

Töö nr 26005496 | 27.08.2026

Madara tn 31 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang

Aruanne

Tartu 2026

Ingrid Vinn | keskkonnaekspert (litsents: KMH0168)

Kristiina Tiits | keskkonnakorralduse spetsialist



HENDRIKSON **DGE**

www.dge.ee

Sisukord

SISSEJUHATUS	3
1. KAVANDATAVA TEGEVUSE LÜHIKIRJELDUS	4
2. KAVANDATAVA TEGEVUSE SEOSED ASJAKOHASTE STRATEEGILISTE PLANEERIMISDOKUMENTIDEGA.....	8
2.1. Strateegia „Tallinn 2035“	8
2.2. Tallinna rattastrateegia 2018–2027	8
2.3. Harju maakonnaplaneering 2030+	8
2.4. Tallinna linna üldplaneering	9
2.5. Kristiine linnaosa üldplaneering	9
2.6. Kehtiv detailplaneering	10
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	12
3.4. Kultuuriväärtused	13
3.5. Müra, välisõhu kvaliteet, vibratsioon	13
3.6. Jäätmekäitlus	15
3.7. Kliima	15
3.8. Sotsiaalmajanduslik olukord	16
3.9. Kumulatiivsed mõjud	16
4. KOKKUVÕTE	18

Sissejuhatus

Käesolev keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang on koostatud Tallinna linnas Madara tn 31 kinnistu detailplaneeringu (DP) kavandavate tegevustega kaasneva võimaliku keskkonnamõju väljaselgitamiseks, mille tulemusena selgub vajadus keskkonnamõju strateegilise hindamise algamiseks või mittealgatamiseks. KSH eelhindangu aluseks on Madara kinnistu detailplaneeringu algatamise taotluse eskiislahendus (detailplaneering nr: [DPO48690](#)).

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.

Detailplaneeringuga ei kavandata keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevust. Kuid vastavalt KeHJS § 33 lõike 2 punkti 3 järgi tuleb detailplaneeringu puhul kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneeringut planeerimisseaduse § 142 lõike 1 p 1 sätestatud juhul (üldplaneeringu põhilahendust muutev). Seega tuleb detailplaneeringu koostamisel anda eelhindang ja kaaluda KSH algatamise vajalikkust, lähtudes KeHJS § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

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

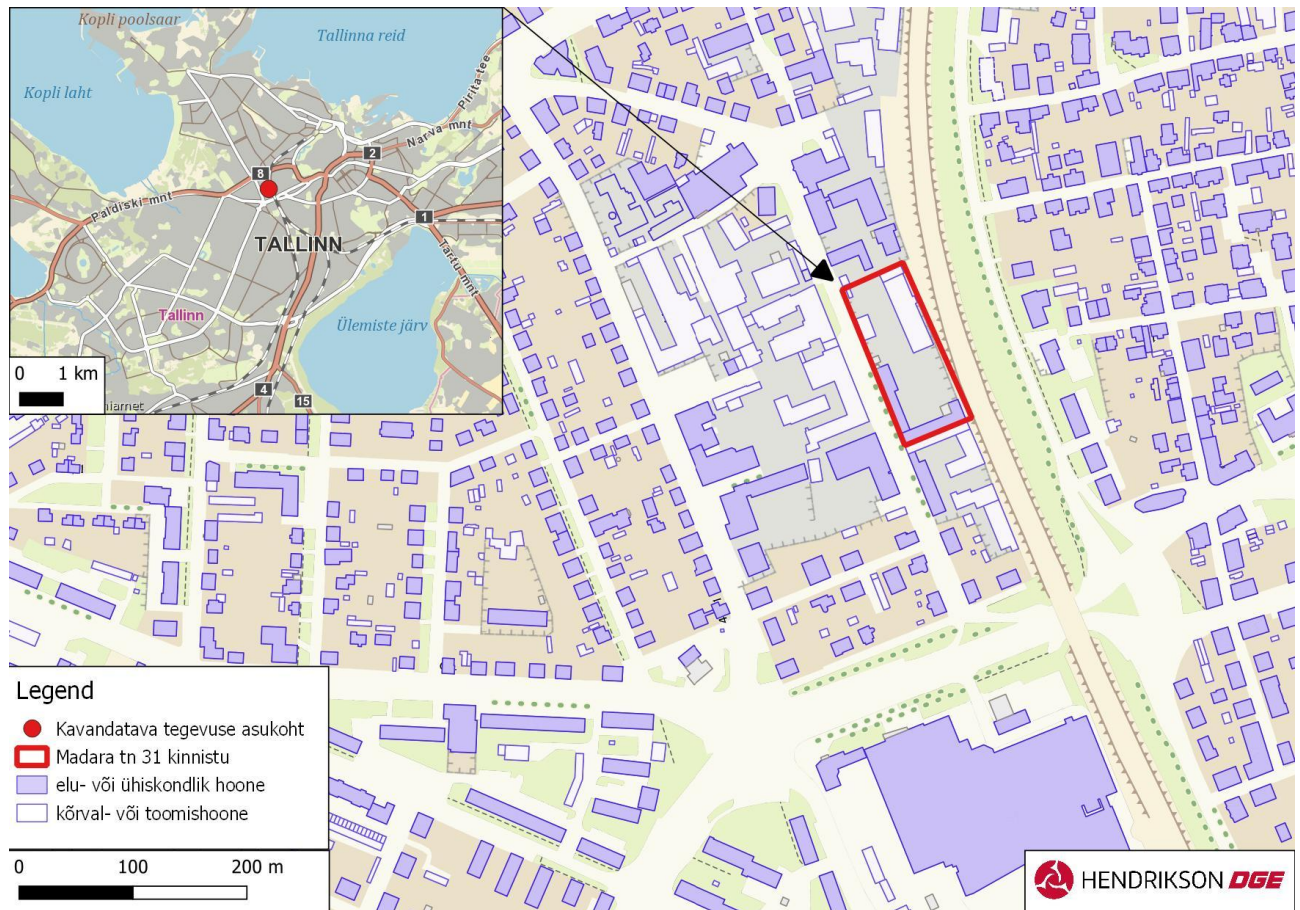
¹ <https://www.riigiteataja.ee/et/akt/112052026008>

1. Kavandatava tegevuse lühikirjeldus

Planeeritav ala paikneb Tallinnas Kristiine linnaosas Madara tn 31 kinnistul. Planeeritava ala suurus on 9078 m².

Planeeringu eesmärk on tagada kinnistu otstarbekam ja paindlikum kasutus, arvestades selle asukohta väljakujunenud linnalises keskkonnas, olemasolevat taristut ning piirkonna arengupotentsiaali. Ühtlasi on eesmärk kavandada lahendus, mis toetab kompaktse linna põhimõtteid, soodustab eri funktsioonide lõimimist ning aitab kaasa kvaliteetse, aktiivse ja inimhõõtmelise linnakeskkonna kujunemisele.

Planeeringuala asukoht on esitatud joonisel 1-1.



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

Madara-Tulika piirkonna alale on peaarhitekti büroo koostanud 2025. aastal linnaruumilise visiooni. Detailplaneeringu algatamise ettepanek vastab visioonile.

Eskislahenduse kohaselt kavandatakse Madara tn 31 kinnistule segafunktsiooniline äri- ja elamukvartal, mille hoonestus on paigutatud Madara tänava äärde selgelt defineeritud tänavafondina. Erinevalt kehtivast detailplaneeringust ei ole uus lahendus kavandatud ühtse ja monoliitse hoonemahuna, vaid liigendatud ja varieeruva kõrgusega kvartalina, mis reageerib paremini ümbritsevale linnaruumile ning võimaldab kujundada arhitektuurselt mitmekesisema ja kvaliteetsema linnaruumilise terviku.

Hoonestus on kavandatud kvartalipõhise ja liigendatud mahuna, mille ülesehitus võimaldab kujundada selge tänaväärse ruumifassaadi ning samal ajal avarama ja kvaliteetsema sisehoovi. Sisehoov toimib poolprivaatse väliruumina, pakkudes elanikele ja kasutajatele paremaid viibimisvõimalusi, rohkem valgust, haljastust ning kvaliteetsemat mikrokliimat. Liigendatud hoonestus vähendab hoonemahu visuaalset massiivsust, parandab hoonestuse proportsioone ning loob inimhõõtmelisema ruumitunnetuse nii tänavaruumis kui ka kvartali sees.

Hoonestuse alumistele korrustele on kavandatud äriefunktsioonid, sealhulgas büroo-, teenindus-, kaubandus- ja muud aktiivset tänavaruumi toetavad kasutusviisid. Selline lahendus aktiveerib tänavaruumi, toetab kohalike teenuste kättesaadavust ning loob eeldused mitmekesise ja elava linnakeskkonna kujunemiseks. Ülemistele korrustele on kavandatud elamufunktsioon, mis võimaldab siduda töö- ja elukeskkonna ning kujundada tasakaalustatud segakasutusega linnaruumi.

Raudtee pooltes hoonemahus on eelistatud äriefunktsioonid, mis sobituvad paremini kõrgema mürakoormusega keskkonda ning moodustavad puhvertsooni elamufunktsioonile. Selline ruumiline jaotus võimaldab paigutada müratundlikumad eluruumid kvartali vaiksematesse osadesse ning tagada kvaliteetsem elukeskkond. Elamufunktsiooni täpsem paiknemine, maht ja jaotus täpsustuvad detailplaneeringu koostamise järgmistes etappides ning sõltuvad muu hulgas insolatsiooni-, müra- ja keskkonnatingimuste analüüsi tulemustest.

Eskiislahenduses on tootmisfunktsioon lubatud piiratud mahus eesmärgiga võimaldada linnaruumi sobivat väiketootmist. Lubatud on eelkõige väikesemahuline ja keskkonda sobituv tootmine, näiteks käsitöönduslik, loome- või teenindava iseloomuga tootmine, mis ei põhjusta olulist keskkonnahäiringut ning on sobiv segafunktsioonilisse linnakeskkonda. Tootmisfunktsiooni lubamine aitab säilitada piirkonnas töökohtade mitmekesisust ning toetab paindlikku ettevõtluskeskkonda.

Eskiislahenduse kohaselt on krundile kavandatud üks hoonestusala, mille suurim lubatud kõrgus on kuni 24 meetrit ning maksimaalne korruselisus kuni 6 maapealset ja 2 maa-alust korrust. Hoonestuse maht on kavandatud piirkonna linnalisse konteksti sobituva ja liigendatud lahendusena, vältides monotoonset hoonemassi ning tagades sobiva ülemineku ümbritsevale hoonestusele. Hoone maapealne ehitisealune pind on kuni 4200 m² ning maa-alune ehitisealune pind kuni 6680 m². Maa-alustele korrustele on kavandatud parkimine ja tehnilised ruumid, et vähendada parkimise visuaalset mõju ning tagada kvaliteetsem ja inimsõbralikum väliruum.

Eskiislahenduses on ette nähtud tagada haljastatud ala osakaal vähemalt 30% krundi pindalast. Haljastus on kavandatud hoonestuse lahutamatu osana ning paikneb nii Madara tänava ääres, avaliku alana krundi põhjaküljel kui ka kvartali sisehoovis, kus see moodustab olulise osa väliruumi kvaliteedist. Sisehoovi haljastatud ala parandab elukeskkonna kvaliteeti, loob puhke- ja viibimisvõimalusi ning toetab sademevee looduslähedast käsitlemist. Haljastatud alad aitavad parandada mikrokliimat, vähendada kõvapindade osakaalu ning luua kvaliteetset viibimisruumi nii elanikele kui ka piirkonna kasutajatele.

Raudteeäärsel küljel on arvestatud kaitsevööndiga, millest tulenevalt on sinna kavandatud haljastatud puhvertsoon ja vähem müratundlikud funktsioonid. See aitab leevendada raudteest tulenevat müra- ja keskkonnamõju ning parandab kavandatava kvartali sisekeskkonna kvaliteeti. Juurdepääs planeeringualale on kavandatud Madara tänavalt. Lisaks on eskiislahenduses ette nähtud avalik läbipääs perspektiivsesse tunnelisse, mis parandab ala sidusust ning tugevdab selle ühendusi ümbritseva linnaruumi ja liikumisvõrgustikuga. Tunneli rajamine ei ole käesoleva DP osa, Madara tn 31 kinnistile on kavandatud roheala ja sealt kulgeb jalgrada perspektiivsesse tunnelisse.

Eskiislahendus loob aluse Madara tn 31 kinnistu kujundamiseks kaasaegseks, mitmekesiseks ja linnalisse keskkonda sobituvaks äri- ja elamukvartaliks, mis toetab piirkonna ruumilist arengut, linnaruumi tihendamist ning kvaliteetse ja inimõõtmelise elukeskkonna kujunemist.

MADARA TN 31 KINNISTU DETAILPLANEERINGU ESKIIS ASENDISKEEM 1:1000



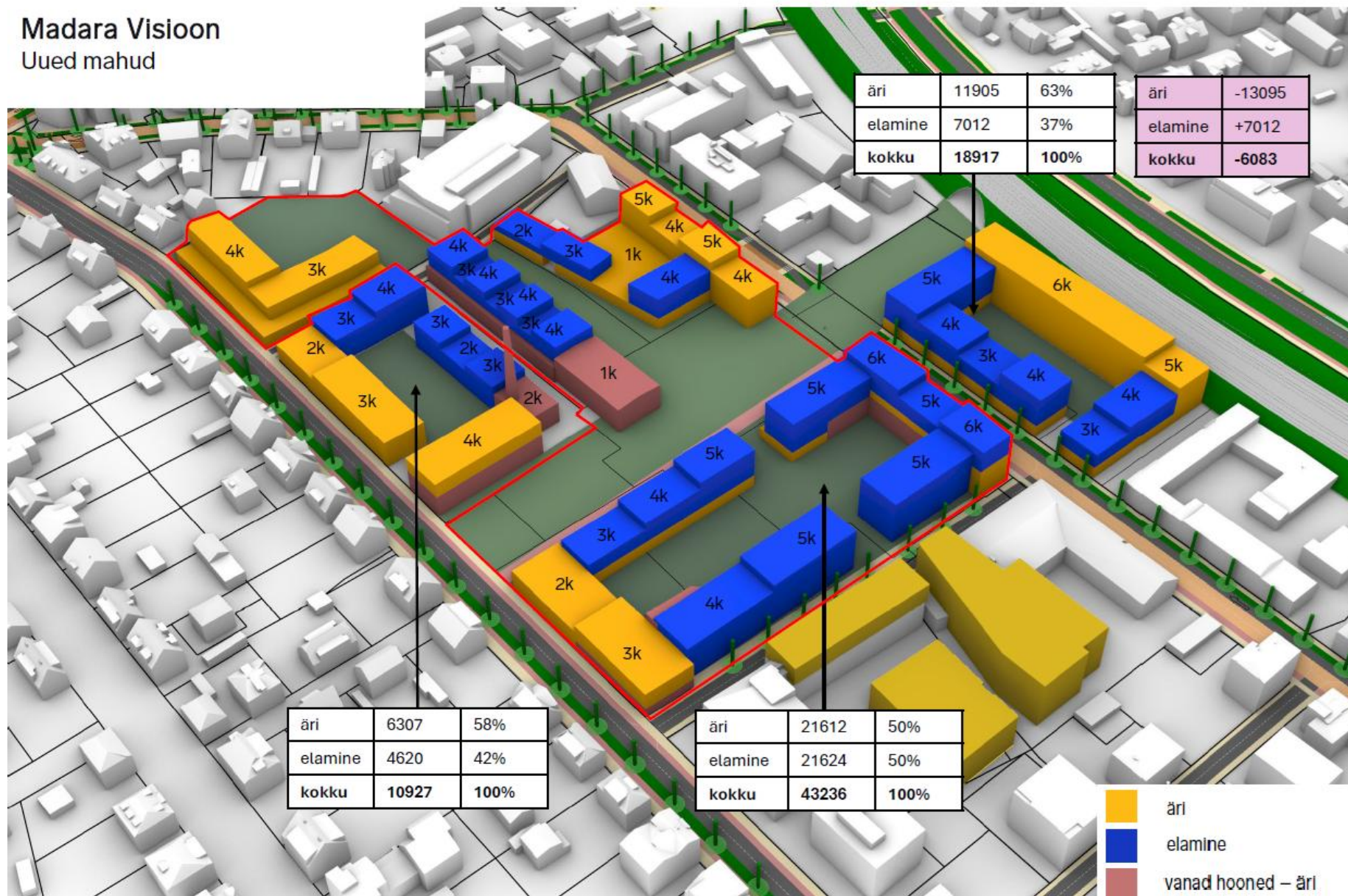
- PLANEERITUD ALA PIIR
- OLEMASOLEVA KINNISTU PIIR
- PLANEERITUD KRUNDI PIIR
- OL. OLEV HOONE
- RAUDTEE KAITSEVÖÖND 30 M
- PLANEERITUD SISSESÖIT KRUNDILE JA PARKLASSE
- PLANEERITUD HOONESTUSALA
- PLANEERITUD AVALIK LÄBIPÄÄS PERSPEKTIIVSESSE TUNNELISSE
- PLANEERITUD HALJASALA - 30% KRUNDIST
- ▲ PLANEERITUD JUURDEPÄÄS KRUNDILE

1		PLANEERINGUALA	
		SIHTOTSTARBE % DETAILPLANEERINGU LIIKIDES	
MAKSIMAALNE KÕRGUS	E	K≥50%/A≤45%/T≤5%	
	24 m	4200	5
KORRUSTE ARV	-2/6	6680	*
		9078 m ²	
		HOONETE ARV KRUNDIL	
		PARKIMISKOHTADE ARV HOONES	
		PARKIMISKOHTADE ARV ÕUES	
		HOONEALUNE PIND (m ²) - MAAPEALNE	
		HOONEALUNE PIND (m ²) - MAA-ALUNE	
		KRUNDI SUURUS	
* PARKIMISKOHTADE ARV TÄPSUSTATAKSE DETAILPLANEERINGUS			

Joonis 1-2. Asendiskeem. Alus: Madara tn 31 kinnistu detailplaneeringu eskiis, RAAM Arhitektid AI OÜ, 16.04.2026

Madara Visioon

Uued mahud



Joonis 1-3 Madara visioon. Alus: Tallinna Linnaplaneerimise Amet, november 2025

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+;
- Tallinna linna üldplaneering;
- Kristiine linnaosa üldplaneering;
- 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 jalgikäigu 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 põnevat avalikku ruumi. Uued elamispiirkonnad ehitatakse eelistatult keskuste lähedusse, kus on olemas kvaliteetne avalik ruum, vajalikud ühistranspordiühendused, 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.

Madara tn 31 detailplaneering toetab Tallinna rattastrateegia 2018–2027 eesmäärke, soodustades kompaktse ja segafunktsioonilise linnaruumi kujunemist ning luues eeldused jalgratta kasutamiseks igapäevastel liikumistel. Elu-, töö- ja teenindusfunktsioonide lõimimine väljakujunenud linnakeskkonnas aitab vähendada liikumisvahemaid. Rattakasutuse soodustamiseks tuleb planeeringu elluviimisel tagada turvalised ja mugavad jalgrattaparklad ning head ühendused ümbritseva jalg- ja rattateede võrgustikuga. Seega on detailplaneeringu eesmärgid Tallinna rattastrateegia üldiste põhimõtetega kooskõlas.

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 teede- 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 asutusega alade üldplaneeringu koostamisel:

- Asustuse areng jälgib olemasolevat asustusstruktuuri ja põhineb eelistatult tihendamisel.

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

- 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:
 - ♦ 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 kavandavat 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 roheline võrgustiku alale.

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

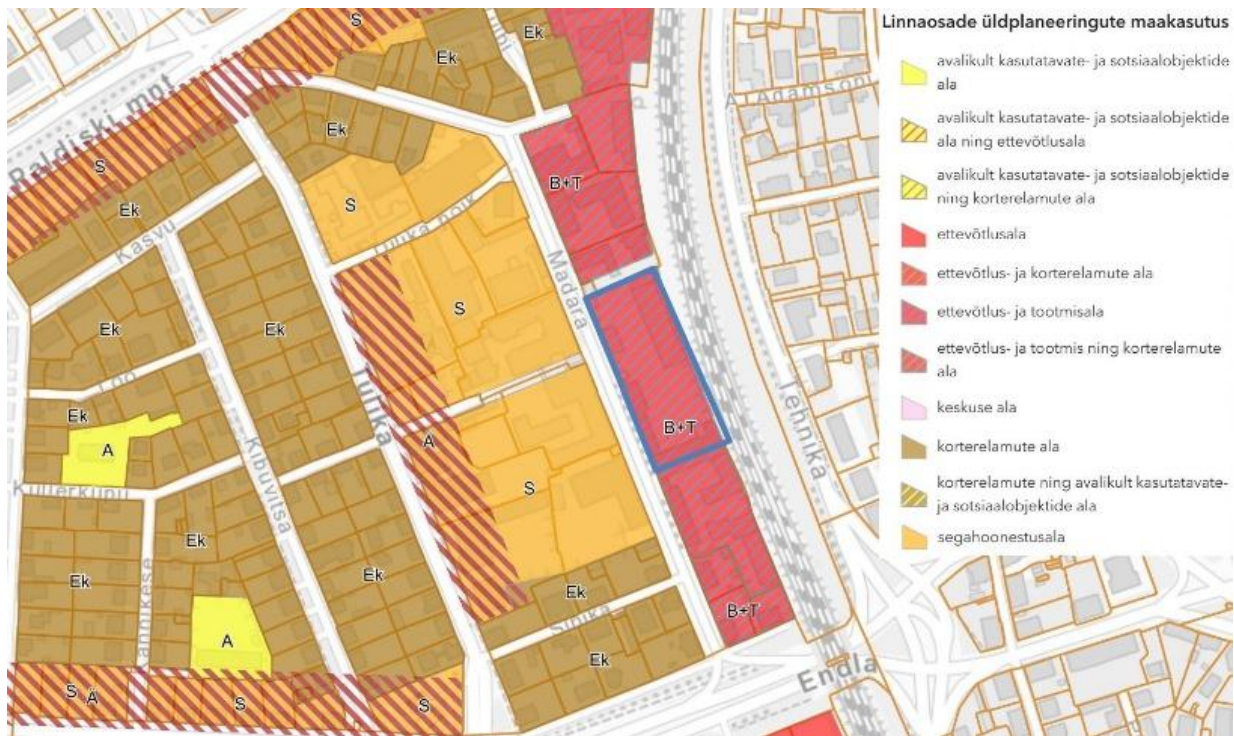
2.4. Tallinna linna üldplaneering

Kavandatav planeeringuala asub Tallinna linnas Kristiine linnaosas, kus kehtib Kristiine linnaosa üldplaneering. Tallinna Linnavolikogu 03.11.2016 otsuses number 172 „Kristiine linnaosa üldplaneeringu kehtestamine“ on toodud, et planeeringuga täiendatakse ja täpsustatakse Tallinna üldplaneeringut, määratakse kindlaks Kristiine linnaosa territooriumi ruumilise arengu suunad, teede ja taristu asukohad ning esitatakse maakasutuse ja ehitustegevuse suunamise üldised tingimused ja nõuded.

2.5. Kristiine linnaosa üldplaneering

Kristiine linnaosa üldplaneeringu kohaselt ettevõtlus- ja tootmisala (vt joonis 2.4). Alale võib kavandada põhiliselt tootmis-, laondus-, veondus- ja ärifunktsioonilisi ehitisi, samuti ühiskondlikke hooneid (v.a lasteasutusi). Uusi elamuid alale kavandada ei tohi, sest vahetult raudteega külgnev piirkond on määratud monofunktsiooniliseks ettevõtlus- ja tootmisalaks.

Detailplaneeringu lahendus on Kristiine linnaosa üldplaneeringut muutev.



Joonis 2.4 Kristiine linnaosa üldplaneeringu väljavõte – maakasutus (planeeringuala on näidatud sinise joonega). Alus: Madara tn 31, Tallinn detailplaneering. Keskkonnamüra ja vibratsiooni hinnang, Kajaja Acoustics OÜ, 20.08.2026

2.6. Kehtiv detailplaneering

Planeeritava maa-ala kohta on varem kehtestatud detailplaneering. 2017. aastal 1. veebruar Linnavalitsuse korralduse nr 175-kehtestatud Madara 31 kinnistu detailplaneeringu (DP031150) eesmärk on määrata ehitusõigust ärikeskuse loomiseks. Kehtiv detailplaneering näeb kinnistule ette suuremahulise ja liigendamata kuni 6-korruselise hoonemahu, mis lähtub eeskätt monofunktsioonilise äriala loogikast ega arvesta piisavalt piirkonna muutunud linnalise konteksti ega kaasaegsete linnaruumiliste ootustega. Detailplaneeringut ei ole asutud realiseerima. Planeerimisseaduse § 140 lõike 8 kohaselt muutub uue detailplaneeringu kehtestamisega sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

3. Mõjutatava keskkonna kirjeldus ja kavandatava tegevusega eeldatavalt kaasnev mõju

Vastavalt KeHJS § 33 lg 5 tuleb strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasneva keskkonnamõju ja eeldatava mõjula 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 eelhindangus 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, Keskkonnaportaali, KOTKAS).

3.1. Asukoht ja maakasutus

Olemasolev olukord

Planeeritav ala paikneb Tallinnas Kristiina linnaosas. Ala hõlmab Madara tn 31 kinnistut (KÜ 78407:701:7320). Planeeritava ala suurus on 9078 m². Kinnistu sihtotstarve on ärimaa 100%. Planeeritava alaga piirnevad järgmised kinnistud:

- Madara tänav (78407:701:0746; sihtotstarve 100% transpordimaa);
- Madara tn 33 (78407:701:0412; sihtotstarve 100% tootmismaa);
- Tallinna-Tapa raudtee 105,4-106,1 km (78401:101:0462; sihtotstarve 100% transpordimaa);
- Madara tn 29 (78407:701:1020; sihtotstarve 100% ärimaa);
- Madara tn 29a (78401:101:2465; sihtotstarve 100% tootmismaa).

Eeldatav mõju

Planeeringualale on osalise elamufunktsiooni kavandamine ruumiliselt põhjendatud, kuna see võimaldab viia maakasutuse vastavusse piirkonna tegelike arengusuundade ning kaasaegsete linnaplaneerimise põhimõtetega. Kehtivas lahenduses kavandatud hoonestus loob pigem suletud ja jäiga ruumistruktuuri, kuid käesoleva DP eesmärgiks on kujundada ala ümber mitmekesiseks segafunktsiooniliseks, kompaktses ja inimhõlmeliseks linnaruumiks, mis arvestab paremini piirkonna muutunud linnaruumilise kontekstiga.

Detailplaneeringuga kavandataval ehitusõiguse määramisel ning ala väljaarendamisel on piirkonna maakasutusele ette näha pigem soodsat mõju.

3.2. Kaitstavad loodusobjektid, sh Natura 2000 võrgustik

Olemasolev olukord

Eesti looduse infosüsteemi (edaspidi ka EELIS) alusel ei jää planeeringualasse looduskaitseaduse alusel kaitstavaid loodusobjekte. Planeeringualast ca 500 m kaugusele jääb kaitseala - Falgi park ([KLO1200220](#)). Lähim Natura 2000 võrgustiku ala jääb ca 4 km kaugusele - Paljassaare linnuala ([RAH0000095](#)).

Planeeringualast ca 130-270 m kaugusele jäävad järgmised kaitsealused üksikobjektid: Põldvaher (KLO4000134) ja Euro-ameerika pappel (KLO4000016).

Lähim kaitsealune liik jääb kavandatavast tegevusest ca 700 m kaugusele. Tegemist on II kaitsekategooria kaitsealuse liigiga - kanakull (*Accipiter gentilis*; KLO9134337).

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.

Kavandatava DP ala suhtes ei ole põhjust eeldada olulise ebasoodsa mõju kaasnemist looduskaitseaduse alusel kaitstavatele loodusobjektidele.

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: klibu, liiv, aleuriit, saviliiv, liivsavi, savi ja meremuda. Aluspõhja moodustab Kambriumi ladestu 2. ladestikku kuuluv Lükati kihistu. Põhja-Eesti struktuur-fatsiaalses vööndis koosneb kihistu rohekashallist aleuriitsest savist ja aleuriitsest liivakivist.

Keskkonnaportaali andmete alusel ei asu (seisuga 24.08.2026) 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 kaitstud.

Planeeringualal ei asu jää ühtegi EELISES registreeritud veekogu. Lähim veekogu (Snelli tiik; VEE2006230) jääb planeeringualast ca 900 m kaugusele.

Kavandatava tegevuse alal ei asu ühtegi puurkaevu. Lähim puurkaev PRK0000021 jääb planeeringualast ca 140 m kaugusele. Puurkaevule on kehtestatud 10 m hooldusala, kuhu kavandatav tegevus ei ulatu.

Kavandatava tegevus jääb 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 ning dokumendist „Kliimaneutraalne Tallinn: Tallinna säästva energiamajanduse ja kliimamuutustega kohanemise kava aastani 2030“ on Tallinnasse lubatud rajada ainult lahkvoelseid 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.

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.

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 (Asulakoht, 13. - 16. saj.) jääb planeeringualast ca 140 m kaugusele ning Tallinna vanalinna MKA kaitsevöönd 30 m kaugusele. Kavandatav tegevus kultuurimälestisele ega ka MKA kaitsevööndile ei ulatu.

Maa- ja Ruumiameti pärandkultuuri objektide kaardirakenduse kohaselt ei jää planeeringuala lähedusse pärandkultuuri objekte. Lähim pärandkultuuri objekt (Tallinna Siselinna kalmistu ristivaher) jääb planeeringualast ca 2 km kaugusele.

Eeldatav mõju

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

3.5. Mära, välisõhu kvaliteet, vibratsioon

Mära ja vibratsioon

Käesoleva projekti raames on koostatud müra- ja vibratsioonihinnang³, mille raames teostati liikluse müra olukorra välja selgitamiseks autoliiklusest põhjustatud müratasemete arvutused ning vahetud helirõhutasemete mõõtmised. Hinnangus on toodud järgmist:

Müratasemete arvutused teostati olemasolevas olukorras vastavalt 2025. aasta liikluskoormuste andmetele ning perspektiivses olukorras vastavalt 2045. aasta liiklusprognosile.

Töö planeeringuala puudutavad peamised tulemused on:

- 2025. aasta liiklusolukorras mõjuvad hoonete raudtee ja Tehnika tn poolsetele fassaadidele päevasel ajal müratasemed $L_d \leq 66$ dB ning öisel ajal $L_n \leq 61$ dB. Hoonete Madara tn poolsetele fassaadidele mõjuvad päevasel ajal müratasemed $L_d \leq 58$ dB ning öisel ajal $L_n \leq 51$ dB. Hoonete Paldiski mnt poolsetele fassaadidele mõjuvad päevasel ajal müratasemed $L_d \leq 61$ dB ning öisel ajal $L_n \leq 55$ dB. Hoonete Endla tn poolsetele fassaadidele mõjuvad päevasel ajal müratasemed $L_d \leq 65$ dB ning öisel ajal $L_n \leq 58$ dB. Hoonete sisekvartali poolsetele fassaadidele mõjuvad päevasel ajal müratasemed $L_d \leq 44...60$ dB ning öisel ajal $L_n \leq 36...52$ dB.
- 2045. aasta liiklusolukorras mõjuvad hoonete raudtee ja Tehnika tn poolsetele fassaadidele päevasel ajal müratasemed $L_d \leq 67$ dB ning öisel ajal $L_n \leq 61$ dB. Hoonete Madara tn poolsetele fassaadidele mõjuvad päevasel ajal müratasemed $L_d \leq 66$ dB ning öisel ajal $L_n \leq 57$ dB. Hoonete Paldiski mnt poolsetele fassaadidele mõjuvad päevasel ajal müratasemed $L_d \leq 63$ dB ning öisel ajal $L_n \leq 56$ dB. Hoonete Endla tn poolsetele fassaadidele mõjuvad päevasel ajal müratasemed $L_d \leq 65$ dB ning öisel ajal $L_n \leq 59$ dB. Hoonete sisekvartali poolsetele fassaadidele mõjuvad päevasel ajal müratasemed $L_d \leq 48...62$ dB ning öisel ajal $L_n \leq 39...53$ dB.

Kavandatavate hoonete alumistele korrustele on ette nähtud valdavalt äärifunktsioonid ning kõrgematele korrustele elamu- ja majutusfunktsioonid. Projektialale kavandatavate elamufunktsiooniga hoonete osas on täidetud keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra

³ Madara tn 31, Tallinn detailplaneering. Keskkonnamüra ja vibratsiooni hinnang, Kajaja Acoustics OÜ, 20.08.2026

normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ kehtestatud III kategooria liiklusrumade piirväärtuste nõuded.

Maksimaalne öine müratase $L_n = 61$ dB kujuneb raudteepoolse hoone Endla tänava poolsel, raudteele kõige lähemal paikneval osal ning ulatub 2025. aasta liikluskorras kuni 3. korruseni ja 2045. aasta liikluskorras kuni 4. korruseni. Kõrgematel korrustel ja raudteest kaugemates hooneosades on müratase madalam. Seetõttu tuleb elamu- ja majutusfunktsioonide täpne paiknemine määrata fassaadide ja korruste kaupa arvatud müratasemeid arvestades. Projekteerimisel tuleb tagada eluruumides ja majutusruumides kehtivate siseruumide müranõuete täitmine. Täiendava leevendusmeetmena on võimalik kaaluda kõrgendatud heliisolatsioonimeetmete rakendamist (näiteks on võimalik hoonele kavandada akende ette heliisoleeriv topelfassaad). Kui kasutatakse topelfassaadi või lisaklaasi avatäidete ees, siis sellisel juhul on avatäidetel mõjuvad müratasemed madalamad ja avatäidete osas saab lähtuda ca 5-10 dB madalamatest müratasemetest võrreldes fassaadile arvutuslikult mõjuvate müratasemetega (sõltub valitud lahendusest).

Projekteeritavate hoonete välispiirete konstruktsioonid tuleb valida minimaalselt selliselt, et tänava poole jäävate mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirete ühisisolatsioon oleks vähemalt $R'_{tr,s,w} + C_{tr} \geq 35...45$ dB, olenevalt projekteeritava hoone ruumide otstarbest ja lubatud liiklusrumadest siseruumides ja välispiirdele mõjuvast liiklusrumadest.

Raudteeliiklusest põhjustatud vibratsioon on planeeringualal arvestamist vajav keskkonnategur. Samal kinnistul 2011. aastal tehtud mõõtmised ja nende põhjal koostatud varasem vibratsiooniuring annavad asukohapõhist teavet raudteevibratsiooni esinemise ning selle vähenemise kohta raudteest kaugenedes. Varasema uuringu tulemusi ei saa siiski kavandatavatele hoonetele vahetult üle kanda, kuna mõõtmised tehti olemasoleva hoone konstruktsioonidel ning pärast mõõtmisperioodi on uuenenud nii reisirongiveerem kui ka raudteetaristu. Uuenenud veeremi ja raudteetaristu tehniliste omaduste tõttu on reisirongiliiklusest põhjustatud vibratsioon 2011. aasta mõõtmisperioodiga võrreldes vähenenud.

Hoonete alumistele korrustele on kavandatud valdavalt vähem vibratsioonitundlikud äri- ja teenindusfunktsioonid ning kõrgematele korrustele elamu- ja majutusfunktsioonid. Raudteepoolse hoones ei kavandata majutusruume raudteele kõige lähemale jäävasse hooneossa, kuid majutusfunktsiooni on võimalik kavandada alates 3. korrusest. Hoone projekteerimisel tuleb arvestada raudteevibratsiooni mõjuga ning valida vundamendi, kandekonstruktsioonide ja vahelagede lahendused selliselt, et eluruumides ja majutusruumides oleks tagatud sotsiaalministri määruses nr 54 sätestatud vibratsiooni piirväärtuste järgimine. Vajaduse korral tuleb projekteerimise käigus koostada täpsustav vibratsioonihinnang ja teha täiendavad vibratsioonimõõtmised.

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“⁴. Piirväärtustest madalamad saasteainete kontsentratsioonid ei ohusta inimese tervist olulisel määral.

Piirkonnas asub üks paikne heiteallikas (Keskkonnaotsuste infosüsteemi KOTKAS andmebaasi⁵ andmed seisuga 24.08.2026) Madara tn 20/2 (KÜ 78407:701:7710) kinnistul. Heiteallikas on seotud värvikambri ventilatsiooniga. Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtuste ületamine antud olukorras ei ole tõenäoline.

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

⁴ <https://www.riigiteataja.ee/akt/106032019012>

⁵ Keskkonnaotsuste infosüsteem KOTKAS: <https://kotkas.envir.ee/>

Radoon

Keskkonnaministri 30.07.2018 määruse nr 28 „Tööruumide õhu radoonisisalduse viitetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadel“⁶ 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

Müra- ja vibratsioonihinnangule tuginedes on kavandatava äri-, elu- ja majutusfunktsioonidega hoonestuse rajamine müra ja vibratsiooni seisukohalt võimalik. **Kavandatav tegevus on võimalik tingimusel, et säilitatakse hoonestuse müravarjestav paigutus, müratundlikud funktsioonid paigutatakse vastavalt fassaadidele ja korrustele arvutatud müratasemetele ning projekteerimisel rakendatakse nõuetekohaseid heli- ja vajaduse korral vibratsiooniisolatsiooni lahendusi.** Nende tingimuste järgimisel ei ole põhjust eeldada olulise ebasoodsa müra- või vibratsioonimõju tekkimist.

Hetkel teadaoleva informatsiooni põhjal ei ole põhjust eeldada äri- ja elamuhoonete 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 tolma- ja heitgaasid isoleerida (selleks mitte kasutada kemikaalide lahuseid).**

3.6. Jäätmekäitlus

Ehitustegevuse käigus tuleb jäätmekäitlus korraldada vastavalt jäätmekäitlust reguleerivatele õigusaktidele, sh arvestada jäätmeseadusest⁷, keskkonnaministri 21.04.2004 määrusest nr 21 „Teatud liiki ja teatud koguses tavajäätmete, mille vastava käitlemise korral pole jäätme- või ootamatu oht, taaskasutamise või tekkekohas kõrvaldamise nõuded“⁸ ning Tallinna jäätmehoolduseeskirjast⁹ 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 sagedasemist ja merepinna tõusu¹⁰. Kliimamuutuste leevendamiseks on Euroopa Liidus seatud eesmärgiks võrreldes aastaga 1990 vähendada kasvuhoonegaaside netoheidet 2030. aastaks 55% ning aastaks 2050 muuta Euroopa Liit kliimanetraalseks. Peamine meetod kliimanetraalsuse saavutamiseks on CO₂ heitkoguste vähendamine.

Jätkusuutlik ehitus aitab vähendada uute hoonete energiatarbimist ja seeläbi vähendada CO₂ heiteid. Jätkusuutliku ehituse eesmärgiks on läheneda hoonete kogu elutsükli

⁶ <https://www.riigiteataja.ee/et/akt/126072024005>

⁷ <https://www.riigiteataja.ee/et/akt/112052026033>

⁸ <https://www.riigiteataja.ee/et/akt/101072026014>

⁹ <https://www.riigiteataja.ee/et/akt/418032023007?leiaKehtiv>

¹⁰ Eesti tuleviku kliimaststsenaariumid aastani 2100, Keskkonnaagentuur, 2015

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 päikese kiirgusest, 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 planeeritava alal 30°C sooja 27.06.2024.

Eeldatav mõju

Soojussaare efekti saab leevendada piirates planeeringu- ja ehituslahendustega soojuse akumulereimist 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 miinimumnõuded“¹¹ nõuetest.

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 mõlemat. Seega võib kavandatava tegevuse kumulatiivse mõjuna käsitleda kogumõju, mida kavandatav tegevus koos teiste piirkonda mõjutavate tegevustega, sõltumatult tegevuse kuuluvusest (riiklik, kohalik omavalitsus, era) avaldab ressursile, ökosüsteemile, kogukonnale.

¹¹ <https://www.riigiteataja.ee/akt/127082025012>

Eeldatav mõju

Planeeringuala paikneb Tallinna Kristiine linnaosas väljakujunenud linnakeskkonnas, kus viimastel aastatel on toimunud endiste tootmis- ja ärialade järkjärguline ümberkujundamine segafunktsioonilisteks äri- ja elamualadeks. Kumulatiivse mõju seisukohast tuleb kavandatavat eskiislahendust hinnata koostoimes piirkonna olemasolevate ja kavandatavate arendustega, mis suurendavad piirkonna kasutusintensiivsust ning muudavad selle ruumilist ja funktsionaalset iseloomu. Samas tuleb arvestada, et Madara tn 31 kinnistul kehtib juba detailplaneering, mis võimaldab kuni kuuekorruselise hoonestuse rajamist. Seetõttu ei tulene võimalik kumulatiivne mõju üksnes uue hoonestuse lisandumisest, vaid eelkõige hoonestuse funktsionaalse lahenduse muutumisest ning selle koostoimest piirkonna arenguga.

Kumulatiivne mõju võib avalduda eelkõige liikluskoormuse suurenemise, inimtegevuse intensiivistumise ning ehitusperioodil ajutiste häiringute koosmõjus teiste piirkonna arendustega. Samas toetab kavandatav segafunktsiooniline lahendus piirkonna arengusuundi, koondades elu-, töö- ja teenindusfunktsioonid väljakujunenud linnaruumi ning vähendades vajadust uute hoonestusalade kasutuselevõtuks. Planeeringuga kavandatud liigendatud hoonestus, vähemalt 30% haljastuse osakaal ning rajatav sisehoov aitavad leevendada linnaruumi tihendamisega kaasnevat mõjusid. Arvestades planeeringuala paiknemist juba välja kujunenud linnakeskkonnas, olemasolevat tehnilist taristut ning asjaolu, et kavandatav lahendus ei suurenda oluliselt kehtiva detailplaneeringuga võrreldes hoonestusmahtu, ei ole alust eeldada olulise negatiivse kumulatiivse keskkonnamõju teket.

4. Kokkuvõte

Käesolevas eelhindangus käsitleti Madara tn 31 kinnistu detailplaneeringuga kavandatava tegevuse seoseid asjakohaste strateegiliste planeerimisdokumentidega, hinnati planeeringuga kavandatava tegevuse eeldatavaid keskkonnamõjusid ning vajadusel pakuti välja leevendavad meetmed.

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

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

- 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.
- Hoonete projekteerimisel ja ruumide paigutamisel lähtuda müra- ja vibratsioonihinnangus toodud soovitustest ja järeldustest (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 infotehnoloogiaministri 11.12.2018 nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ nõuetest.