2027 eesmäärke, soodustades kompaktse ja segafunktsioonilise linnaruumi kujunemist ning luues eeldused jalgratta kasutamiseks igapäevastel liikumistel. Jalgrataste parkimis- ja hoiukohtade projekteerimisel juhendatakse „Tallinna rattastrateegiast 2018-2027“ ja „Rattaparkimiskohtade rajamise juhendist“.

2.3. Harju maakonnaplaneering 2030+

Harju maakonnaplaneeringu 2030+² lahenduse järgi jääb DP ala linnalise asustusega alale. Linnalise asustusega ala on kompaktse asustuse arenguks sobilik ala, mida iseloomustab erinevate maakasutusfunktsioonide mitmekesisus, ühtsed teed- ja tehnovõrgud ja mitmekesiste teenuste ning töökohtade olemasolu kohapeal.

Maakonnaplaneeringu seletuskirjas on toodud, et linnalise asustusega alad hõlmavad nii elamualasid, tootmisalasid, äripiirkondi kui ka tihedale asustusele omaseid puhkealasid.

Maakonnaplaneeringu seletuskirjas on toodud muuhulgas üldised tingimused linnalise asustusega alade üldplaneeringu koostamisel:

- *Asustuse areng jälgib olemasolevat asustusstruktuuri ja põhineb eelistatult tihendamisel.*
- *Linnalise asustusega alal on valdavas ulatuses olemas või arendatakse välja ühtne taristu, nt veevarustus, kanalisatsioon, kaugküte.*
- *Üldplaneeringutes määratakse linnalise asustusega alade piires tiheasumid, millele koostatakse ruumilise arengu alusena vajadusel ruumimudelid.*

² [Harju maakonnaplaneering 2030+](#) on kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78

- ♦ *Tiheasum võib hõlmata maa-alasid haldusjaotuspiire ületavalt, kuid sõltumata sellest tuleb tiheasumit käsitleda ja planeerida tervikuna.*
- ♦ *Tiheasum võib hõlmata nii äri- (sh kaubanduskeskusi), elamu- kui tootmisüksusi, samuti puhkealasid jt kvaliteetse elukeskkonna jaoks vajalikke funktsioone.*
- ♦ *Olemasoleva tiheasumi laienemine saab toimuda vaid tervikliku, sh nii olemasolevat kui kavandatavat laiendust hõlmava ruumilahenduse alusel.*
- ♦ *Tiheasumi arendamine toimub põhimõttel, et avalik ruum ja elanikele vajalikud taristud on kavandatud terviklikena ning laienduste puhul ehitatud välja hiljemalt hoonete valmimise ajaks.*
- ♦ *Tiheasumi soovitavaks tiheduseks on 500 in/km², erandkorras vähem (nt elaniketa tootmis- ja ärialade puhul).*
- ♦ *Tiheasumi piiritlemisel lähtutakse maastikkulisest, funktsionaalsest ning kogukondlikust loogikast.*
- *Ruumimudel on aluseks detailplaneeringute koostamisele, hoonete, taristu ja avaliku ruumi suhete vastastikuste seoste ja tiheasumi ruumiliste seoste arendamisele.*
- *Linnalise asustusega alade reoveekogumisaladel tuleb detailsemate planeeringutega soodustada tsentraalsete veevarustus- ja reoveelahenduste väljaehitamist. Vajadusel tuleb määrata uued reoveekogumisalad või hinnata olemasolevate reoveekogumisalade laiendamise vajadust asustusstruktuuri muutusi arvesse võttes.*

Harju maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt ei jää kavandatav tegevus väärtuslikule maastikule ega rohelise võrgustiku alale.

Kavandatav tegevus ei ole kehtiva Harju maakonnaplaneeringu suuniste ja põhimõtetega vastuolus.

2.4. Haabersti linnaosa üldplaneering

Haabersti linnaosa üldplaneeringu (edaspidi ka Haabersti ÜP) elluviimine tagab linnaosa ruumilise arengu eesmärkide saavutamise, milleks on linnaosa säilitamine hinnatud elamispiirkonna ja puhkealana, tasakaalustatud teenindusvõrgu ja vajadustekohase sotsiaalse infrastruktuuri objektide rajamine, optimaalse transpordisüsteemi, tänavavõrgu ning keskkonnanõuetele vastava tehnilise taristu väljaarendamine ning muinsus- ja looduskaitseobjektide ning avalike puhkealade ja haljastute säilimine.

Haabersti ÜP kohaselt on alal juhtfunktsioonideks määratud rohevõrgustiku arengualal segahoonestusala, korterelamute ala, ühiskondlike hoonete ala ja roheala.

Kinnistu aadressiga Rannamõisa tee 5, algatamise eskiisjoonisel positsiooniga (edaspidi ka pos) 1, pos 2, pos 17 ja pos 20 ja osaliselt ka pos 23 juhtotstarve on segahoonestusala, millel asuvad 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.

Kinnistud aadressidega Rannamõisa tee 5a, Rannamõisa tee 5b, Paldiski mnt 112, Paldiski mnt 112a, Paldiski mnt 114 ja Paldiski mnt 116 juhtotstarve on korterelamute ala, millel 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. Kortерelamute 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).

Planeeringu alale jääb lisaks veel ühiskondlike hoonete ala, pos 15, millel võivad paikneda lastehoiu, haridus-, teadus-, tervishoiu-, sotsiaalhoolekande-, sakraal-, teadus-, kultuuri- ja spordiasutused, operatiivteenuseid osutavad asutused ning vaba aja veetmise võimalusi pakkuvad ettevõtted.

Roheala juhtotstarbega maa alal paikneb pos 22 ning osaliselt ka pos 23. Roheala on puhkeotstarbeline ala, nagu mets, avalik park või looduslik haljasala, mis on mõeldud avalikuks kasutamiseks. Alal

võivad paikneda mänguväljakud ja lemmikloomade jalutusplatsid ning üksikud väiksemad puhke- ja spordiehitised. Rohealad on üldiselt mõeldud avalikuks kasutamiseks, juhul kui omanik määramisega nõustub. Detailplaneeringute koostamisel kaalutakse rohealaks määratud aladele üksikute pereelamute rajamise võimalust kohtades, mis külgnevad olemasolevate või üldplaneeringus kavandatud tänavatega ning kus puudub väärtuslik kõrghaljastus. Rohealadel paiknevaid üksikuid krunte saab kasutada senise sihtotstarbe kohaselt. Nende täpsemad hoonestustingimused määratakse detailplaneeringu või projekteerimistingimustega.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on maa-ala ümber kruntida, määrata ehitusõigus 2-12 korruseliste elamute, äripindadega elamute, ärihoonete ja munitsipaallasteaia kavandamiseks. Lisaks määratakse üldised maakasutustingimused, heakorrasuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtted.

Planeeringuala ruumilise arengu eesmärk on viia ellu Haabersti linnaosa üldplaneeringu põhimõtteid ning kujundada ala ümbritseva linnaruumi ja naaberhoonestusega sobivaks tervikuks. Rannamõisa tee äärde kavandatakse esinduslik ärihoonestus ning planeeringualale kvaliteetse ja meeldiva elukeskkonnaga uus elamuala. Planeeringulahendusega nähakse ette turvalised liikumisvõimalused kergliiklejatele ja toimivad rohekoridorid. Samuti hinnatakse olemasoleva haljastuse säilitamise võimalusi ning määratakse uue haljastuse rajamise põhimõtted.

2.5. Teemaplaneering “Kõrghoonete paiknemine Tallinnas”

Teemaplaneering “Kõrghoonete paiknemine Tallinnas” kinnitati Tallinna Linnavolikogu 16.04.2009 otsusega nr 77³. DP ala jääb osaliselt perspektiivsete kõrghoonete piirkonda. Teemaplaneeringu hoonestuskõrguse klassifikatsiooni kohaselt on kõrge hoone 45-124 m maapinnast ehk 9-14 korrust⁴. Kavandatud planeeringualal kavandatakse peamiselt hooneid, mis on 4-8 korrusega ning 10-42 m kõrgused, seega ei ole tegemist kõrghoonete kavandamisega.

2.6. Kehtiv detailplaneering

Planeeritava ala kohta ei ole varem detailplaneeringut kehtestatud.

2.7. Ruumilise keskkonna analüüs ja planeeringuala kontaktvööndisse jäävad detailplaneeringud

Rannamõisa tee 5 kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga planeeritud ala asub Pikaliiva asumis, Rannamõisa tee, Paldiski maantee ja Harku järve ristumiskohas. Ümbritsev piirkond on polüfunktsionaalne. Paldiski maantee ääres on nii korterelamuid kui ärihooneid, suuri kaupluseid. Harku järve ääres paiknevad eramajad. Planeeritud alast lääne poole jääb 3-4 korruseliste korterelamutega Vikimõisa arendus. Planeeritud ala lähedale jäävad ehitustarvete poed, *Rocca al Mare* kaubanduskeskus, Unibet Arena, spordiklubid ja veekeskus. Väike-Õismäe tiigi ümbruses, planeeringualast poole kilomeetri kuni kilomeetri raadiuses asuvad mitmed lasteaia ja koolid. Piirkond on ühistranspordiga hästi varustatud.

Planeeringuala kontaktvööndisse jäävad detailplaneeringud:

- Rannamõisa tee 4 ja 4d kruntide detailplaneering (DP005440) kehtestatud 24.01.2002 linnavolikogu otsusega nr 25 (osaliselt realiseeritud)
- Rannamõisa tee 4a kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP007950) kehtestatud 15.05.2003 linnavolikogu otsusega nr 163 (realiseeritud)
- Kaeravälja tn 8 ja Haabersti tn 3 kinnistute detailplaneering (DP018320) kehtestatud 09.04.2008 linnavalitsuse korraldusega nr 630-k (realiseeritud)
- Rannamõisa tee 2 kinnistu detailplaneering (DP019800) kehtestatud 15.11.2006 linnavalitsuse korraldusega nr 2293-k

³ <https://www.tallinn.ee/et/korghoonete-paiknemine-tallinnas>

⁴ Ühe korruse kõrguseks on arvestatud kuni 3 m (elamutel), millele lisandub kuni 2 m soklikorrust ja pööningukorrust või lamekatuse korral parapett.

- Paldiski mnt, Rannamõisa tee, Kaeravälja tn ja Mõisapõllu tn vahelise maa-ala detailplaneering (DP006330) kehtestatud 18.10.2001 linnavolikogu otsusega nr 315 (osaliselt kehtetu, osaliselt realiseeritud)
- Rannamõisa tee 1a kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP017310) kehtestatud 30.01.2019 linnavalitsuse korraldusega nr 133-k (realiseerimisel)
- Rannamõisa tee 1, 3 ja Paldiski mnt 110 kruntide detailplaneering Rannamõisa tee 3 ja 3c kinnistute osas (DP017820) kehtestatud 10.05.2006 linnavalitsuse korraldusega nr 933-k (osaliselt kehtetu, realiseeritud)
- Paldiski mnt 110 kinnistu detailplaneering (DP039070) kehtestatud 06.10.2016 linnavolikogu otsusega nr 163
- Ehitajate tee 148 kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP030990) kehtestatud 18.06.2014 linnavalitsuse korraldusega nr 1001-k (realiseeritud)
- Õismäe tee 147a ja 147b kinnistute ning lähiala detailplaneering (DP009010) kehtestatud 05.10.2017 linnavolikogu otsusega nr 129 (osaliselt realiseeritud)
- Riigimaa 40 detailplaneering (DP030480) kehtestatud 02.05.2013 linnavolikogu otsusega nr 71 (realiseeritud)
- Paldiski mnt 108b kinnistu detailplaneering (DP037660) kehtestatud 16.11.2015 linnavalitsuse korraldusega nr 1688-k
- Paldiski mnt 108b kinnistu detailplaneering (DP013000) kehtestatud 15.02.2006 linnavalitsuse korraldusega nr 314-k (osaliselt kehtetu)
- Paldiski mnt 120 kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP042560) kehtestatud 02.12.2020 linnavalitsuse korraldusega nr 1304
- Volmre tn 22 kinnistu detailplaneering (DP046560) algatamissetpanek esitatud 04.01.2023 (lahendus koostamisel)
- Kaeravälja tn 3 kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP045660) algatamissetpanek esitatud 12.04.2021
- Haabersti tn 1 kinnistu detailplaneering (DP044110) algatamissetpanek esitatud 28.05.2019
- Paldiski mnt 104a, 104n, 106, 106a, 106b, 106/1 kinnistute ja lähiala detailplaneering (DP026110) vastuvõetud 30.10.2013 linnavalitsuse korraldusega nr 1503-k
- Kaeravälja tn 10 kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP044960) algatatud 23.08.2023 linnavalitsuse korraldusega nr 744
- Paldiski mnt 108 kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP046250) algatatud 30.05.2024 linnavolikogu otsusega nr 91
- Paldiski mnt 116a kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP043240) algatatud 24.04.2019 linnavalitsuse korraldusega nr 546-k
- Paldiski mnt 108d ja 118a kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP030330) algatatud 15.10.2014 linnavalitsuse korraldusega nr 1534-k
- Harku järve idakalda ja lähiala detailplaneering (DP045710) vastuvõetud 14.10.2025 linnavalitsuse korraldusega nr 966
- Pikaliiva tn 3 kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP041870) algatatud 04.05.2016 linnavalitsuse korraldusega nr 682-k
- Pikaliiva tn 69 kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP044890) vastuvõetud 20.03.2025 linnavalitsuse korraldusega nr 21
- Rannamõisa tee 3 kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP047260) algatatud 22.08.2025 TLPA käskkirjaga nr T-11-1/25/18
- Rannamõisa tee 1 ja 3g kinnistute detailplaneering (DP048010) algatamissetpanek esitatud 09.09.2025

Arvestades ala asukohta ning naaberplaneeringutega kavandatut on planeeritud hoonestus ümbruskonda sobiv.

3. Mõjutatava keskkonna kirjeldus ja kavandatava tegevusega eeldatavalt kaasnev mõju

Vastavalt KeHJS § 33 lg 5 tuleb strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasneva keskkonnamõju ja eeldatava mõjuala hindamisel lähtuda järgmistest kriteeriumidest:

- 1) mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöörduvus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju;
- 2) oht inimese tervisele või keskkonnale, sealhulgas õnnetuste esinemise võimalikkus;
- 3) mõju suurus ja ruumiline ulatus, sealhulgas geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond;
- 4) eeldatavalt mõjutatava ala väärtus ja tundlikkus, sealhulgas looduslikud iseärasused, kultuuripärand ja intensiivne maakasutus;
- 5) mõju kaitstavatele loodusobjektidele;
- 6) eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale.

Ekspertrühm on mõju hindamisel lähtunud kõigist seadusest tulenevatest kriteeriumidest ning ekspertrühma hinnangul puudub kavandataval tegevusel oluline mõju järgnevates kriteeriumites, mida eelhinnangus järgnevalt täpsemalt ei käsitleta:

- piiriülene mõju – kavandataval tegevusel puudub piiriülene mõju;
- õnnetuste esinemise võimalikkus - detailplaneeringuga ei kavandata sellist tegevust, mis võiks kaasa tuua olulise õnnetuste esinemise ohu.

Käesolevas peatükis on hinnatud täpsemalt kavandatava tegevusega kaasnevat mõju maakasutusele, kultuuriväärtustele, pinnasele, pinna- ja põhjaveele, kaitstavatele loodusobjektidele (sh Natura 2000 alad) ja rohevõrgustikule ning sotsiaalmajanduslikule olukorrale, samuti ka kumulatiivset mõju.

Planeeringuala keskkonnatingimuste kirjeldamiseks on kasutatud andmeid, mis on avalikult kättesaadavad erinevatest andmebaasidest (EELIS, Maa ja -Ruumiameti kaardirakendused, Keskkonnaportaal, KOTKAS).

3.1. Asukoht ja maakasutus

Olemasolev olukord

Planeeritav ala paikneb Tallinnas Haabersti linnaosas Rannamõisa tee 5 (KÜ 78401:101:6726), Rannamõisa tee 5a (KÜ 78401:101:2714) ja Rannamõisa tee 5b (KÜ 78401:101:6725), Paldiski mnt 112 (KÜ 78401:101:2709), Paldiski mnt 112a (KÜ 78401:101:2711), Paldiski mnt 114 (KÜ 78401:101:2503) ja Paldiski mnt 116 (KÜ 78401:101:2504) kinnistutel. Planeeritava alaga piirnevad järgmised kinnistud:

- Volmre tänav T6 (KÜ 78401:101:4799, transpordimaa 100%);
- Volmre tn 20 (KÜ 78401:101:4798; elamumaa 100%)
- Volmre tänav T8 (KÜ 78401:101:4800; transpordimaa 100%)
- Rannamõisa tee 5b (KÜ 78401:101:6725; maatulundusmaa 100%)
- Paldiski mnt 116a (KÜ 78401:101:6724; maatulundusmaa 95%, ärimaa 5%)
- Rannamõisa tee 3g (KÜ 78406:606:0058; ärimaa 50%, elamumaa 50%)
- Rannamõisa tee 3 (KÜ 78406:606:0055; ühiskondlike ehitiste maa 85%, ärimaa 15%),
- Rannamõisa tee 3h (KÜ 78406:606:0059; transpordimaa 100%)
- Rannamõisa tee 3c (KÜ 78406:606:4480, transpordimaa 100%)
- Rannamõisa tee T31 (78401:101:1643, transpordimaa 100%).

Eeldatav mõju

Planeeringuala kujundamine mitmekesiseks äri- ja elufunktsioonidega piirkonnaks on ruumiliselt põhjendatud, kuna see võimaldab võtta seni hoonestamata ala kasutusele kompaktse ja inimhõõtmelise linnaruumina. Elamute, teenuste, sportimisvõimaluste ja lasteaia kavandamine toetab 15 minuti linna põhimõtet. Eriilmelistest hoonestussaartest ja neid ümbritsevast rohelusest

koosnev lahendus ning ligikaudu 50% haljastuse osakaal loovad eeldused atraktiivse ja kvaliteetse elukeskkonna kujunemiseks. Planeeringu elluviimisel on piirkonna maakasutusele ja linnaruumilisele arengule ette näha pigem soodsat mõju. Planeering aitab ellu viia Haabersti linnaosa üldplaneeringu põhimõtteid.

3.2. Kaitstavad loodusobjektid, sh Natura 2000 võrgustik

Olemasolev olukord

Planeeringualast ca 3 km kaugusele jääb kaitseala - Löwenruh' park ([KLO1200212](#)). Lähim Natura 2000 võrgustiku ala jääb ca 4 km kaugusele Rahumäe loodusala ([RAH0000451](#)).

Planeeringuale jääb osaliselt III kaitsekategooria liigi, rohukonn (*Rana temporari*; [KLO9133800](#)), leiukoht.

Rohukonn on Eestis laialt levinud ja soodsas seisundis olev tavaline liik, kuid kahepaiksete suure tundlikkuse tõttu elupaikade ja keskkonnatingimuste muutumise suhtes kuulub ta III kaitsekategooriasse. Planeeringuala kattub rohukonna EELIS-es registreeritud leiukohaga üksnes osaliselt ja selle servaalal. Valdav osa leiukohast jääb planeeringualast lõuna ja lääne poole, kus säilivad liigile sobivad ulatuslikud rohealad ning Harku järvega seotud niiskemad elupaigad. Planeeringuala piires ei ole kavandatud teadaolevate sigimisveekogude hävitamist ning ligikaudu 50% alast säilitatakse või kujundatakse haljastatud alana. Vett läbilaskvate katendite kasutamine ja sademevee võimalikult ulatuslik kohapealne immutamine aitavad säilitada rohukonnale sobivate elupaigaosade niiskuserežiimi. Ebasoodsa mõju vältimiseks tuleb võimaluse korral säilitada olemasolevad kraavid ja niiskemad alad, tagada haljasalade ühendatus Harku järve äärsete elupaikadega ning vältida isendite hukkumist kevadisel sigimiserandel. Nende tingimuste rakendamisel ei põhjusta äri- ja elamukvartali rajamine eeldatavalt rohukonna elupaiga olulist vähenemist ega leiukoha ökoloogilise toimivuse halvenemist ning liigile olulist ebasoodsat mõju ei ole ette näha.

Planeeringualal asub EELIS andmetel III kaitsekategooria kaitsealune liik roosa merikann (*Armeria maritima* ssp. *elongata*; [KLO9358842](#)) leiukoht. Planeeringualal on teostatud 2021. aastal haljastuse inventeerimine⁵. Inventeerimise käigus on tuvastatud III kaitsekategooria kaitsealuse liigi laialeheline neiuvaip (*Epipactis helleborine*) leiukohad. Looduskaitseaduse § 55 lg 8 kohaselt on keelatud III kaitsekategooria taimede, seente ja selgrootute loomade hävitamine ja loodusest korjamine ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas. Projekti seletuskirja kohaselt istutatakse kaitsealused liigid ümber ning säilitatakse kraavitus, mistõttu ei ole kavandataval tegevusel olulist ebasoodsat mõju kaitsealustele taimeliikidele. **Looduskaitseaduse § 58 lg 6 kohaselt toimub kaitsealuse liigi ümberasustamine Vabariigi Valitsuse 15.07.2004 määruse nr 248 „Kaitsealuse liigi isendi ümberasustamise kord“ alusel.**

Inventeerimise aruande kohaselt asub planeeringualal III kaitsekategooria kaitsealune liik – kuklased (*formica* sp). Alal asuv kuklaste pesa tuleb liigi soodsa seisundi kaitsmiseks enne ehitustööde algust ümber asustada. Kuklasepesa teisaldamine õigel viisil (sobiv aasta-aeg ja meetod) on kuklasepesakonnale ohutu meede, mis ei kahjusta oluliselt kaitsealuse liigi isendeid ega mõjuta liigi soodsat seisundit. Parim aeg ümberasustamiseks on varakevad (kindel lühike periood märtsi lõpus või aprilli alguses), kui kuklased on koondunud pesale - siis piisab pesakuhila maapealse osa teisaldamisest. Muul ajal pesa teisaldamisel paikneb emassipelgas (või emassipelgad) pesa maa aluses osas ning pesa teisaldamisel tuleb kaasa võtta ka maa-alune osa, mis on ligikaudu samas suurusjärgus, kui maapealne osa. Kuklased on kõigisoojased loomad, mistõttu teisaldamiseks sobib aeg, mil temperatuur on ööpäevaringselt vähemalt 5 kraadi. **Looduskaitseaduse § 58 lg 5 kohaselt tohib seda teha vaid Keskkonnaameti loal.** Keskkonnaamet kuklaspesade ümberasustamisega ei tegele, seega peab selle korraldama ametilt saadud juhiste abil ala arendaja.

Inventeerimise aruande kohaselt on tegemist kinnistuga, millel on metsaalale omased tingimused. Aruandes on toodud, et puud on heas seisukorras ning võimalusel tuleks olemasolevat haljastust säästa ja asenduistutuste korral lähtuda olemasolevast taimestikust. Inventeerimise käigus suurte

⁵ Rannamõisa tee 5 haljastuse inventeerimise aruanne. Keskkonnabüroo Grün-E osauhing, 2021

lindude (nt kodukakk, toonekurg) pesapuud, nahkhiirte kolooniaga jt ohualdiste liikidega asustatud puid ei tuvastatud.

Haabersti ÜP kaardi „Roheline võrgustik“ kohaselt asub planeeringuala säilitataval või loodaval rohevõrgustiku arengualal ning rohealal (vt joonis 3.2).

ÜP seletuskirja kohaselt on tinglikult hoonestatud alad jagatud eri tüüpi asustuspiirkondadeks. Liigituse aluseks ei ole mitte niivõrd hoonestuse iseloom ja hoonetüübid, vaid eelkõige just hoonetevaheline ruum, selle kujunemise looduslikud eeldused ja maastikuarhitektuursed põhjused.

Hoonestatud alade eri tüüpi asustuspiirkondadest on põhilised aedlinn, parklinn, metsalinn ning segahoonestus-, tootmis-, ettevõtlus- ja keskusealad. Nende alade detailplaneerimisel, krundisise maakasutuse kavandamisel ning projekteerimisel tuleb aluseks võtta üldplaneeringus kindlaks määratud haljastuspõhimõtted. Kavandatav haljastus tuleb rajada kompaktsena ning puudele loodavad ja säilitatavad kasvutingimused peavad vastama (Tallinna linna) kehtivatele õigusaktidele.

Haljastusprotsendid on määratud krundi kohta, kuid suuremate hoonestusalade planeerimisel on võimalik haljastusprotsent ümber jaotada. See tähendab, et planeeritaval alal võib mõne krundi kavandada tervikuna rohealaks, mõnele krundile võib määrata üldplaneeringus etteantust väiksema haljastusprotsendi tingimusel, et kogu planeeritava ala haljastusprotsent ei jää üldplaneeringus planeeritavast väiksemaks. Kui planeeritavat ala läbib üldplaneeringu kohane rohekoridor, võib kinnistutele ette nähtud haljastusprotsendi ümber jaotada selliselt, et osa planeeritaval alal nõutud haljastusprotsendist tagab ala läbiv rohekoridor.

Hoonestatud alasid hõlmavate detailplaneeringute koostamise üldtingimused on järgmised:

- *piirkondades, mis ei jää ülelinnaliste või linnaosade rohealade teenindusraadiusse, tuleb detailplaneeringute koostamisel leida võimalusi vähemalt asumi tähtsusega rohealade loomiseks ja/või tugevdada rohestruktuure muu avaliku ruumi haljastamisega, lähihaljastuse parandamisega ning lähimatele rohealadele inimsõbralike juurdepääsude loomisega;*
- *detailplaneeringutes ja projektides tuleb erilist tähelepanu pöörata tänavahaljastuse ning avalikku tänavaruumi toetava haljastuse arendamisele elamukruntide juures;*
- *detailplaneeringute koostamise ajal tuleb uurida ja analüüsida piirkonna taimkatet, pinnakatte omadusi ja veerežiimi ning hinnata kavandatava tegevuse võimalikku mõju taimekooslustele.*

Eraldi on üldplaneeringus määratud rohevõrgustiku arengualad. Muuhulgas on arengualaks ka planeeringualal paiknev Pikaliiva arenguala (roheala nr 41);

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 keskkonnaalastest (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.

Üldplaneeringuga nähakse ette olemasolevate asumisise rohealade säilitamine ja maa-alade reserveerimine, et rajada uued asumipargid, mis on valdavalt avalikult kasutatavad puhkealad, kuhu võib rajada üksikuid väiksemaid spordi- ja puhkeehitisi.

Üldplaneering näeb ette säilitada või rajada asumisisesed rohealad muuhulgas Pikaliiva metsatukad (rohealad nr 24 ja 25) ning Volmre salu (roheala nr 26).

Eeldatav mõju

Arvestades asjaolu, et detailplaneeringuga kavandatav arendus on lokaalse mõjuga ning selle mõjuala piirdub planeeringualaga, ei ole alust eeldada olulist ebasoodsat mõju kaitsealustele liikidele ja üksikobjektidele. Mõju kaitsealale ning Natura 2000 võrgustiku alale puudub.

Ehitusprojekti koosseisus on plaanis koostada terviklik väliruumi lahendus (sh uushaljastuse lahendus). Rakendatakse elurikkust suurendavaid ja kliimamuutustega kohanemist võimaldavaid

ehitus- ja planeerimislahendusi. Haljastuslahenduses välditakse elustikuneutraalseid ja madala elustikuväärtusega taimeliike ning eelistatakse täielikult või suuremas osas elurikkusele (fookusega lindudel ja tolmeldajatel) funktsionaalseid puittaimi ja püsikuid. Projekteerimistöösse kaasatakse maastikuarhitekt. Arvestades planeeringualal säilitatava ja rajatava haljastuse suurt osakaalu (ligikaudu 50%) ning kavandatavaid elurikkust toetavaid haljastuslahendusi, ei ole alust eeldada olulist ebasoodsat mõju ala elurikkusele, sh väärtuslikele taimekooslustele, linnustikule, nahkhiirtele, tolmeldajatele ega niidukooslustele.

Kavandatava tegevuse planeerimisel ja elluviimisel tuleb arvestada Haabersti üldplaneeringu tingimustega rohevõrgustiku osas. Kaitsealuste liikide ümberistutamisel ja paigutamisel teha koostööd Keskkonnaametiga.



Joonis 3.2 Väljavõte Haabersti üldplaneeringu kaardist „Roheline võrgustik“. Planeeritava ala ligikaudne asukoht on näidatud punaste joontega.

3.3. Geoloogia, pinnas, põhja- ja pinnavesi

Olemasolev olukord

Planeeringuala jääb suhteliselt tasasele maa-alale, maapinna absoluutne kõrgus on 7,5m...10m. Pinnakatte moodustavad meresetted Limneamere basseinis või rannal settinud meresetted (kruus, liiv, aleuriit, saviliiv, liivsavi, meremuda). Aluspõhja moodustavad Kambriumi ladestu Ladestiku 2 Tiskre kihistu hele peeneteraline polümineraalne liivakivi, rohekashallide savikate vahekihtidega (Põhja-Eesti vööndis); polümineraalne väga peenteraline liivakivi (Lääne-Eesti vööndis).

Keskkonnaportaali andmete alusel ei asu (seisuga 07.09.2026) planeeritav alal jääkreostusobjekte.

Maa- ja Ruumiameti 1:50 000 geoloogilise kaardi põhjavee kaitstuse hinnangu kohaselt jääb kavandatava tegevuse ala valdavalt piirkonda, kus põhjavesi on maapinnalt lähtuva reostuse suhtes keskmiselt kaitstud.

Planeeringualal asub osaliselt vooluveekogu - Volbre kraav (VEE1094001). Tegemist ei ole avaliku ega avalikult kasutatava veekoguga. Veekogule piiranguid seatud ei ole.

Kavandatava tegevuse alal ei asu ühtegi puurkaevu. Lähimad puurkaevud PRK0000452, PRK0000451 jäävad planeeringualast ca 35 m kaugusele. Tegemist on riikliku seire hüdrogeoloogiliste uuringute puurkaevudega. Puurkaevudele on kehtestatud hooldusala 10 m, kuhu kavandatav tegevus ei ulatu.

Kavandatava tegevus jääb osaliselt reoveekogumisalale Tallinn ja ümbrus (RKA0370010). Reoveekogumisala pindala on 16431 ha ning tüübiks reostuskoormusega üle 2000 ie.

Eeldatav mõju

Planeeritaval alal soovitakse rajada äri- ja eluhooneid. Planeeringualal on kavandatud liitumine ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga. DP lahenduse koostamisel tuleb arvestada, et tulenevalt Tallinna linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavast aastateks 2023-2034, Tallinna Sademeveestrateegiast aastani 2030. „Kliimaneutraalne Tallinn: Tallinna säästva energiamajanduse ja kliimamuutustega kohanemise kava aastani 2030“ kohaselt on Tallinnasse lubatud rajada ainult lahkvoolseid kanalisatsioonitorustikke. Ühisveevärgist vee võtmine ning reovee juhtimine ühiskanalisatsiooni ning sademevee juhtimine sademeveekanalisatsiooni toimub vee-ettevõtja ja tarbija vahelise ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni teenuse osutamise lepingu alusel.

Tallinna Linnaplaneerimise Amet on andnud oma 25.09.2025 käskkirjaga [T-11-1/25/23](#) „Rannamõisa tee 5 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine Haabersti linnaosas“ osas järgmised tingimused:

- *Piirata sademevee juhtimist otse kanalisatsioonivõrku. Võimalikult suur osa sademeveest immutada pinnasesse. Vertikaalplaneerimisega vältida sademe- ja liigvee valgumine naaberkinnistutele;*
- *kasutada maksimaalselt vett läbilaskvaid katendeid ja vältida ulatuslike kõvakatendiga alade planeerimist;*
- *kavandada sademevee käitlemise innovaatilisi lahendusi (katusehaljastuse rajamine, viibetiigid ja -mahutid, kasutamine kastmiseks ja olmes jne);*
- *sademevee ärajuhtimine tuleb lahendada toimiva eelvooluni;*
- *suured kõvakatteda pinnad, mis ei lase vett läbi, asendada sellistega, mis võimaldavad vihma- ja lumeveel maasse imbuda. Katustelt tulev sademevesi immutada võimaluse korral kinnistutel;*
- *näha ette hoonete mahus paiknevate parklate põrandavee juhtimine reoveekanalisatsiooni.*

Nende tingimustega tuleb tööde planeerimisel ja elluviimisel arvestada.

Maa-aluste korruste kavandamisel tuleb hiljemalt projekteerimisetapis hinnata ehitusaegse põhjaveetaseme alandamise vajadust. Maa-aluste korruste rajamine ei tohi põhjustada väljaspool planeeringuala pikaajalist põhjaveetaseme muutust, pinnase vajumist, naaberhoonete või tehnovõrkude kahjustamist ega põhjaveekihtide kaitstuse vähenemist.

Hiljemalt ehitusprojekti koostamise etapis viia läbi hüdrokeoloogiline uuring, et hinnata maa-aluste parkimiskorruste rajamise mõju haljastusele ja rohekoridoridele.

Projekti elluviimisel tuleb tööde käigus tähelepanu pöörata ka üldistele veekaitsemeetmetele. Ehitusmasinate parkimine, tankimine ja hooldus peavad toimuma selleks ette nähtud kõvakattega pindadel. Ehitustegevus peab olema korraldatud selliselt, et oleks välistatud saasteainete sattumine pinna- ja põhjavette, sh arvestada sajuperioodidega.

3.4. Kultuuriväärtused

Olemasolev olukord

Kultuurimälestiste registri alusel ei jää kavandatava tegevuse alal kultuurimälestisi. Lähim kultuurimälestis (Skulptuur «Laps ninasarvikuga», K. Tammik, 1989 (pronks)) jääb planeeringualast ca 1,4 km kaugusele ehk mõjupiirkonnast välja.

Maa- ja Ruumiameti pärandkultuuri objektide kaardirakenduse kohaselt ei jää planeeringuala lähedusse pärandkultuuri objekte. Lähim pärandkultuuri objekt (Tõnu talukoht) jääb planeeringualast ca 2,7 km kaugusele ehk samuti mõjupiirkonnast välja.

Eeldatav mõju

Arvestades kavandatava tegevuse iseloomu ja kaugust, ei ole põhjust eeldada olulist ebasoodsat mõju kultuurimälestistele ega pärandkultuuri objektile.

3.5. Müra, välisõhu kvaliteet, vibratsioon

Müra ja vibratsioon

Välisõhus leviva müra normtasemed on *atmosfääriõhu kaitse seaduse* alusel kehtestatud keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“. Määruse nõudeid tuleb täita planeerimisel ja ehitusprojektide koostamisel, samuti müratundlikel aladel olemasoleva müraolukorra hindamisel. Määrust ei kohaldata alal, kuhu avalikkusel puudub juurdepääs ja kus ei ole püsivat asustust, ning töökeskkonnas, kus kehtivad töötervishoidu ja tööohutust käsitlevad nõuded.

Eraldi müraalased normatiivid on kehtestatud liiklus- ja tööstusmürale. Antud ala puhul on oluline eelkõige liikluse müra hindamine, kuna märkimisväärseid tööstuslike müraallikaid piirkonnas teadaolevalt ei leidu.

Liikluse müra hulka loetakse müra, mida põhjustavad regulaarne auto-, raudtee- ja lennuliiklus ning veesõidukite liiklus, mille puhul on arvestatud aastaringse keskmise liiklussagedusega või liiklusköormusega regulaarse liiklusega perioodi vältel.

Välisõhu normtasemetega võrdlemiseks kasutatakse tavapäraselt müra hinnatud taset päeval (7.00–23.00) ja öösel (23.00–7.00). Müra hinnatud tase on etteantud ajavahemikus mõõdetud või arvutatud müra A-korrigeeritud tase, millele on tehtud parandusi, arvestades müra tonaalsust, impulssheli või muid asjakohaseid tegureid.

Eesti seadusandluses müraolukorra normidele vastavuse hindamise peamiste kriteeriumitena kasutatavad näitajad:

- müra hinnatud tase päeval – L_d (7.00-23.00), sh lisatakse öhtusel ajavahemikul (19.00-23.00) tekitatud mürale parandus +5 dB (kuna eeldatakse, et öhtusel ajal esinev müra võib olla häirivam kui päeval ajal);
- müra hinnatud tase öösel – L_n (23.00-7.00).

Müra normtasemed on kehtestatud päeva (7-23) ja öö (23-7) keskmistatud väärtustena (energeetiliselt keskmistatud tulemused ehk müra hinnatud tase kogu päeva ulatuses, mis kujuneb mürarikaste ja vaiksemate hetkede summas).

Atmosfääriõhu kaitse seaduse kohaselt määratakse müratundlike alade kategooriad (lähitud alade erinevast müratundlikkusest) vastavalt üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbele järgmiselt:

- I kategooria – virgestusrajatiste maa-alad ehk vaiksed alad,
- II kategooria - haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandetasutuste ning elamu maa-alad, rohealad,
- III kategooria – keskuse maa-alad,
- IV kategooria – ühiskondlike hoonete maa-alad.

Planeeringutes ja projekteerimisel kasutatakse järgmisi müra normtasemetega liigitusi (definitsioonid vastavalt 20.04.2026 jõustunud *atmosfääriõhu kaitse seaduse* redaktsioonile):

- müra piirväärtus – suurim lubatud müratase, mille ületamine põhjustab olulist keskkonnanäringut ja mille ületamisel tuleb rakendada müra vähendamise abinõusid;
- müra sihtväärtus – piirväärtusest rangem müra normtase müratundlike alade elukeskkonna parendamiseks või säilitamiseks.

Vastavalt 20.04.2026 jõustunud *atmosfääriõhu kaitse seaduse* redaktsioonile kohaldatakse müratundliku ala planeeringu koostamisel müra sihtväärtust, kui planeeringuga muudetakse maakasutuse juhtotstarvet ja planeeringualal ei ole müra sihtväärtus ületatud. Muudel juhtudel rakenduvad seega piirväärtuse nõuded.

Tabel 3.5. Liiklusemüra piirväärtused: müra hinnatud tase päeval (L_d) ja öösel (L_n), dB

Ala kategooria üldplaneeringu alusel	I virgestusrajatiste maa- alad ehk vaiksed alad	II haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekande- asutuste ning elamu maa- alad, rohealad	III keskuse maa-alad
			IV ühiskondlike hoonete maa- alad
Müra piirväärtus	55/50	60/55 65 ¹ /60 ¹	65/55 70 ¹ /60 ¹

¹ lubatud müratundlike hoonete teepoolsel küljel

Lisaks välisõhu nõuete järgimisele tuleb tagada head tingimused hoonete siseruumides vastavalt ruumide reaalsele kasutusotstarbele. Müra normtasemed (ekvivalentne müratase, $L_{pA,eq,T}$) hoonete vaikust nõudvates ruumides on kehtestatud sotsiaalministri 12.11.2025 määrusega nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid“.

Liiklusemüra normtasemed (ekvivalentne müratase, $L_{pA,eq,T}$) elamutes on järgmised:

- elamute elutubades – päeval 40 dB (kui ehitusloa taotlus või ehitusteatis on esitatud enne 01.01.2027) või 35 dB (kui ehitusloa taotlus või ehitusteatis on esitatud alates 01.01.2027);
- elamute magamistubades – öösel 30 dB (kui ehitusloa taotlus või ehitusteatis on esitatud enne 01.01.2027) või päeval 35 dB/öösel 30 dB (kui ehitusloa taotlus või ehitusteatis on esitatud alates 01.01.2027).

Hoonete siseruumide nõuded tagatakse ning vajalikud heliisolatsioonimeetmed määratakse standardi „EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ (või samaväärse uuema standardi) kohaselt.

Eeldatav mõju

Piirkonna peamiseks liiklusemüra allikaks võib pidada Tallinna-Rannamõisa-Kloogaranna teed (tee nr 11390, liikluskoormus suurusjärgus 955-1907 a/ööp) ja Tallinna-Paldiski tee (tee nr 8, liikluskoormus

suurusjärgus 881-1229 a/ööp), mis jääb aga ca 40-125 m kaugusele planeeringualast. Piirkonna teised tänavad on kohaliku liikluse teenindamiseks ja mitmeid kordi väiksema liikluskoormusega ning ei too samuti kaasa liiklusrumina piirväärtuste ületamist.

Käesoleva projekti raames on teostatud mürauring⁶, mille eesmärgiks oli hinnata autoliiklusest tingitud müra Harju maakonnas Tallinna linnas Rannamõisa tee 5 kinnistu detailplaneeringu ja selle lähialal.

Mürauringus on toodud järgmist:

Olemasolevas olukorras ulatub Rannamõisa tee poolsele krundile, kuhu planeeritakse ärihoonet, päeval ajal kuni 66 dB müraindikaatori L_d samatugevustsoon ja öisel ajal 57 dB müraindikaatori L_n samatugevustsoon. Planeeritud korterelamuteni ulatub päeval ajal kuni 58 dB ja öisel ajal kuni 50 dB suurune müratase.

Proгноositavas olukorras ulatub Rannamõisa tee poolsele krundile, kuhu planeeritakse ärihoonet, päeval ajal kuni 67 dB müraindikaatori L_d samatugevustsoon ja öisel ajal 58 dB müraindikaatori L_n samatugevustsoon. Planeeritud korterelamuteni ulatub päeval ajal kuni 59 dB ja öisel ajal kuni 51 dB suurune müratase.

Keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määruse nr 71 II ja III kategooria liiklusrumina piirväärtus on Rannamõisa tee poolsel alal täidetud päeval (65/70 dB) ja öisel (60 dB) ajavahemikul, arvestades märkust, et müratundliku hoone teepoolset küljel on lubatud 5 dB kõrgemad müratasemed.

Nõuded ehitise välispiirdele ja selle elementidele määratakse lähtuvalt välismüra suurusest hoone vahetus läheduses ja lubatavast müratasemest ruumis. Välispiirde heliisolatsiooni valikul on oluline päevane müratase, mis on öise ajaga võrreldes kõrgem, et tagada normtasemete täitmine siseruumides. Joonisel 3.5 on esitatud müratasemed eluhoonete fassadil, mille alusel saab hoonele valida välispiirded sh klaasavataited hilisemas projekteerimise staadiumis, et siseruumides oleksid normtasemed tagatud. Ärihoonete välispiireteni ulatub päeval ajal prognoositavas olukorras kuni $L_{Aeq} = 67$ dB suurune müratase, eluhoonete välispiireteni ulatub kuni $L_{Aeq} = 59$ dB suurune müratase.

Lisaks välisõhu nõuete järgimisele tuleb tagada head tingimused hoonete siseruumides vastavalt ruumide reaalsele kasutusotstarbele. Uute hoonete rajamisel tuleb tagada head tingimused hoonete siseruumides järgides asjakohast standardit (2026. a seisuga standard EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“), mille kohaselt:

- Kavandades uusi eluruumi 56...60 dB müratsooni, on standardi kohane välispiirde (välissein koos akendega) ühisisolatsiooni nõue ($R'_{tr,s,w}$) 35 dB. Uute headele tingimustele vastavate eluhoonete rajamisel on antud juhul siiski soovitatav lähtuda mõnevõrra suurematest väärtustest ehk hoonete välispiirde ühisisolatsiooni väärtusest suurusjärgus 40 dB;
- Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks.

Eluhoonete rajamisel on suurema liikluskoormusega teede poolsed küljed võimalusel soovitatav maksimaalselt jätta üldkasutatavatele ning müra suhtes vähem tundlikele pindadele (esik, koridorid, samuti köök, wc, vannituba jm abiruumid). Magamisruumid on võimalusel soovitatav paigutada hoonete hoovipoolsele küljele. Samas on asjakohaste heliisolatsiooninõuete järgimisel tagatud siseruumides head tingimused ka teepoolsetel külgedel (suletud akende korral) ning seetõttu ei ole mõistlik tubade jaotuse osas ka liiga rangeid piiranguid seada.

Hoonetele tehnoseadmete valikul ja paigutamisel tuleb arvestada naaberhoonete paiknemisega ning tagada, et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 *Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid* Lisa 1 normtasemeid.

Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane müra, vibratsiooni, tolmu ning

⁶ Rannamõisa tee 5 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu mürauring. Akukon Eesti OÜ, 06.01.2026

tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Ehitustöödega kaasnevat võimalikku müra, vibratsiooni ja tolmu teket saab minimeerida vastavaid töövõtteid kasutades.

Soovitav on müra ja vibratsiooni põhjustavaid töid teostada ainult tööpäevadel ajavahemikus 8.00 - 18.00 (vältida tavapäraseid puhkeaegsid (varahommik, hilisõhtu, nädalavahetus). Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00 - 7.00 ületada määruse nr 71 lisas 1 toodud normtaset. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 7.00 - 19.00, impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtaset.



Joonis 3.5 Päevasest prognoositavast liiklusest tingitud müratasemed $L_{pA,eq,T}$

Välisõhu kvaliteet

Õhusaaste keskkonnamõju ning eelkõige tervisele avaldatava mõju olulisuse hindamise aluseks on mõjutatava välisõhu vastavus kvaliteedinormidele (väljendatuna saasteaine lubatava kogusena välisõhu ruumalaühikus). Eestis on õhukvaliteedi piirväärtused kehtestatud keskkonnaministri 27.detsembri 2016. aasta määrusega nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamiskiirid“⁷. Piirväärtustest madalamad saasteainete kontsentratsioonid ei ohusta inimese tervist olulisel määral.

Piirkonnas asub üks paikne heiteallikas (Keskkonnaotsuste infosüsteemi KOTKAS andmebaasi⁸ andmed seisuga 07.09.2026) Rannamõisa tee 3 (KÜ 78406:606:0055) kinnistul. Heiteallikas on seotud põletusseadmega. Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtuste ületamine antud olukorras ei ole tõenäoline.

Planeeringualal kavandatakse elu- ja ärhooneid. Kavandatava tegevusega ei väljutata saasteaineid välisõhku, mistõttu planeeritava tegevuse järgselt välisõhu kvaliteet piirkonnas kavandatava tegevuse elluviimise järgselt ei muutu.

Radoon

Keskkonnaministri 30.07.2018 määruse nr 28 „Tööruumide õhu radoonisisalduse viitetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadel“⁹ lisa kohaselt kuulub Tallinn kõrgendatud radooniriskiga maa-alade hulka. Nendel aladel on ilma radoonikaitsemeetmeteta suurem tõenäosus, et hoonete siseõhu radoonisisaldus ületab kehtestatud viitetaset.

Seetõttu tuleb ehitusprojekti koostamisel hinnata radoonikaitsemeetmete rakendamise vajadust ning vajaduse korral teha eelnevalt pinnaseõhu radoonisisalduse uuring. Meetmete kavandamisel tuleb lähtuda standardist EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

Eeldatav mõju

Hetkel teadaoleva informatsiooni põhjal ei ole põhjust eeldada äri- ja eluhoonete ning lasteaia rajamise järgselt ülenormatiivse müra, vibratsiooni või õhusaaste teket. Planeeringualal ei kavandata tegevusi, mis oluliselt muudaks olemasolevat olukorda piirkonnas.

Planeeringu realiseerumisel tuleb jälgida, et ehitusperioodil ei ületataks müra ja vibratsiooni piirnorme. **Võimalike ehitusaegsete müra- ja vibratsioonihäiringute vähendamiseks on soovitatav müra- ja vibratsioonirikkaid ehitustöid teostada päevasel ajal ning tööpäevadel. Masinate ja seadmete tankimis- ja ladustamisplatsid ei tohiks paikneda majapidamiste lähedal. Kasutatav tehnika peab olema heas tehnilises seisukorras. Ehitusaegse õhusaaste (tolm, heitgaasid) liigset mõju ümbritsevatele aladele tuleb samuti vältida õigete töömeetodite ja töö aja valikuga. Vältida tuleb ehitusaegse tolmu levikut majapidamisteni, vajadusel tuleb tolmavaid materjale niisutada (selleks mitte kasutada kemikaalide lahuseid).**

3.6. Jäätmekäitlus

Ehitustegevuse käigus tuleb jäätmekäitlus korraldada vastavalt jäätmekäitlust reguleerivatele õigusaktidele, sh arvestada jäätmeseadusest¹⁰, keskkonnaministri 21.04.2004 määrusest nr 21 „Teatud liiki ja teatud koguses tavajäätmete, mille vastava käitlemise korral pole jäätmeloa olemine

⁷ <https://www.riigiteataja.ee/akt/106032019012>

⁸ Keskkonnaotsuste infosüsteem KOTKAS: <https://kotkas.envir.ee/>

⁹ <https://www.riigiteataja.ee/et/akt/126072024005>

¹⁰ <https://www.riigiteataja.ee/et/akt/112052026033>

kohustuslik, taaskasutamise või tekkekohas kõrvaldamise nõuded¹¹ ning Tallinna jäätmehoolduseeskirjast¹² tulenevate nõuetega.

3.7. Kliima

Kliimamuutuste prognoosimiseks on koostatud mitmeid mudeleid ja stsenaariumeid. Keskkonnaagentuur on koostanud ülevaatliku aruande "Eesti tuleviku kliimaststsenaariumid aastani 2100", mille kohaselt on oodata temperatuuri tõusu, sademete hulga suurenemist, tormide sagenemist ja merepinna tõusu¹³. Kliimamuutuste leevendamiseks on Euroopa Liidus seatud eesmärgiks võrreldes aastaga 1990 vähendada kasvuhoonegaaside netoheidet 2030. aastaks 55% ning aastaks 2050 muuta Euroopa Liit kliimaneutraalseks. Peamine meetod kliimaneutraalsuse saavutamiseks on CO₂ heitkoguste vähendamine.

Jätkusuutlik ehitus aitab vähendada uute hoonete energiatarbimist ja seeläbi vähendada CO₂ heiteid. Jätkusuutliku ehituse eesmärgiks on läheneda hoonete kogu elutsüklile keskkonnasäästlikult. Põhimõtted nagu renoveerimise eelistamine uue ehitamisele, ehitistele kehtestatav CO₂ arvutusnõuded ja piirmäärad, madalaima CO₂ koostisega ehitusmaterjalide kasutamine ning teiste materjalide korduskasutus aitavad edendada jätkusuutlikku ehitussektorit.

Kuumalainete sagenemine on üks peamisi tulevikukliima riske nii Eestis kui ka mujal maailmas. Kuumalained võimenduvad eeskätt linnades, aga ka tiheasustusaladel soojussaare efektina, kus suured tumedad pinnad (nt: asfaltteed, asfaltkattega parklad, bituumenkatused) neelavad suurema osa päikesekiirgusest, mis omakorda kütavad linnaruumi õhku.

Keskkonnaministeeriumi ja Keskkonnaagentuuri koostöös on valminud analüüs, mille käigus uuriti Landsat-8 satelliitandmete alusel soojussaarte tekkimist Tallinnas, Tartus, Pärnus, Viljandis, Rakveres, Narvas ja Kohtla-Järvel. Uuringu käigus mõõdeti planeeritaval alal 30°C sooja 27.07.2018 ja 19.06.2021.

Eeldatav mõju

Soojussaare efekti saab leevendada piirates planeeringu- ja ehituslahendustega soojuse akumuliseerimist ning rakendades linnakeskkonnas mikrokliimaatilisi meetmeid, säilitades ja laiendades rohealasid ning haljastust. Ehituses kasutatakse tänapäevaseid ehitusvõtteid, ei ole planeeringu elluviimisel oodata CO₂ heidete suurenemist. Kuna perspektiivis võib siiski oodata nii aastase keskmise temperatuuri tõusu kui ka tormituulte sagenemist ning sademete (eelkõige äärmuslike) hulga suurenemist, tuleb hoonete ja ala sademevee lahenduse projekteerimisel arvestada ekstreemsete ilmastikunähtuste intensiivistumisega.

Hoonete projekteerimisel lähtuda ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded¹⁴“ nõuetest.

Samuti tuleb arvestada Tallinna Linnavolikogu 3. juuni 2021 määruse nr 14 "[Kliimaneutraalne Tallinn. Tallinna säästva energiamajanduse ja kliimamuutustega kohanemise kava 2030](#)" põhimõtetega ning Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 25.09.2025 käskkirja [T-11-1/25/23](#) „Rannamõisa tee 5 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine Haabersti linnaosas“ tingimustega:

- *kavandada kõigile korterile rõdu või veranda, mis on piisav suvemööbli paigaldamiseks. Rõdu, terrassi või veranda maht korterelamute suletud maa pealsest brutopinnast orienteeruvalt 10-15%. Klaasitud rõdude ja verandade pind peab mahtuma üldplaneeringu järgse maksimaalse maapealse brutopinna sisse. Lisaks on soovitatav kavandada (katuse)terrasse;*
- *ehitusprojekti koosseisus koostada terviklik väliruumi lahendus (sh uushaljastuse lahendus). Rakendada elurikkust suurendavaid ja kliimamuutustega kohanemist võimaldavaid ehitus- ja planeerimislahendusi. Haljastuslahenduses vältida elustikuneutraalseid ja madala elustikuväärtusega taimeliike ning eelistada täielikult või suuremas osas elurikkusele (fookusega*

¹¹ <https://www.riigiteataja.ee/et/akt/101072026014>

¹² <https://www.riigiteataja.ee/et/akt/418032023007?leiaKehtiv>

¹³ Eesti tuleviku kliimaststsenaariumid aastani 2100, Keskkonnaagentuur, 2015

¹⁴ <https://www.riigiteataja.ee/akt/127082025012>

lindudel ja tolmeldajatel) funktsionaalseid puittaimi ja püsikuid. Projekteerimistöösse kaasata maastikuarhitekt.

3.8. Sotsiaalmajanduslik olukord

Sotsiaalmajanduslike mõjude all peetakse KeHJS kohaselt silmas soodsat või ebasoodsat mõju inimese tervisele ning sotsiaalsetele vajadustele ja varale.

Eeldatav mõju

Üldjuhul võib ehitus- ja arendustegevus muuta piirkonna liikluskorraldust ja põhjustada liiklustiheduse kasvu, muuta inimeste väljakujunenud harjumuste (sh kasutatavate radade, rohealade kasutamise) mustrit. Mõju inimese tervisele võib avalduda eelkõige läbi muutuste vee- ja õhukvaliteedis ning mürahäiringute kaudu.

Kavandatava tegevuse elluviimisega kaasnevad häiringud on ajutised ja piirnevad eeldatavasti ehitusperioodiga.

Tegevus ei too kaasa olulist mürataseme või õhukvaliteedi muutust piirkonnas, mistõttu ei eeldata olulist mõju inimese tervisele. Hetkel teadaoleva info põhjal ei ole alust eeldada, et kavandatava tegevusega kaasneks oluline ebasoodne sotsiaalmajanduslik mõju KeHJS mõistes.

3.9. Kumulatiivsed mõjud

Kumulatiivse mõjuna mõistetakse inimtegevuse eri valdkondade mõjude kuhjumist (liitumine või kombineerumine), mis võib hakata keskkonda oluliselt mõjutama. Kuigi eraldi võttes võivad üksikud mõjud olla ebaolulised, võivad need aja jooksul ühest või mitmest allikast liituda ja põhjustada loodusressursside seisundi halvenemist.

Tavaliselt eristatakse keskkonnamõju hindamisel otseseid ja kaudseid mõjusid, kumulatiivsuse hindamisel arvestatakse mõlemaid. Seega võib kavandatava tegevuse kumulatiivse mõjuna käsitleda kogumõju, mida kavandatav tegevus koos teiste piirkonda mõjutatavate tegevustega, sõltumatult tegevuse kuuluvusest (riiklik, kohalik omavalitsus, era) avaldab ressursile, ökosüsteemile, kogukonnale.

Eeldatav mõju

Planeeringuala paikneb Tallinna Haabersti linnaosas Rannamõisa tee ja Paldiski maantee läheduses, piirkonnas, kus olemasolev linnaline asustus ja taristu loovad eeldused ala edasiseks arendamiseks. Kumulatiivse mõju seisukohast tuleb kavandatavat lahendust käsitleda koostoimes piirkonna olemasolevate ja kavandatavate arendustega, mille tulemusena suureneb piirkonna hoonestus- ja kasutusintensiivsus ning seni hoonestamata ala kujuneb mitmekesiseks elu- ja äripiirkonnaks. Planeeringuga kavandatakse elu- ja ärihooned ning lasteaed, samuti keskusefunktsioonid ja kodulähedased teenused, lähtudes 15 minuti linna põhimõttest.

Kumulatiivne mõju võib avalduda eelkõige liikluskoormuse ja inimtegevuse intensiivistumise, tehiskeskkonna osakaalu suurenemise ning ehitusperioodil tekkivate ajutiste häiringute koosmõjus teiste piirkonna arendustega. Samas võimaldab segafunktsioonilise ja kompaktse linnaruumi kujundamine koondada elu-, töö-, teenindus- ja vaba aja funktsioonid ühte piirkonda ning vähendada igapäevastest liikumistest tulenevat transpordivajadust. Mõjusid aitavad leevendada planeeringualale kavandatud rohelised koridorid, pargid ja muud avalikud alad ning suur haljastuse osakaal, mis moodustab ligikaudu 50% planeeringualast. Arvestades kavandatava ala terviklikku lahendust, mõõdukat keskmist hoonestustihedust (0,8), suurt haljastuse osakaalu ning 15 minuti linna põhimõtete rakendamist, ei ole alust eeldada olulise ebasoodsa kumulatiivse keskkonnamõju avaldumist.

4. Kokkuvõte

Käesolevas eelhinnangus käsitleti Rannamõisa tee 5 kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga kavandatava tegevuse seoseid asjakohaste strateegiliste planeerimisdokumentidega, hinnati planeeringuga kavandatava tegevuse eeldatavaid keskkonnamõjusid ning vajadusel pakuti välja leevendavad meetmed.

Eelhinnangu koostamise käigus jõuti järeldusele, et planeeringu realiseerimisel (kavandatava tegevuse elluviimisel) ei ole alust eeldada olulise ebasoodsa keskkonnamõju avaldumist ning detailplaneeringu läbiviimiseks KSH algatamine ei ole vajalik.

Ebasoodsad mõjud tuleks välistada rakendades järgmiseid leevendavaid meetmeid ning pöörates tähelepanu järgmistele asjaoludele:

- Kaitsealuste liikide ümberistutamisel ja paigutamisel teha koostööd Keskkonnaametiga (vt täpsemalt ptk 3.2).
- Sademevee lahenduste väljatöötamisel arvestada Tallinna Linnaplaneerimise Ameti tingimustega (vt täpsemalt ptk 3.3).
- Projekti elluviimisel tuleb tööde käigus tähelepanu pöörata ka üldistele veekaitsemeetmetele. Ehitusmasinate parkimine, tankimine ja hooldus peavad toimuma selleks ette nähtud kõvakattega pindadel. Ehitustegevus peab olema korraldatud selliselt, et oleks välistatud saasteainete sattumine pinna- ja põhjavette, eriti tugevatel sajuperioodidel.
- Maa-aluste korruste kavandamisel tuleb hiljemalt projekteerimisetapis hinnata ehitusaegse põhjaveetaseme alandamise vajadust. Maa-aluste korruste rajamine ei tohi põhjustada väljaspool planeeringuala pikaajalist põhjaveetaseme muutust, pinnase vajumist, naaberhoonete või tehnovõrkude kahjustamist ega põhjaveekihtide kaitstuse vähenemist. Hiljemalt ehitusprojekti koostamise etapis viia läbi hüdrogeoloogiline uuring, et hinnata maa-aluste parkimiskorruste rajamise mõju haljastusele ja rohekoridoridele.
- Lähtuda mürauuringus toodud soovitustest (vt täpsemalt ptk 3.5).
- Uute hoonete rajamisel tuleb tagada head tingimused hoonete siseruumides järgides asjakohast standardit ning üldisi projekteerimissoovitusi (vt täpsemalt ptk 3.5).
- Võimalike ehitusaegsete müra- ja vibratsioonihäiringute vähendamiseks on soovitatav müra- ja vibratsioonirikkaid ehitustöid teostada päevasel ajal ning tööpäevadel. Masinate ja seadmete tankimis- ja ladustamisplatsid ei tohiks paikneda majapidamiste lähedal. Kasutatav tehnika peab olema heas tehnilises seisukorras.
- Ehitusaegse õhusaaste (tolm, heitgaasid) liigset mõju ümbritsevatele aladele tuleb samuti vältida õigete töömeetodite ja töö aja valikuga. Vältida tuleb ehitusaegse tolmu levikut majapidamisteni, vajadusel tuleb tolmavaid materjale niisutada (selleks mitte kasutada kemikaalide lahuseid).
- Ehitusprojekti koostamisel hinnata radoonikaitsemeetmete rakendamise vajadust ning vajaduse korral teha eelnevalt pinnaseõhu radoonisisalduse uuring. Meetmete kavandamisel tuleb lähtuda standardist EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.
- Ehitustegevuse käigus tuleb vältida vibratsiooni teket, mis ületaks piirnorme. Ehitusprojektiga tuleb valida ehituskonstruksioon ja -viis, mis tagaks vibrokiirenduse väärtused, mis ei põhjusta ohtu ümbritsevatele hoonetele.
- Ehitustegevuse käigus tuleb jäätmekäitlus korraldada vastavalt jäätmekäitlust reguleerivatele õigusaktidele (vt täpsemalt ptk 3.6).
- Hoonete projekteerimisel lähtuda ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded¹“ nõuetest.
- Kliimamõjude leevendamiseks arvestada Tallinna Linnaplaneerimise Ameti tingimustega (vt täpsemalt ptk 3.7).