Maakri, Lennuki ja Kuke tänavate vahelise kvartali detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise programm

november 2026

Töö nimetus:	Maakri, Lennuki ja Kuke tänavate vahelise kvartali detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise programm
Töö number:	26062
Tellija:	Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet
Juhtekspert:	Karl Kupits
Koostajad:	Ethel Simmul

Maves OÜ

Marja 4D Tallinn, registrikood 10097377

www.maves.ee e-post: maves@maves.ee

Ettevõte on sertifitseeritud kvaliteedijuhtimissüsteemi standardi ISO 9001:2015 alusel.

SISUKORD

1 SISSEJUHATUS 4

2 HINDAMISE ULATUS, LÄHTUDES STRATEEGILISE PLANEERIMISDOKUMENDI ISELOOMUST JA SISUST 6

2.1 PLANEERIMISDOKUMENDI ISELOOM JA SISU 6

2.2 HINDAMISE ULATUS 11

2.3 TEADAOLEVAD REALISTLIKUD ALTERNATIIVID 12

3 EELDATAVALT MÕJUTATAVA KESKKONNA KIRJELDUS 14

3.1 ASUSTUS, MAAKASUTUS JA TARISTU 14

3.2 GEOLOOGIA, PINNAS, MAASTIK 17

3.3 RADOON 17

3.4 PINNAVESI 18

3.5 VÄLISÕHK 18

3.6 TAIMESTIK, LOOMASTIK, KAITSTAVAD LOODUSOBJEKTID 19

3.7 KULTUURIPÄRAND 19

4 SEOSED MUUDE STRATEEGILISTE PLANEERIMISDOKUMENTIDEGA 21

4.1 KÕRGEMA TASANDI STRATEEGILISED DOKUMENDID 21

4.1.1 Tallinna säästva energiamajanduse ja kliimamuutustega kohanemise kava 2030 21

4.1.2 Harju maakonnaplaneering 2030+ 21

4.1.3 Tallinna arengustrateegia aastani 2035 22

4.1.4 Tallinna rattastrateegia 2018–2028 ja Tallinna parkimisnormatiiv 23

4.1.5 Tallinna üldplaneering 23

4.1.6 Teemaplaneering „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“ 25

4.1.7 Kesklinna linnaosa üldplaneering 30

4.2 DETAILPLANEERINGUD 30

4.2.1 Maakri tn 28 ja 30 kruntide detailplaneering 31

4.2.2 A. Lauteri tn 3 kinnistu ja lähiala detailplaneering 32

4.2.3 Rävala pst 6 kinnistu detailplaneering 32

4.2.4 Maakri tn 19/21 krundi detailplaneering 32

4.2.5 Liivalaia tn 49 // 53 // Maakri tn 25 kinnistu detailplaneering 32

4.2.6 Maakri tn 23 ja Maakri tn 23a kinnistu detailplaneering 33

4.2.7 City Plaza 2 (Tartu mnt 1) 33

5 PLANEERIMISDOKUMENDI ELLUVIIMISEGA EELDATAVALT KAASNEV OLULINE KESKKONNAMÕJU JA HINDAMISMETOODIKA 35

5.1 MÕJU PINNAVEELE 35

5.2 MÕJU PÕHJAVEELE 36

5.3 MÕJU ÕHU KVALITEEDILE, MÜRA, VIBRATSIOON, VALGUS, SOOJUS, KIIRGUS 37

5.3.1 Ehitusaegsed mõjud 37

5.3.2 Planeeringu realiseerimise järgsed mõjud 38

5.4 INSOLATSIOON 43
5.5 MÕJU INIMESE TERVISELE, SOTSIAALSETELE VAJADUSTELE JA VARALE 44
5.6 MÕJU BIOLOOGILISELE MITMEKESISUSELE, POPULATSIOONIDELE, TAIMEDELE, LOOMADELE 46
5.7 MÕJU KLIIMALE JA KLIIMAMUUTUSE MÕJU TEGEVUSELE 47
5.7.1 Kliimamuutuse mõju tegevusele 47
5.7.2 Mõju kliimale 48
5.8 MÕJU KULTUURIPÄRANDILE 48
5.9 JÄÄTMETEKE 50
5.10 MÕJU PINNASELE JA NAABEREHITISTELE 50
5.11 MÕJU MAASTIKULE, LINNARUUMILE JA VISUAALNE MÕJU 51
5.12 OHUTUS JA ÕNNETUSJUHTUMID 51
5.13 HINNATAVAD TEEMAD 52
5.13.1 Tallinna linna algatamise otsuses (lähteülesandes) nimetatud tingimused ja näitajad 53
5.13.2 KSH programmi koostamise käigus lisandunud täiendavad näitajad 56
6 HINDAMISE OSAPOOLED 60
6.1 EKSPERTGRUPP 60
6.2 MUUD ISIKUD JA ASUTUSED, KEDA STRATEEGILISE PLANEERIMISDOKUMENDI ALUSEL KAVANDATAV TEGEVUS VÕIB EELDATAVALT MÕJUTADA VÕI KELLEL VÕIB OLLA PÕHJENDATUD HUVI SELLE STRATEEGILISE PLANEERIMISDOKUMENDI VASTU 62
7 AJAKAVA 63
8 ASJAOMASTE ASUTUSTE SEISUKOHAD 66

1 SISSEJUHATUS

Tallinna Linnavolikogu algatas oma 16.04.2026 otsusega nr 54 Maakri, Lennuki ja Kuke tänavate vahelise kvartali detailplaneeringu (edaspidi DP) ning keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH).

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on muuta osaliselt planeeritavale alale jäävate kinnistute piire ja muuta moodustatavate kruntide sihtotstarbeid, määrata ehitusõigus kõrghoonete püstitamiseks, mille absoluutne kõrgus võib olla kuni 185 meetrit, määrata ehitusõigus lasteaia ehitamiseks, planeerida üldkasutatava maa krundile linnapark ning määrata ehitusõigus parki teenindava paviljoni ehitamiseks, määrata kõikide planeeritavale alale jäävate kruntide kasutamise tingimused.

Algatamise otsuse (lähteülesande) järgi on KSH vajalik järgmistel põhjustel:

- Tallinna Linnavolikogu 16. aprilli 2009 otsusega nr 77 kehtestatud teemaplaneeringu „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas" ja selle KSH kohaselt on kõrghooned linnakeskkonnas olulise keskkonnamõjuga objektid ning nende mõju ulatuse täpsemaks määramiseks on vajalik läbi viia KSH igale kõrghoone ehitamiseks koostatavale detailplaneeringule, mis pärast teemaplaneeringu kehtestamist menetlusse võetakse. Detailplaneeringuga kavandatakse neli kõrghoonet, mille kõrgused jäävad vahemikku 129–185 meetrit (absoluutkõrgus Balti kõrgussüsteemis);
- detailplaneeringu elluviimise tulemusena ning hoonete ja parkimiskohtade rajamisel suureneb tiheda liiklusega südalinna liikluskoormus veelgi, millega mõjutatakse oluliselt liikluskorraldust. Liikluse kasvuga kaasneb suurenev müratase ja õhusaaste, mis avaldavad negatiivset mõju nii planeeringualale kui selle kontaktvööndile;
- detailplaneeringus kavandatav tegevus võib avaldada mõju kultuuripärandile, sest planeeringualal ja kontaktvööndis paikneb mitmeid kultuurimälestiseks tunnistatud hooneid ning planeeringuala paikneb 13.–16. sajandi asulakohal;
- koosmõjus kontaktvööndis olemasolevate (sh kõrghoonetega) ja planeeritavate arendustega võib detailplaneeringu elluviimisel kaasneda oluline kumulatiivne mõju;
- planeeritava hoonestuse maa-aluste korruste rajamisel võib põhjavee alanduslehtri tekkimise tõttu avalduda negatiivne mõju, mis võib mõjutada lähedalasuvate hoonete püsivust.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 31[1] järgi on KSH eesmärk:

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

KSH on avalikkuse ja asjaomaste asutuste osalusel strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasneva olulise keskkonnamõju tuvastamiseks, alternatiivsete võimaluste väljaselgitamiseks ning ebasoodsat mõju leevendavate meetmete leidmiseks korraldatav hindamine, mille tulemusi võetakse arvesse strateegilise planeerimisdokumendi koostamisel ja mille kohta koostatakse nõuetekohane aruanne (KeHJS § 32).

Käesolev dokument on Maakri, Lennuki ja Kuke tänavate vahelise kvartali detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise programm, milles määratakse hindamise ulatus, eeldatav ajakava ning kirjeldatakse planeeringu elluviimisega eeldatavalt kaasnevat olulist keskkonnamõju lähtuvalt algatamise otsusest ja KeHJS § 36 lõikest 2. Programmi koostamisel on lähtutud ka Liivalaia tn 49 // 53 // Maakri tn 25 kinnistu (naaberkvartali) detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise programmis ja käimasolevas KSH-s kogutud piirkondlikest andmetest niivõrd, kuivõrd need on kohaldatavad ka käesolevale, samasse linnaruumilisse konteksti (Maakri kõrghoonete piirkond) jäävale planeeringualale.

Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avalik väljapanek toimus 01.–30.07.2026 ning avalik arutelu 10.09.2026 Tallinna Kesklinna Valitsuses. Väljapaneku jooksul esitati kuus arvamust ja väljaspool väljapanekut kaks pöördumist, mis puudutasid kavandatava hoonestuse kõrgust ja mõju kesklinna siluetile (sh vaated vanalinnale), hoonestustihedust, parkimis- ja liikluskorraldust ning juurdepääse, olemasolevate eluruumide insolatsiooni, Maakri tänava kõrghaljastust ning ehitustegevusest (süvendid, vibratsioon, põhjavee alandamine) tulenevaid võimalikke häiringuid naaberhoonetele. Käesoleva programmi koostamisel on nimetatud teemadega arvestatud (vt ptk 5).

2 HINDAMISE ULATUS, LÄHTUDES STRATEEGILISE PLANEERIMISDOKUMENDI ISELOOMUST JA SISUST

2.1 Planeerimisdokumendi iseloom ja sisu

Detailplaneering on kohaliku omavalitsuse tasandi strateegiline planeerimisdokument, mis on lähiaastate ehitustegevuse aluseks ning mille lahendus on suhteliselt täpne (krundijaotus, kruntide sihtotstarbed, ehitusõigus, hoonestusala ja hoonete kõrgused, haljastus, liikluskorraldus ja tehnovõrgud). Seetõttu keskendub KSH konkreetsele alale kavandatava ehitustegevuse ning hoonete ja rajatiste kasutamisega kaasnevatele mõjudele ning hindamise detailsus vastab planeeringulahenduse detailsusele. Alljärgnevalt on kirjeldatud detailplaneeringuga kavandatava tegevuse sisu ja mahtu, mille alusel on määratud hindamise ulatus (ptk 2.2). Mõjutatava keskkonna olemasolevat olukorda kirjeldatakse peatükis 3 ning seoseid teiste planeerimisdokumentidega peatükis 4.

Detailplaneeringuala asub Tallinnas Kesklinna linnaosas, Maakri, Lennuki ja Kuke tänavate vahelises kvartalis. Teemaplaneeringu „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas" kohaselt jääb ala Maakri kõrghoonete piirkonna kvartalisse nr 3.

Planeeritava maa-ala suurus on 1,61 ha.

Maakri, Lennuki ja Kuke tänava vahelise kvartali DP kehtestamisel tunnistatakse detailplaneering nr DP005010 ning osaliselt DP021870 (vt ptk 4.2.1 ja 4.2.2) selle ala ulatuses kehtetuks[1].

DP koostamise eesmärk on muuta osaliselt planeeritava ala kinnistute piire ning moodustada senise 26 katastriüksuse asemel üheksa krunti, määrates neile sihtotstarbed (sh elamu- ja ärimaa, ärimaa, transpordimaa, ühiskondlike ehitiste maa ning ärimaa ja üldkasutatav maa). DP-ga määratakse ehitusõigus kuni 185 m absoluutkõrgusega hoonete ning lasteaia rajamiseks. Üldkasutatavale maale kavandatakse linnapark koos seda teenindava paviljoniga ning kehtestatakse kõikide planeeringualal asuvate kruntide kasutamise tingimused (Joonis 1).

Kavandatava lahenduse kohaselt rajatakse alale kuni neli kõrghoonet: Lennuki tn 1 krundile kuni 185 m (abs) kõrgune hoone, Kuke tn 5 krundile kuni 129 m (abs) kõrgune hoone, Maakri tn 26 // 28a krundile (koos olemasoleva endise E. Lenderi Gümnaasiumi

[1] Vastavalt planeerimisseaduse § 140 lõike 8 alusel uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

tänavapoolse hoone renoveerimisega) kuni 160 m (abs) kõrgune hoone ning Maakri tn 34 krundile kuni 130 m (abs) kõrgune hoone. Hoonetesse kavandatakse elamu-, äri- ja büroopindu ning esimestele korrustele avalikult kasutatavaid teenindus- ja kaubanduspindu. Lisaks kavandatakse madalamaid hoonemahte (sh Maakri tn 28 krundil taastatav E. Lenderi Gümnaasiumi hoovipoolne hoone, kuhu on kavandatud lasteaed), samuti maa-aluseid parkimiskorruseid. Planeeringuala keskele, üldkasutatava maa krundile, kavandatakse linnapark, mis koos seda linnapargiga siduvate isikliku kasutusõigusega aladega moodustab kokku 6303 m² ehk ligikaudu 50% moodustatavate kruntide pindalast (võrreldes praeguse haljastuse osakaaluga ca 5%) ning mille juurde kuulub seda teenindav ühekorruseline paviljon.

DP seletuskirja (Ruum ja Maastik OÜ, töö nr 05/25, seisuga 08.10.2026) ja arhitektuurivõistluse lähtetingimuste kohaselt on kvartali olemasolev brutopind ca 27 500 m² ja uute hoonete kavandatav maapealne suletud brutopind 83 000 m² (lisaks renoveeritavad ehitismälestised: E. Lenderi Gümnaasiumi tänavapoolne hoone 1 200 m² ja hoovipoolne hoone 670 m²). Arhitektuurne lahendus näeb kvartali hoonestustiheduseks ette 6,5, mis ületab teemaplaneeringus „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas" kvartalile nr 3 määratud ligikaudset hoonestustihedust 4,5. Teemaplaneering võimaldab hoonestustihedust arhitektuurivõistluse tulemuste alusel täpsustada (vt ptk 4.1.6). Teemaplaneeringuga on kvartalile määratud ehitiste absoluutkõrgus 130 m ja lubatud on ka kõrgemad hooned. Kavandatavatest hoonetest kaks (185 m ja 160 m abs) ületavad seda kõrgust oluliselt.

Kõrghoonete maapealne brutopind ja korruselisus on kavandatud järgmiselt: Lennuki tn 1 krundil 34 119 m² (sh maapealne parkimishoone), 50 korrust; Kuke tn 5 krundil 14 759 m², 35 korrust; Maakri tn 26 // 28a krundil 22 868 m² (lisaks rekonstrueeritava olemasoleva hoone 1 200 m²), 43 korrust ning Maakri tn 34 krundil 10 800 m², 36 korrust. Maakri tn 28 krundil (pos 5) taastatakse ehitusloa nr 2112271/34220 alusel ehitismälestis E. Lenderi Gümnaasiumi hoovipoolne hoone (reg-nr 8494; 6 maapealset ja 2 maa-alust korrust, absoluutkõrgus kuni 21 m, maapealne brutopind 670 m²), kuhu on kavandatud lasteaed. Maakri tn 32a krundile (pos 6) kavandatakse kuni 6-korruseline hoone (maapealne brutopind 454 m²). Maakri tn 30 krundile (olemasolev 26-korruseline büroohoone) täiendavat ehitusõigust ei kavandata.

Pos nr 1, 2, 3, 6 ja 7 kruntide ehitusõiguses määratud brutopinda on lubatud linnaehitusliku sobivuse korral kruntide vahel ümber jaotada tingimusel, et nende brutopindade summat ei ületata. Hoonete täpne kõrgus täpsustub ehitusprojekti koostamisel, kuid ei ületa 185 m abs. Seetõttu hinnatakse KSH-s mõjusid DP-ga lubatud maksimaalse ehitusmahu ja kõrguse juures, arvestades ka brutopinna võimalikku ümberjaotamist kruntide vahel.

Hoonestatavatele kruntidele määratakse maa-alune ehitusõigus parkimiskorruste rajamiseks. DP seletuskirja kohaselt kavandatakse hoonestatavatele kruntidele kaks maa-alust korrust, Maakri tn 26 // 28a krundile üks maa-alune korrus. Maa-alune ehitisealune pind ületab osal kruntidest maapealset (Kuke tn 5 krundil 1 390 m², Maakri tn 26 // 28a krundil 1 270 m²). Süvendi sügavus täpsustub ehitusprojekti koostamisel. Need on aluseks põhjaveele avaldatava mõju ning naaberhoonetele avalduva ehitusaegse vibratsiooni ja vajumise hindamisel (ptk 5.2 ja 5.3.1).

Parkimine lahendatakse parkimiskorrustel ja parkimismajades (maa-alused ja maapealsed). Lennuki tn 1 ja Kuke tn 5 kruntide peale on kavandatud kokku 200 ühist parkimiskohta (sh Lennuki tn 1 krundil 4 515 m² suurune maapealne parkimishoone) ja Maakri tn 34 krundile 48 parkimiskohta. Maakri tn 30 krundil säilib olemasolev parkimislahendus (50 kohta). Teistele kruntidele parkimiskohti ei kavandata. Kokku on planeeringualal seega 298 parkimiskohta, millest 248 on uued. DP seletuskirja parkimisnormi arvutuse kohaselt on normatiivne parkimiskohtade vajadus 235 kohta. Liiklusuuringu (Inseneribüroo Stratum OÜ, uuendatud 12.10.2026) kohaselt võimaldab parkimisnormatiiv kavandatava brutopinna juures arvestada 298 parkimiskohaga, mis jagatakse pos 1–2 parkimismaja (juurdepääs Kuke tänavalt) ja pos 7 maa-aluse parkla (juurdepääs Maakri tänavalt) vahel. DP ja liiklusuuringu parkimisnormi määratlus tuleb KSH aruande koostamise ajal ühtlustada planeerija poolt. Juurdepääs parkimiskorrustele on kavandatud Kuke ja Maakri tänavalt. Piirkonna liiklusskeemi üldisi põhimõtteid ei muudeta: Lennuki tänaval säilib ühesuunaline liiklus ning kõnniteed on arvestatud linnapargi osaks. Tornimäe tänava sihis luuakse läbi linnapargi uus jalakäijate ühendus.

Planeeringualale kavandatud hoonete võimalikud kasutusotstarbed on kolme või enama korteriga elamud, majutus- ja toitlustushooned, büroohooned, kaubandus- ja teenindushooned, meelelahutushooned ning koolieelne lasteasutus. Maakri tn 28 krundi sihtotstarve on ärimaa või ühiskondlike ehitiste maa (võimalik lasteaia krunt). DP seletuskirja kohaselt tuleb alale kavandada varjend või varjumiskoht, mille lahendus täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel.

Planeeringualal asuvad kinnismälestised asulakoht (13.–16. saj, reg nr 2594), E. Lenderi Gümnaasiumi tänavapoolne hoone (reg nr 8493) ja E. Lenderi Gümnaasiumi hoovipoolne hoone (reg nr 8494). Tänavapoolne hoone renoveeritakse ja integreeritakse Maakri tn 26 // 28a krundile kavandatava kõrghoonega. Hävinud hoovipoolne hoone kavandatakse Maakri tn 28 krundil taastada (ehitusluba nr 2112271/34220). Kuna alal asub arheoloogiamälestis, kaasneb maa-aluste korruste rajamisega kaevetööde mõju arheoloogilisele kultuurkihile (vt ptk 3.7 ja 5.8).

Ehitustegevuse käigus lammutatakse alal paiknevad garaažid ja likvideeritakse kõvakattega parklad. Hoonestusaladele jäävad puud eeldatavalt raiutakse. DP materjalide (seisuga 11.09.2026) likvideeritavate puude tabeli kohaselt kavandatakse likvideerida 26 puud (III–V haljastuslik väärtusklass, arvestuslik asendusistutuse maht 597,4 haljastusühikut). Raie lõplik ulatus täpsustub DP koostamisel. Maa-aluste korruste rajamine eeldab süvakaevet ja vundamenditöid tihedalt hoonestatud kesklinnakeskkonnas.

Veevarustuseks kasutatakse Lauteri tn ja Maakri tn veetorustikke (olmevee vajadus kuni 38 l/s). Puuduv tulekustutusvesi tagatakse tuletõrjevee mahutitega. Reovesi juhitakse Kuke tn ja Maakri tn reoveekanalisatsiooni. Sademevee vooluhulk ühtlustatakse kruntide piires sademeveemahutitega ning ühelt krundilt ärajuhitav vooluhulk on kuni 10 l/s. Soojusvarustus lahendatakse kaugküttega (ühendatav soojuskoormus ca 7 MW) ja jahutus kaugjahutusega (ühendatav jahutuskoormus ca 3,9 MW). Elektrivarustuseks rajatakse kaks uut alajaama. Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

Detailplaneeringu lahenduse arhitektuurse kontseptsiooni koostas MOLUMBA OÜ, arhitektuurivõistluse võidutöö „Trinity“ (arhitektid Johan Tali, Karli Luik) alusel. Lahenduse ruumiline joonis on esitatud alljärgnevalt (Joonis 1).



DP ala
Hoonestusala (maapealne ja maa-alune)
Säiliv hoonestus
Planeeritud kõrghoone
Madalam hoonestus
Plan. haljasala
Plan. jalakäijate tee
Mänguväljak (võimalik asukoht)
Plan. isikliku kasutusõigusega ala linna kasuks

Joonis 1 Kavandatav tegevus (lahendusskeem). Andmed: Ruum ja Maastik OÜ, töö nr 05/25, seisuga 10.08.2026.

2.2 Hindamise ulatus

Hindamise ruumiline põhiala on detailplaneeringuala kontaktvöönd (130 996 m^2, Joonis 3), milles asub ka kõrghooneid[2].

Hindamise ulatus hõlmab kolme mõõdet: ruumilist (horisontaalset) ulatust, vertikaalset ulatust ning hinnatavaid keskkonnakomponente. Hindamise ulatus kirjeldab ruumi ja komponente, mida KSH käigus vaadeldakse; peatükis 5 selgitatakse, millised neist vajavad KSH aruandes täpsemat käsitlemist ja millise komponendi puhul on juba programmi etapis teada, et olulist mõju ei kaasne.

Kontaktvööndi piires kirjeldatakse mõjutatava keskkonna olemasolevat olukorda (ptk 3) ning hinnatakse vahetult avalduvaid mõjusid. Mõjuliikide puhul, mille levik võib kontaktvööndist erineda, määratakse hindamisala mõju leviku järgi.

Insolatsiooni ja varjude hindamisala hõlmab olemasolevat ja kavandatavat eluruume sisaldavat hoonestust, kuhu kavandatavate hoonete vari eeldatavalt ulatub. Eluruumide insolatsiooni on hinnatud DP raames koostatud insolatsioonianalüüsis ning KSH-s seda täiendavalt ei hinnata (vt ptk 5.4).

Tuulemõju hinnatakse kõrghoonete ümbruses jalakäijate tasandil, sh planeeringuala tänavatel, linnapargis ja naaberkvartalite avalikus ruumis.

Põhjaveele, pinnasele ja naaberehitistele avalduvat mõju hinnatakse ehitussüvendite ümbruses põhjavee alanduslehtri eeldatavas ulatuses (täpsustatakse hüdrogeoloogilise hinnangu alusel) ning lähimate naaberhoonete ja -rajatiste, sh maa-aluste parkimiskorruste ja tehnovõrkude ulatuses.

Liiklusest tulenevat mõju, sh liiklusmüra ja mõju välisõhu kvaliteedile, hinnatakse planeeringuala teenindava tänavavõrgu ulatuses liiklusuuringu mahus, sh Liivalaia tn – Tartu mnt – Pronksi tn – Rävala pst ning Rävala pst – Kivisilla tn – Maakri tn ristmikel.

Mõju kesklinna siluetile ja olulistele vaadetele, sh vaadetele Tallinna vanalinnale, KSH käigus täiendavalt ei hinnata, kuna ruumilise lahenduse sobivust on hinnatud arhitektuurivõistlusel (vt ptk 5.11). Kõrghoonete varjutuse mõju hinnatakse linnapargi ja ümbritseva avaliku ruumi ulatuses.

Lennuohutust käsitletakse Tallinna lennujaama lähiümbruse takistuste piirangupindade suhtes aeronavigatsioonilise ekspertiisi järelduste ulatuses. KSH-s seda täiendavalt ei hinnata (vt ptk 5.5).

[2] Vastavalt teemaplaneeringule „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“ klassifitseeritakse hooned kõrgusega 45-124 m maapinnast kõrgeteks.

Sotsiaalse taristu vajadust hinnatakse piirkonna lasteaedade, koolide ja avaliku ruumi teeninduspiirkonna ulatuses.

Mõju kliimale hinnatakse linna kliimaeesmärkide kontekstis.

Vertikaalselt hõlmab hindamine nii maapealset kui ka maa-alust ruumi. Maapealses ruumis ulatub hindamine kavandatavate hoonete suurima lubatud kõrguseni 185 m abs ning lennuliikluse piirangupindadeni (sh sisemine horisontaalne piirangupind kõrgusel 84,5 m). Selles ruumis käsitletakse tuule- ja varjumõju ning lindude kokkupõrkeohtu. Maa-aluses ruumis ulatub hindamine ehitussüvendite ja sulundseinte sügavuseni (hüdrogeoloogilise hinnangu kohaselt veepidet moodustava savisetete kompleksini, eeldatavalt ca 14–15 m sügavusele) ning hõlmab arheoloogilist kultuurkihti, pinnast, radooni, pinnase- ja põhjavett ning olemasolevaid maa-aluseid rajatisi.

Hindamisel käsitletakse järgmisi keskkonnakomponente: pinna- ja sademevesi, põhjavesi, pinnas ja naaberehitised, välisõhk, müra ja vibratsioon, valgus, soojus ja kiirgus (sh radoon), insolatsioon, tuulemõju, maastik ja linnaruum, inimese tervis, heaolu, sotsiaalsed vajadused ja vara (sh rahvastik, sotsiaalne taristu ja avalik ruum), ohutus (sh lennuohutus ja suurõnnetuse ohuga ettevõtte ohuala), bioloogiline mitmekesisus, taimestik ja loomastik (sh linnud), kliima ja energiakasutus, kultuuripärand ja jäätmeteke ning nende komponentide vastastikused seosed. Hinnatakse nii ehitusaegseid kui ka planeeringu elluviimise järgseid mõjusid.

Kõikide loetletud komponentide osas arvestatakse koosmõju juba olemasolevate häiringutega. Koosmõju (sh kumulatiivset mõju) ei käsitleta KSH aruandes eraldi peatükis, vaid seda hinnatakse iga mõjuvaldkonna juures (nt müra koosmõju mürapeatükis, liikluse koosmõju liikluspeatükis ja õhukvaliteedi koosmõju õhukvaliteedi peatükis).

2.3 Teadaolevad realistlikud alternatiivid

Kavandatava tegevuse alternatiivi võib defineerida kui sama eesmärgi saavutamist erineval viisil. Antud juhul on käesoleva DP eesmärk konkreetsel alal moodustada senise 26 katastriüksuse asemel üheksa krunti, ehitusõiguse määramine nelja kõrghoone ning madalamate hoonete ehitamiseks ning kruntide kasutamise tingimused. Alternatiivide väljatöötamisel tuleb muuhulgas arvestada ka seda, et need vastaksid eesmärgile, oleksid tehniliselt teostatavad ning arendaja peab olema nõus alternatiivi reaalselt ellu viima.

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

Detailplaneeringu eskiisi ja käesoleva KSH programmi koostamisel ei ole selgunud asjaolusid, mis tingiksid iseseisva planeeringulahenduse alternatiivi (nt oluliselt erineva hoonestusmahu või -paigutusega) kaalumise vajadust. **Põhilahendus** tugineb avaliku arhitektuurivõistluse võidutööl ning on kooskõlastatud Tallinna Linnaplaneerimise Ametiga. Juhul kui detailplaneeringu ja KSH koostamise käigus selgub täiendavaid alternatiivseid lahendusi, käsitletakse neid KSH aruandes.

Oluline on mõista, et tegevusmahu muutmine ei ole alternatiiv vaid leevendusmeede. Seetõttu ei ole põhjust eeldada, et KSH käigus võrreldakse erinevate tegevusmahtude mõju looduskeskkonnale ja valitakse välja kõige vähem mõju avaldav maht. Peaaegu alati avaldab kõige vähem mõju kõige väiksem maht.

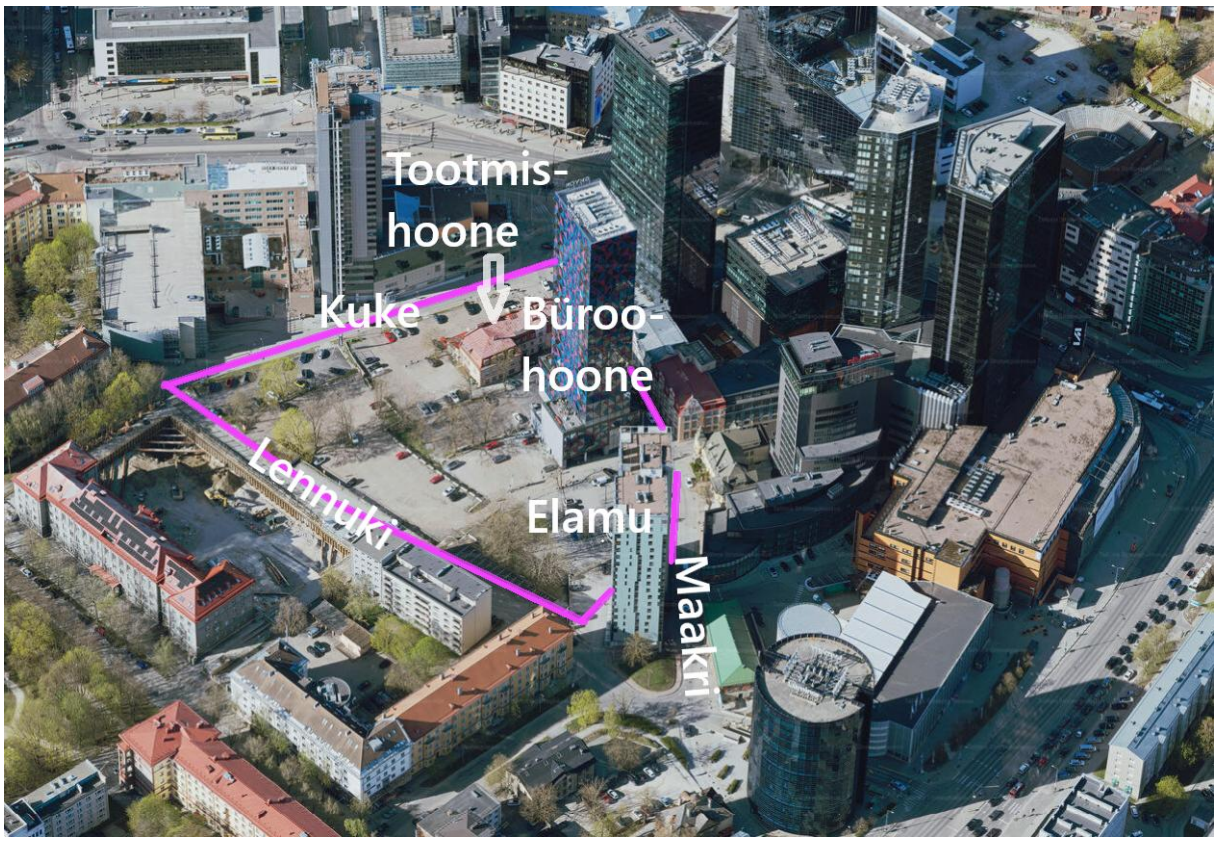
3 EELDATAVALT MÕJUTATAVA KESKKONNA KIRJELDUS

3.1 Asustus, maakasutus ja taristu

Planeeringuala paikneb Tallinna kesklinnas, tihedalt hoonestatud ja intensiivse liiklusega Maakri kõrghoonete piirkonnas, mis kujuneb üha enam välja mitmekesise kõrghoonestusega äri- ja elukeskkonnaks.

Praegu paikneb alal 26 katastriüksust (Tabel 1). Valdava osa alast hõlmavad kõvakattelised parkimisalad ja üksikud madalamad äri- ning tootmishooned (sh garaažid), millest osa on planeeringu koostamise käigus juba lammutatud. DP alale jääb ka üks 26 maapealse korrusega büroohoone (Joonis 2).

Haljastuse osakaal alal on praegu hinnanguliselt ca 5% ala pindalast, haljastus piirdub üksikute puudega.



Joonis 2 Planeeringuala praegu. Väljavõte Maa- ja Ruumiameti kaldaerofotost, pildistatud 02.05.2024

Tabel 1 Detailplaneeringualale tervikuna või osaliselt jäävad katastriüksused

LÄHIAADRESS	**KATASTRITUNNUS**	**SIHTOTSTARVE**
Lennuki tn 1	78401:104:0780	üldkasutatav maa
Lennuki tn 1a	78401:104:0320	ärimaa

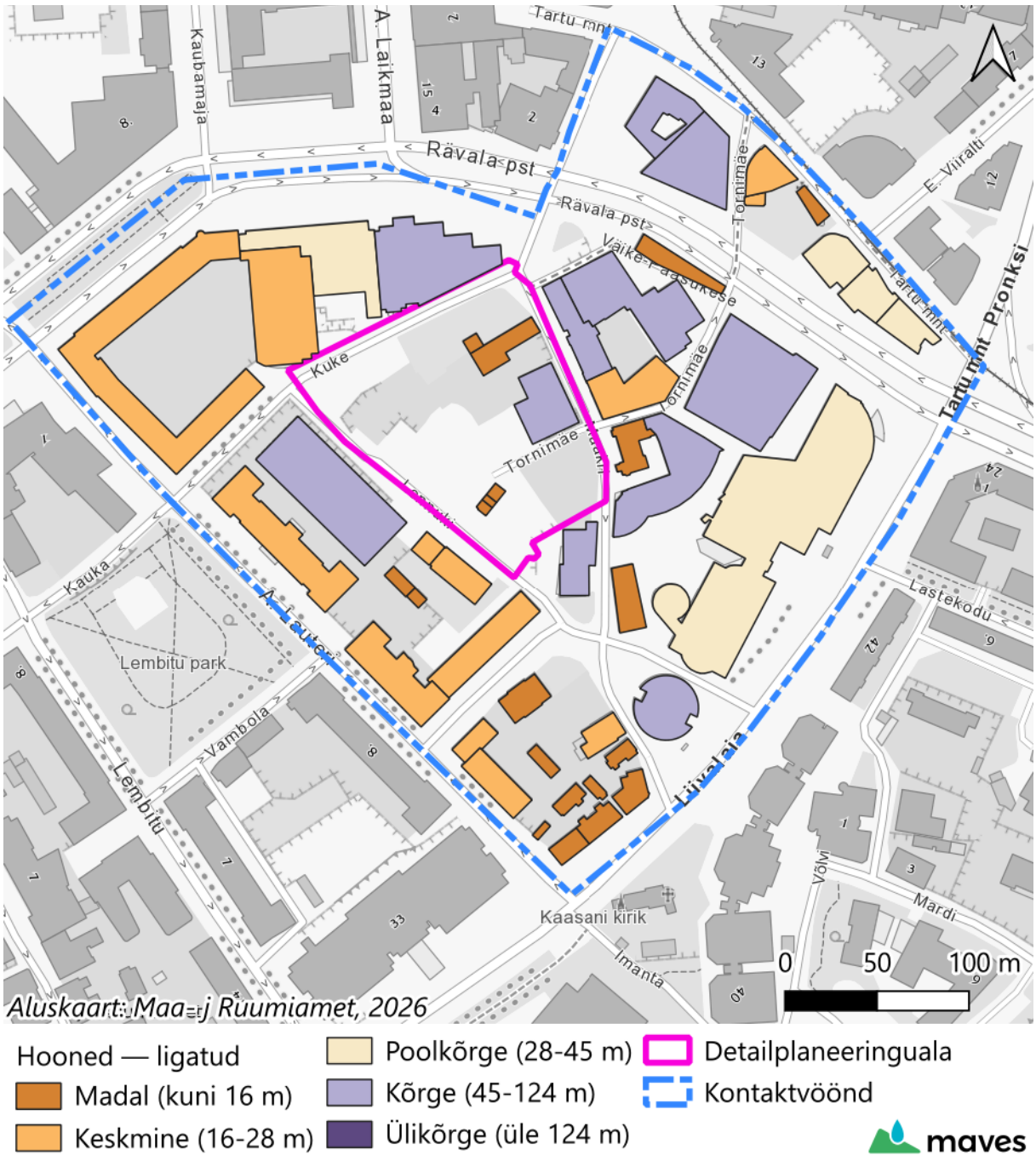
Lennuki tn 5	78401:104:0270	ärimaa 70% / elamumaa 30%
Lennuki tn 5a	78401:104:0013	elamumaa
Lennuki tn 5b // Maakri tn 30a	78401:104:0190	elamumaa
Lennuki tn 9	78401:104:0610	elamumaa
Kuke tn 5	78401:104:0860	sihtotstarbeta maa
Maakri tn 26	78401:104:0680	elamumaa 85% / ärimaa 15%
Maakri tn 28	78401:104:0019	elamumaa
Maakri tn 28a	78401:104:0001	ärimaa
Maakri tn 28c	78401:101:2245	üldkasutatav maa
Maakri tn 30	78401:101:3747	ärimaa
Maakri tn 30a/1	78401:104:0360	elamumaa
Maakri tn 30a/2	78401:104:0460	elamumaa
Maakri tn 30a/3	78401:104:0870	elamumaa
Maakri tn 30a/4	78401:104:0850	elamumaa
Maakri tn 30b	78401:104:0310	üldkasutatav maa
Maakri tn 30c	78401:104:0350	elamumaa
Maakri tn 32a	78401:104:0004	ärimaa 75% / elamumaa 25%
Maakri tn 32b	78401:104:0016	ärimaa 75% / elamumaa 25%
Maakri tn 34	78401:104:0100	ärimaa
Maakri tn 34a	78401:104:0810	sihtotstarbeta maa
Maakri tn 36c	78401:104:0330	elamumaa
Tornimäe tänav T4	78401:104:0006	transpordimaa
Tornimäe tn 15	78401:101:7056	sihtotstarbeta maa
Tornimäe tänav T3	78401:101:7057	transpordimaa

Inseneribüroo Stratum OÜ koostatud Maakri kvartali liiklusuuringu (töö nr 2025-T055, uuendatud 12.10.2026) andmetel on planeeringualal hinnanguliselt kokku 260 parkimiskohta (sh Lennuki tn äärsed), millest 2024. aasta ortofoto seisuga oli hõivatud ligikaudu 160. Lisaks on Skyoni maja (Maakri tn 30, pos 4) parkimiskorrustel DP seletuskirja kohaselt 50 avalikkusele mittekasutatavat parkimiskohta (liiklusuuringus 42 kohta), mis säilivad.

Piirkonnas on ehitamisel või ehitatud mitmeid kõrghooneid ja nende detailplaneeringuid (vt täpsemalt peatükk 4.2). Lähedal asuvad mitmed trammi- ja bussipeatused ning kesklinna kergliiklusteede võrgustik.

Planeeringuala on tervikuna ühendatud linna tehnovõrkudega (veevarustus, kanalisatsioon, sooja- ja elektrivarustus, side). Detailplaneeringuga lahendatakse tehnovõrkudega varustatus lähtuvalt kavandatavate hoonete mahtudest ning olemasolevate trasside ümberehituse või asendamise vajadusest.

Planeeringualale ulatub B-kategooria suurõnnetuse ohuga ettevõtte, Tallinna Vesi AS Veepuhastusjaam, ohuala.



Joonis 3 Maakri, Lennuki ja Kuke tänavate vahelise kvartali DP kontaktvööndisse jäävate hoonete kõrgused maapinnast vastavalt kõrghoonete teemaplaneeringus toodud klassifikatsioonile. Andmed: Maa- ja Ruumiamet, e-ehituse platvorm.

3.2 Geoloogia, pinnas, maastik

Käesolev peatükk tugineb peamiselt käesoleva detailplaneeringu koostamise raames planeeringuala kohta koostatud hüdrogeoloogilisele hinnangule[3]. Planeeringuala maapinna absoluutkõrgused jäävad hinnangu andmetel vahemikku 5–10 m; reljeef madaldub kirde ja ida suunas, kusjuures ala edelaosas on maapinna langus suhteliselt järsk.

Ala jääb mattunud ürgoru nõlva kohal asetsevale meretasandikule. Aluspõhja moodustab Alam-Kambriumi ladestu Lontova kihistu rohekashall, violetne või kirju savi aleuroliidi ja liivakivi vahekihtidega, mille pealispind langeb ida suunas ja jääb orienteeruvalt 35–40 m sügavusele maapinnast. Aluspõhja katvad pinnakattesetted on jääjõelise tekkega liivpinnased, jääjärvelise tekkega savipinnased ning merelise tekkega liivpinnased ja täitekiht.

Ülemine, vabapinnaline pinnaseveekihind paikneb merelistes liivades ning toitub peamiselt sademetest; üldine põhjavee vool järgib reljeefi ja suundub kirdesse, Tallinna lahe ja kesklinna vagumuse poole. Hüdrogeoloogilise hinnangu andmetel jäi pinnaseveetase piirkonna edelaosas (A. Lauteri tn 3) 4,45–4,85 m sügavusele maapinnast ehk absoluutkõrgusele 5,60–7,10 m (mõõdetud aprillis 2021) ning kirdeosas (Maakri tn 28b ja 30) 1,90–2,05 m sügavusele maapinnast ehk absoluutkõrgusele 2,45–2,80 m (mõõdetud jaanuaris 2018). Vabapinnalise veekihindi all lamab 20–25 m paksune savipinnaste kompleks, mis moodustab veepideme. Savisetete all lasuvas survelises põhjaveekihis mõõdeti 2000. aastal survetasemeks (Maakri tn 36) absoluutkõrgus –2,3 m, mil kesklinnas oli alles täitumas 1970.–1990. aastatel kujunenud ulatuslik depressioonilehter. 2023. aastal, A. Lauteri tn 3 kinnistu ehitussüvendi seire käigus, mõõdeti sama kihi survetasemeks juba absoluutkõrgus +6,5 m, mida võib pidada tänapäevaseks loomulikuks survetasemeks. 2022. aastal teostatud immutuskatsete kohaselt on maapinnalähedase peenliiva/möllise peenliiva imbumiskiirus 6–26 cm tunnis.

3.3 Radoon

Tulelaev OÜ koostatud radoonisisalduse mõõtmise raporti (mõõtmised 07.08.2025) andmetel mõõdeti planeeringualal viies mõõtepunktis pinnase radoonisisaldust paralleelselt kahel meetodil (emanomeetriga otsemõõtmine ja gammaspektromeetrilise eU-sisalduse alusel arvutus). Kõrgeim tulemus, 69 kBq/m³,

[3] Talviste, P. Hüdrogeoloogilised tingimused. OÜ IPT Projektijuhtimine, töö nr 26.08.2004. Tallinn, 2026

saadi arvutuslikul meetodil mõõtepunktis nr 1 (X: 6588579.79, Y: 542979.16). Ülejäänud mõõtepunktides jäid tulemused vahemikku 42–51 kBq/m³. Vastavalt standardile EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes" (mille kohaselt loetakse pinnase radoonisisaldus madalaks kuni 10 kBq/m³, normaalseks 10–50 kBq/m³, kõrgeks 50–250 kBq/m³ ja ülikõrgeks üle 250 kBq/m³) liigitub planeeringuala pinnas **kõrge** radoonisisaldusega pinnaseks.

3.4 Pinnavesi

Planeeringualale ega selle kontaktvööndisse pinnaveekogumeid ei jää. Piirkonna lähimateks pinnaveekogudeks on ligikaudu 700 m kaugusel põhja suunas asuv Muuga-Tallinna-Kakumäe lahe rannikuveekogum (EE_5) ning ligikaudu 1,5 km kaugusel kagus asuv Ülemiste järv (VEE2005900). Toompargis paiknev Snelli tiik (VEE2006230) jääb planeeringualast loodesuunas ligikaudu 1,1 km kaugusele. Planeeringuala on ühendatud linna ühisveevärgi- ja kanalisatsioonivõrku.

3.5 Välisõhk

Planeeringuala lähipiirkonnas, Liivalaia tänav T3 katastriüksusel (78401:104:0520), Liivalaia tn 45 hoone ees, paikneb Tallinna kesklinna välisõhu seirejaam, mis on lähim ja piirkonna välisõhu kvaliteeti iseloomustav mõõtejaam. Linnaõhu kvaliteeti on seal seiratud alates 2005. aasta keskpaigast. Liivalaia seirejaamas mõõdetakse süsinikoksiidi, lämmastikoksiidide, osooni, peente osakeste ja vääveldioksiidi sisaldust, alates 2018. aasta aprillist ka tahmasisaldust (eraldi transpordist ja puidu põletamisest pärineva tahma osakaaluga).[4]

Eesti Keskkonnauuringute Keskus OÜ 2025. aasta seirearuande[4] andmetel jäid Liivalaia seirejaamas vääveldioksiidi (SO_2), lämmastikdioksiidi (NO_2) ja süsinikoksiidi (CO) kontsentratsioonid kehtestatud piirväärtustest[5] allapoole. Osooni (O_3) sihtväärtuse (120 µg/m³) ületamist 2025. aastal ei toimunud. Peente osakeste sisaldusele välisõhus kehtib ööpäeva- ja aastakeskmine piirväärtus, vastavalt 50 µg/m³ ja 40 µg/m³. Ööpäevakeskmist piirväärtust on aasta jooksul lubatud ületada 35 korda. Maksimaalne ööpäevakeskmine peenosakeste sisaldus Tallinna kesklinnas oli 2025. aastal 56,27 µg/m³ (10.03), kokku ületas PM_{10} kontsentratsioon õhus kehtivat piirväärtust

[4] Saare, K. Välisõhu kvaliteedi seire 2025. Eesti Keskkonnauuringute Keskus OÜ. Tallinn, 2025.

[5] Piirväärtused on kehtestatud keskkonnaministri 27.12.2016 määrusega nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamispiirid"

2 korral. Võrreldes 2024. aastaga olid 2025. aastal madalamad enamiku saasteainete aastakeskmised sisaldused. Linnaõhu kvaliteeti mõjutab piirkonnas eelkõige autoliiklus, mistõttu on seirejaamas eristatavad hommikused ja õhtused liiklustipu ajad.

Detailplaneeringu koostamise raames on koostatud Akukon Eesti OÜ liiklusmüra hinnang (töö nr 260866-1-A 01, 31.07.2026) ning Inseneribüroo Stratum OÜ liiklusuuring (töö nr 2025-T055, uuendatud 12.10.2026), mis käsitlevad piirkonna liiklusest tulenevat müra ja liikluskoormuse muutust planeeringu elluviimise järgselt (vt täpsemalt peatükk 5.3).

3.6 Taimestik, loomastik, kaitstavad loodusobjektid

Planeeringuala on praegu suures osas kaetud kõvakattega parkimisaladega ning haljastus piirdub üksikute puudega, haljastuse osakaal on hinnanguliselt ca 5% ala pindalast. Planeeringualale ega selle kontaktvööndisse kaitsealasid ega kaitsealuste liikide teadaolevaid elupaiku ei jää. Lähim looduskaitseala (Tammsaare park, KLO1200224) asub planeeringualast ligikaudu 300 m kaugusel. Lähimad Natura 2000 võrgustiku alad (Paljassaare linnuala RAH0000095, Rahumäe loodusala RAH0000451, Pirita loodusala RAH0000039) jäävad ligikaudu 5 km kaugusele.

Keskkonnabüroo Grün-E OÜ koostatud haljastuse inventeerimise aruande (välitööd 22.04.2025) andmetel inventeeriti planeeringualal kokku 84 puittaimestiku objekti (üksikpuud, puuderühmad, üksikpõõsad ja põõsarühmad), sh peamiselt harilik jalakas, harilik vaher, harilik pärn, harilik saar, harilik tamm, harilik hobukastan, harilik sirel ja tuhkpuu, jaotudes II–V haljastusliku väärtusklassi vahel (I väärtusklassi objekte alal ei ole). Puude üldseisund on hinnatud rahuldavaks. Silmapaistvalt suuri ürgse välimusega põlispuid, suurte lindude ega nahkhiirte koloniseeritud puid ega kaitsealuste sammalde või samblikega puid alalt ei tuvastatud ning kaitsealuste taimeliikide ja rohttaimestiku täiendava seire vajadust ei tuvastatud (ala on valdavalt murupinnaga).

3.7 Kultuuripärand

Planeeringuala kattub arheoloogiamälestisega 13.–16. sajandi asulakoht (reg-nr 2594). Planeeringualal endal asuvad lisaks kaks ehitismälestist: endise E. Lenderi Gümnaasiumi tänavapoolne hoone (20. saj algus, reg-nr 8493) ja hoovipoolne hoone (20. saj algus, reg-nr 8494).

Ehitismälestis Maakri tn 28 (reg-nr 8494) hävis tulekahjus 2012. aastal ning selle maapealsed konstruktsioonid on lammutatud.

Ruumiaeg OÜ (koostaja Leele Välja, pädevustunnistus nr PT 238/2005) on Kolmas Arendus OÜ tellimusel 05.06.2026 koostanud käesolevale detailplaneeringule muinsuskaitse eritingimused vastavalt kultuuriministri 24.04.2019 määrusele nr 15 (muinsuskaitse eritingimuste nõuded vt ptk 5.8). Lisaks on Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakond (koostaja Oliver Orro) andnud muinsuskaitse eritingimused ehitismälestise E. Lenderi Gümnaasiumi hoovipoolse hoone (Maakri tn 28, reg-nr 8494) taastamisprojekti koostamiseks (taotlus nr 630, 16.09.2020).

4 SEOSED MUUDE STRATEEGILISTE PLANEERIMISDOKUMENTIDEGA

4.1 Kõrgema tasandi strateegilised dokumendid

4.1.1 Tallinna säästva energiamajanduse ja kliimamuutustega kohanemise kava 2030

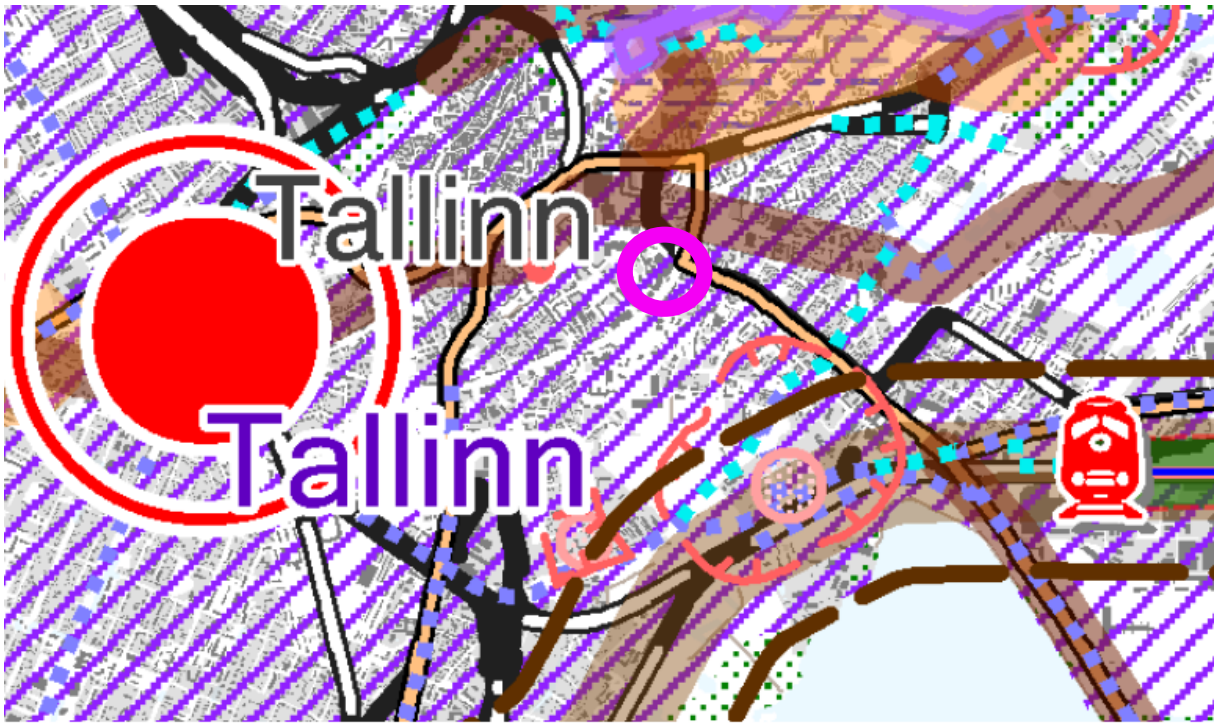
Tallinna kliimakavaga on seatud eesmärk vähendada 2030. aastaks kasvuhoonegaaside heitkogust 40% ning püüelda kliimaneutraalsuse poole aastaks 2050, samuti kavandada tegevusi kliimamuutustest tingitud riskidega paremaks kohanemiseks. KSH käigus kirjeldatakse, millised on kavandatava tegevusega kaasnevad mõjud kliimale ning kliimamuutusest tingitud mõjud tegevusele (vt peatükk 5.7).

Järeldus: kavandatav tegevus ei ole vastuolus Tallinna säästva energiamajanduse ja kliimamuutustega kohanemise kavaga 2030. Tegevus toetab kava eesmärke eelkõige hoonete soojus- ja jahutusvarustuse lahendamisega kaugkütte ja kaugjahutuse baasil (ühendatavad koormused vastavalt ca 7 MW ja 3,9 MW), hea ühistranspordiühendusega kesklinna ala tihendamisega ning kõvakatteliste parkimisalade asendamisega linnapargiga, mis parandab ala kohanemisvõimet kliimamuutustega (sademevee puhverdamine, soojussaare efekti leevendamine). Kõrghoonete ja maa-aluste parkimiskorruste ehitamisega kaasnevat kasvuhoonegaaside heidet ning hoonete energiatõhusust hinnatakse KSH aruandes (vt ptk 5.7).

4.1.2 Harju maakonnaplaneering 2030+

Planeeringuala asub Harju maakonnaplaneering 2030+[6] järgi linnalise asustusega alal, mis on kompaktse asustuse arenguks sobilik ala, mida iseloomustab erinevate maakasutusfunktsioonide mitmekesisus, ühtsed teede- ja tehnovõrgud ja mitmekesiste teenuste ning töökohtade olemasolu kohapeal. Detailplaneeringu koostamisega jälgitakse olemasolevat asustusstruktuuri.

[6] Kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78.



Joonis 4 Väljavõte maakonnaplaneeringu skeemist „Asustuse suunamine". DP ala on märgitud lilla ringiga. Lilla viirutusega on tähistatud linnalise asustusega ala, oranži joonega põhimaantee.

DP ala jääb maakondliku toimepiirkonna keskusesse – Tallinnasse. Maakondliku keskuse tähtsus töökohtade ja regionaalsete teenuste pakkujana on oluline kogu Harju maakonnas, sh maakonna äärealade elanikele.

Järeldus: kavandatav tegevus ei ole vastuolus Harju maakonnaplaneeringuga 2030+. Tegevus toetab maakonnaplaneeringu eesmärki suunata kompaktse asustuse areng linnalise asustusega aladele, tihendades olemasoleva taristuga varustatud kesklinna ala ning luues maakonnakeskusesse täiendavaid elu- ja töökohti ning teenuseid.

4.1.3 Tallinna arengustrateegia aastani 2035

Arengustrateegia järgi on Tallinn kompaktse linnasüdame ja eriilmeliste keskustega inimmõõtmeline, looduslähedane ja kõigile ligipääsetav linn, kus on palju inimestele mugavaks kujundatud linnaväljakuid, parke ja tegutsemispaiku ning kus elanik elab, õpib ja töötab lähimast korrastatud rohe- või haljasalast lühikese jalutuskäigu kaugusel. Kavandatava linnapargi (koos seda siduvate aladega kokku 6 303 m^2, ligikaudu 50% moodustatavate kruntide pindalast) ja mitmekesise avaliku ruumi rajamine panustab otseselt nende eesmärkide saavutamisse. Arengustrateegia liikuvuse eesmärgid (rattaliikluse osatähtsuse suurendamine, sõiduautode osakaalu vähendamine kesklinnas) toetuvad ka Lennuki tänava kavandatavale ümberkorraldamisele ja kergliiklusvõrgustiku parandamisele.

Järeldus: kavandatav tegevus ei ole vastuolus Tallinna arengustrateegiaga aastani 2035. Tegevus toetab strateegia eesmärke kompaktse linnasüdame, avaliku linnaruumi ja haljasalade kättesaadavuse osas (uus avalik linnapark, uued jalakäijate ühendused, sh Tornimäe tänava suunal) ning säästva liikuvuse osas.

4.1.4 Tallinna rattastrateegia 2018–2028 ja Tallinna parkimisnormatiiv

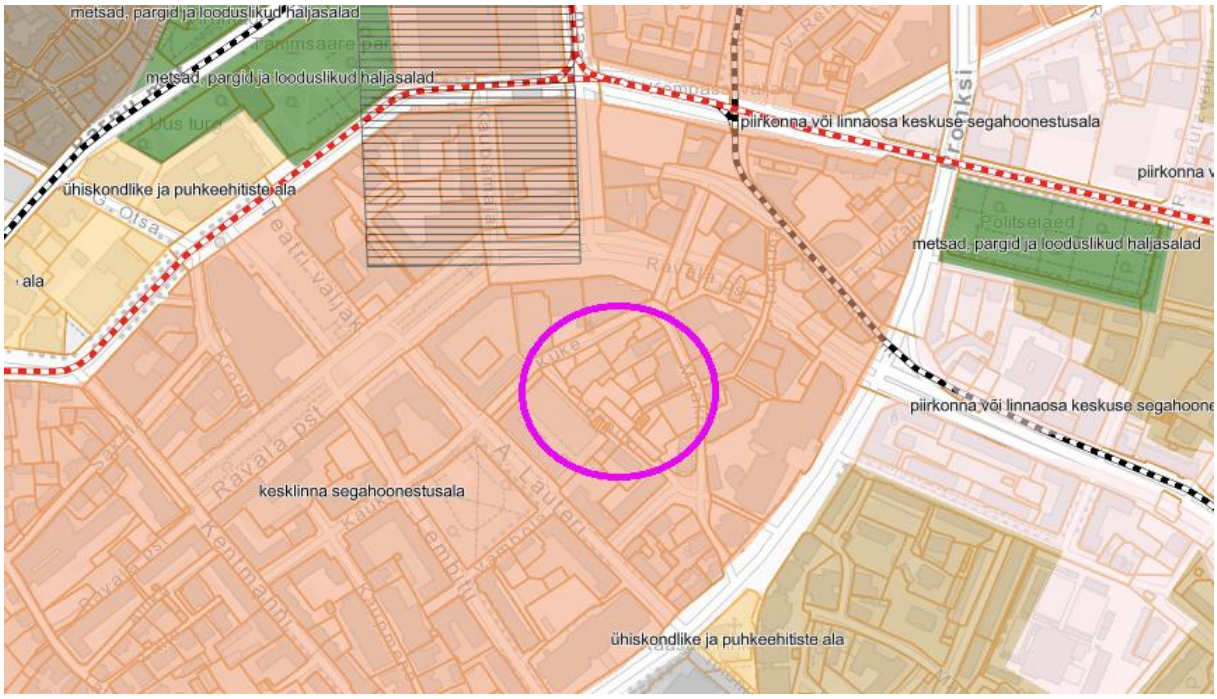
Tallinna rattastrateegia näeb ette rattaliikluse osatähtsuse suurendamist ja kergliiklusvõrgustiku sidususe parandamist kesklinnas. Detailplaneeringuga kavandatakse Lennuki tänava ümberkorraldamist (sh ühesuunalise liikluse säilitamist suunaga Maakri tn → Kuke tn) ning kergliiklusteede lõimimist linnapargi lahendusega, mis toetab rattastrateegia eesmärke. Parkimislahenduse (sh maa-aluste parkimiskorruste mahu) kavandamisel tuleb lähtuda Tallinna Linnavalitsuse kehtestatud parkimisnormatiivist; parkimisnormatiivi endaga KSH aruandes eraldiseisvalt ei tegeleta, kuna see on planeeringu projektlahenduse, mitte keskkonnamõju hindamise küsimus.

Järeldus: kavandatav tegevus ei ole vastuolus Tallinna rattastrateegiaga 2018–2028. Tegevus toetab rattastrateegia eesmärke kergliiklusvõrgustiku sidususe parandamise kaudu (Lennuki tänava ümberkorraldamine, uus liikumissuund läbi linnapargi). Kavandatava parkimiskohtade arvu (DP järgi 248 uut kohta, koos Maakri tn 30 olemasoleva 50 kohaga kokku 298) vastavust parkimisnormatiivile kontrollitakse detailplaneeringu menetluses. DP seletuskirja kohaselt on normatiivne parkimiskohtade vajadus 235 kohta, liiklusuuringu kohaselt 298 kohta (vt ptk 2.1). See ebakõla tuleb planeerija poolt KSH aruande koostamise etapis lahendada.

4.1.5 Tallinna üldplaneering

Planeeringuala jääb Tallinna üldplaneeringu[7] kohaselt kesklinna segahoonestusalale (Joonis 5), kuhu võib ehitada kõiki hooneid, välja arvatud keskkonda saastavaid ettevõtteid. Üldplaneeringu järgi säilib kesklinn peakeskusena ning nähakse ette hoonestusmaa kasutamise intensiivsuse suurendamist – kavandatav multifunktsionaalne kõrghoonestus on nende põhimõtetega kooskõlas.

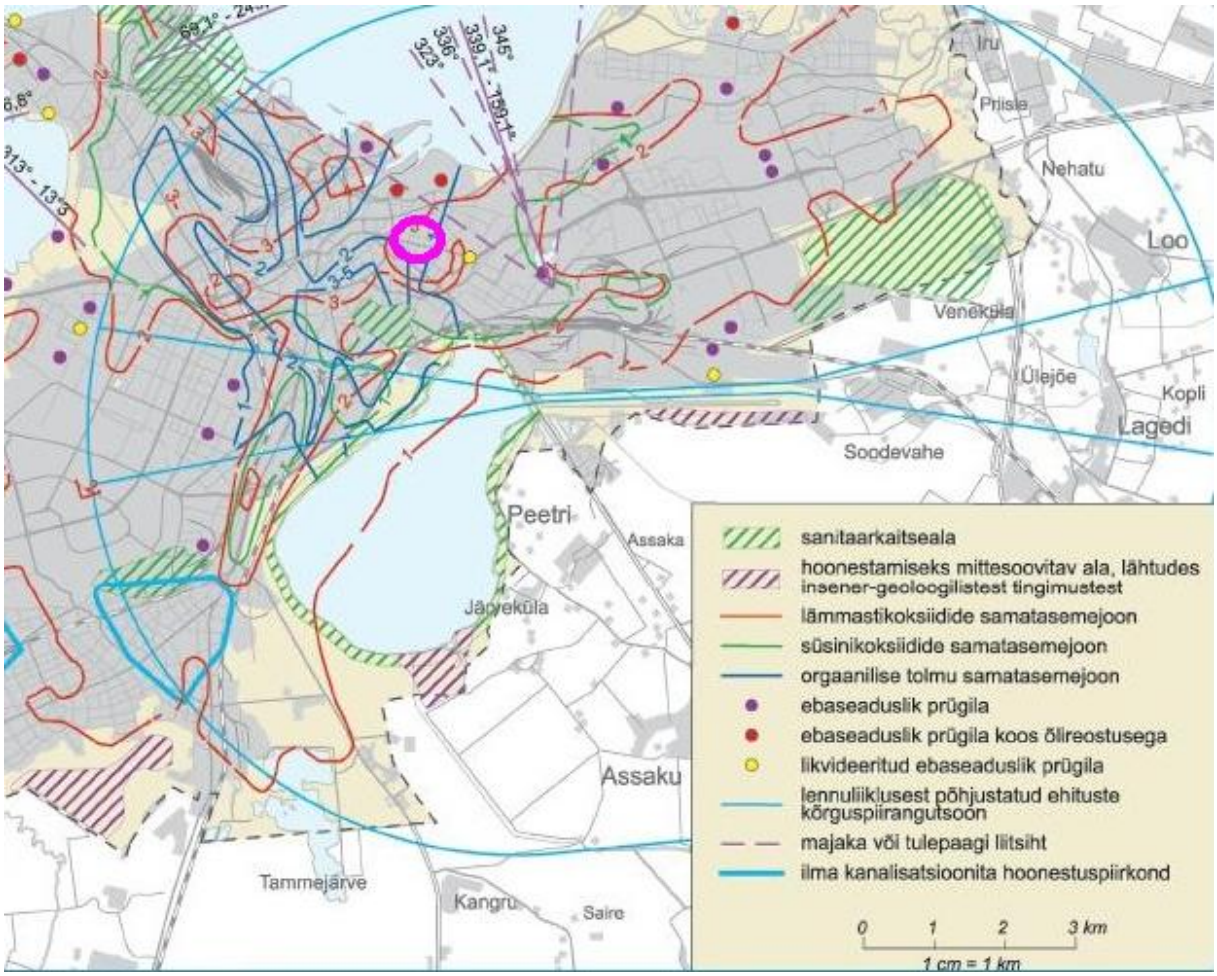
[7] Kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 11.01.2001 määrus number 3.



Joonis 5 Väljavõte Tallinna üldplaneeringu kaardirakenduselt – maakasutus. DP ala on tähistatud lilla ringiga.

Üldplaneeringu järgi tuleb müranormide täitmise tagamiseks magistraaltänavate äärsetes piirkondades kasutada elamute tänavapoolses küljes tihedamaid, mitmekordse klaasiga aknaid ning liiklusest tuleneva õhusaaste vähendamiseks tuleb kesklinna transpordikoormust vähendada ja liiklusvooge hajutada.

Planeeringuala jääb ka lennuliiklusest põhjustatud ehitiste kõrguspiirangutsooni (Joonis 6) – lennundusseaduse § 35 kohaselt tuleb üle 45 m kõrgust ehitist hõlmavad detailplaneeringud kooskõlastada Transpordiametiga. Detailplaneeringu koostamise raames on koostatud Lennuliiklusteeninduse AS aeronavigatsioonilise takistuse ekspertiis (20.03.2025), mille tulemusi arvestatakse hoonete kõrguste lõplikul määramisel ja Transpordiametiga kooskõlastamisel (vt täpsemalt peatükk 5.5).



Joonis 6 Väljavõte Tallinna üldplaneeringu skeemist „Piiravad tehnogeensed tegurid". DP ala on märgitud lilla ringiga

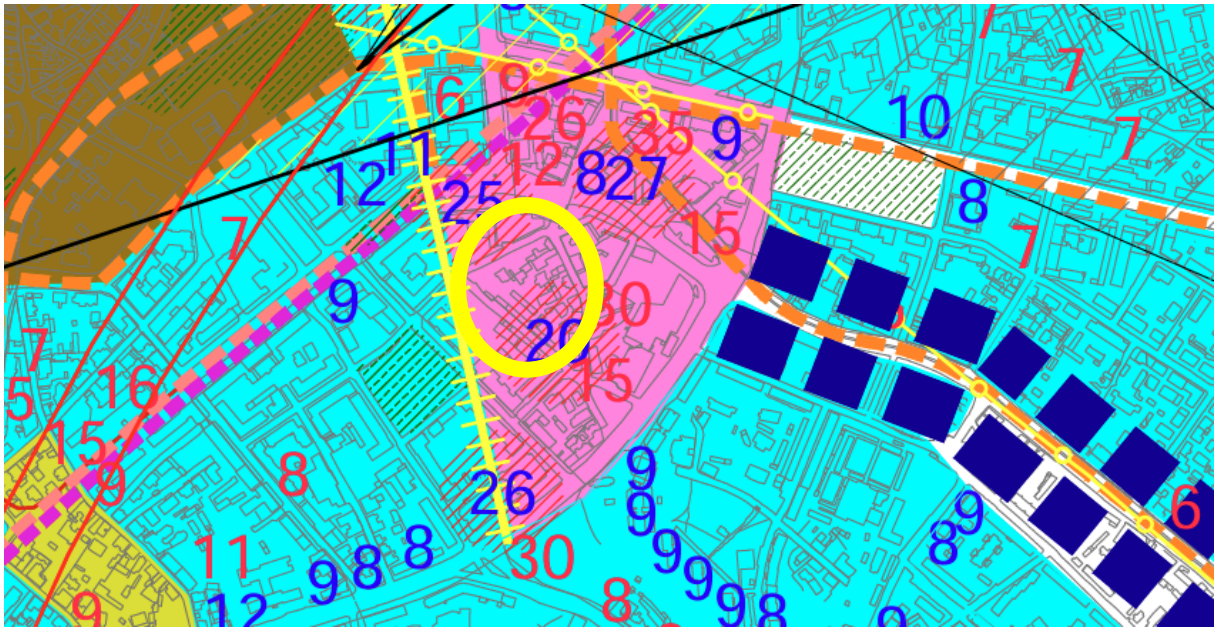
Järeldus: kavandatav tegevus ei ole vastuolus Tallinna üldplaneeringuga. Detailplaneering koostatakse üldplaneeringu kohase planeeringuna: kavandatavad kasutusotstarbed (elu-, äri-, büroo-, majutus-, teenindus- ja ühiskondlikud hooned) on kesklinna segahoonestusalal lubatud ning tegevus toetab üldplaneeringu eesmärki intensiivistada kesklinna kui peakeskuse hoonestusmaa kasutamist. Lennuliiklusest tulenevate kõrguspiirangute ja müranõuete järgimine tagatakse Transpordiametiga kooskõlastamise ning hoonete projekteerimise käigus (vt ptk 5.3.2 ja 5.5).

4.1.6 Teemaplaneering „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas"

Käsitletava detailplaneeringu ala jääb teemaplaneeringuga[8] määratletud kompaktselt kujuneva kõrghoonete kvartalisse (Joonis 7). Teemaplaneeringuga on jagatud hooned kõrguse ja korruselisuse järgi hoonestuskõrguse klassideks. Käesoleva DP-ga planeeritakse neli kõrghoonet, mille korruselisus jääb vahemikku 35 kuni 50 korrust.

[8] Kehtestatud Linnavolikogu 16.04.2009 otsusega nr. 77.

Hoonete absoluutkõrgused jäävad vahemikku 129 kuni 185 m. Teemaplaneeringu hoonestuskõrguse klassifikatsiooni (TP seletuskirja tabel 1) kohaselt arvestatakse kõrgust maapinnast ning kõrge hoone on 45–124 m ehk 15–35 korrust ja ülikõrge hoone (pilvelõhkuja) üle 124 m. Arvestades, et maapinna absoluutkõrgus alal on 5–10 m (vt ptk 3.2), kuuluvad pos 1 (185 m abs, 50 korrust) ja pos 3 (160 m abs, 43 korrust) hooned ülikõrgete hoonete klassi, pos 7 hoone (130 m abs, 36 korrust) on klasside piiril ning pos 2 hoone (129 m abs, 35 korrust) kuulub kõrgete hoonete klassi.



Joonis 7 Väljavõte teemaplaneeringu põhikaardist. DP ala on märgitud kollase ringiga, roosaga on märgitud kompaktselt kujunev kõrghoonete ala, tumesinine kriipsjoon tähistab tihendatavat magistraaltänava äärset ala. Sinises kirjas on toodud olemasoleva hoone korruselisus ja punasega kehtestatud DP korruselisus.

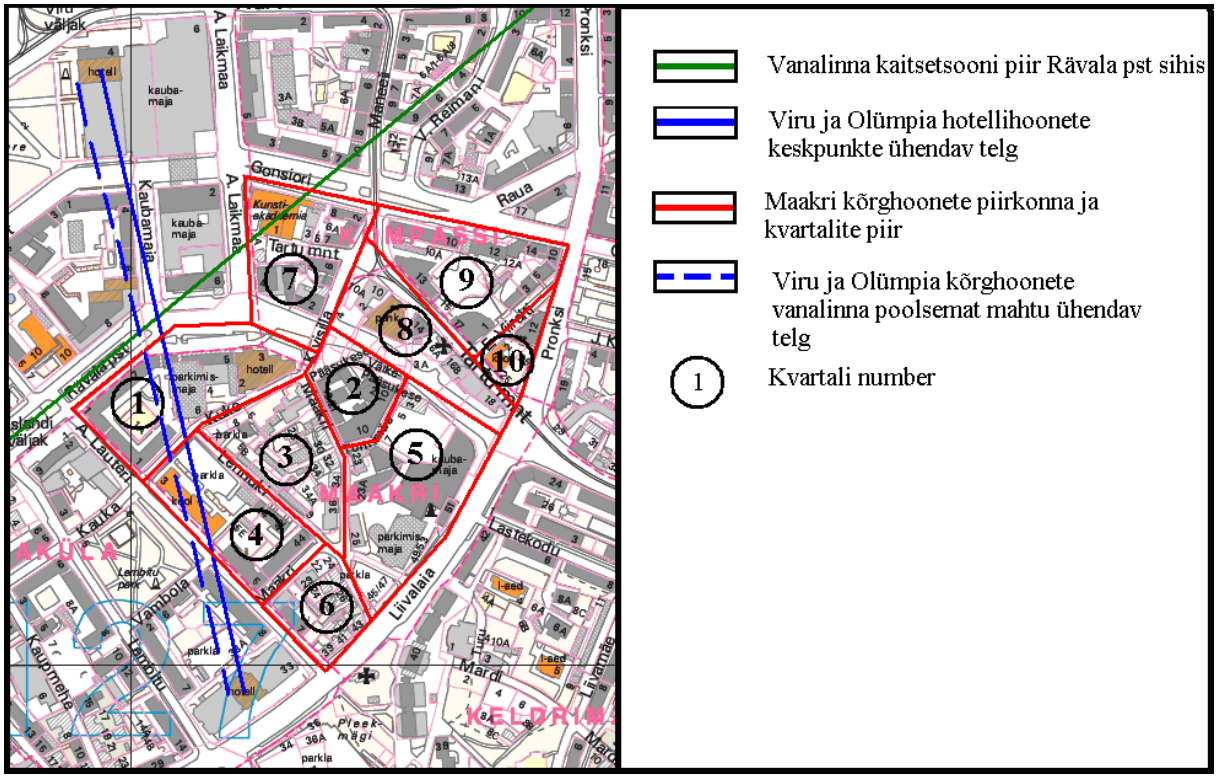
Detailplaneering tuleb vastavalt teemaplaneeringule kooskõlastada Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakonnaga[9], sest alal asuvad muinsuskaitsealad ja kaitsevööndid ning Transpordiametiga[10], kuna rajatavad hooned on enam kui 45 m kõrged.

Käsitletava DP ala jääb teemaplaneeringuga määratletud kompaktselt kujuneva kõrghoonete kvartalisse (Maakri piirkond, kvartal nr 3, Joonis 8). Teemaplaneeringu

[9] Teemaplaneeringu järgi tuleb kooskõlastada DP Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti ja Muinsuskaitseametiga. Tänasel päeval täidab neid ülesandeid Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakond.

[10] Teemaplaneeringu järgi tuleb DP kooskõlastada Lennuametiga (lennundusseadus). Lennuamet liideti 1. jaanuaril 2021. aastal loodud Transpordiameti alla koos seniste Maantee- ja Veeteede Ameti ühendamisega (ning nende õigusjärgsena).

kohaselt tuleb kõrghoonete piirkonna arendamisel jälgida, et haljastatud pinna ja avaliku välisruumi osakaal kvartalis ei langeks alla 10%. Käesoleva detailplaneeringuga on kavandatud haljastuse (linnapargi ja seda siduvate isikliku kasutusõigusega alade) osakaaluks kokku 6 303 m^2 ehk ligikaudu 50% moodustatavate kruntide pindalast, mistõttu on teemaplaneeringu nõue jätkuvalt ületatud.



Joonis 8 Maakri kõrghoonete piirkond (Teemaplaneeringu seletuskirja joonis 1), planeeringuala paikneb kvartalis nr. 3.

Alljärgnevas tabelis on toodud teemaplaneeringuga seatud KSH kontekstis olulised tingimused ja ülevaade nendega arvestamisest.

TEEMAPLANEERINGU TINGIMUS	ARVESTAMINE KSH KOOSTAMISEL
Detailplaneeringute koostamise käigus on vaja teha kõrghoonete piirkondades kompleksed mürauuringud, et määrata müratase alusel objektide sobivus keskkonda ja võtta vajalikud meetmed müra mõju vähendamiseks.	Detailplaneeringu koostamise raames on koostatud mürauuring (Akukon Eesti OÜ) ja liiklusuuring (Inseneribüroo Stratum OÜ); tulemusi ja leevendusmeetmeid kajastatakse KSH programmi peatükis 5.3 „Mõju õhu kvaliteedile, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus“.

TEEMAPLANEERINGU TINGIMUS	ARVESTAMINE KSH KOOSTAMISEL
Tagada eluruumidele nõuetekohased insolatsioonitingimused nii kõrghoonete grupi sees kui ka naaberhoonestuse suhtes.	Detailplaneeringu koostamise raames on koostatud insolatsiooni analüüs; tulemused kajastatakse KSH programmi peatükis 5.4 „Insolatsioon“.
Enne detailplaneeringu koostamist tuleb teha hüdrogeoloogilised uuringud, mis on vajalik alusmaterjal kõrghoonete ja nende rajatiste kavandamisel.	Detailplaneeringu koostamise raames on koostatud hüdrogeoloogiline hinnang (OÜ IPT Projektijuhtimine, 2026), mis tugineb naaberkruntidel (A. Lauteri tn 3, Maakri tn 28b ja 30) varem tehtud geotehniliste uuringute andmetele. Planeeringuala enda geotehnilised pinnaseuuringud tehakse ehitusprojekti koostamise eel. Tulemused on kokkuvõtlikult kajastatud peatükis 3.2 „Geoloogia, pinnas, maastik“ ning täpsemalt käsitletakse neid KSH programmi peatükis 5.2 „Mõju põhjaveele“.
Iga kõrghoonepiirkonna detailplaneeringu koostamisel tuleb prognoosida liikluse kasvuga kaasnevat õhusaastet, arvestades ka külgnevate alade õhusaaste taset ja allikaid.	Muutust õhu kvaliteedis pärast planeeringu realiseerumist käsitletakse KSH programmi peatükis 5.3 „Mõju õhu kvaliteedile, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus“ liiklusuuringu tulemuste ja Liivalaia seirejaama andmete alusel. Kuna teemaplaneering nõuab liikluse kasvuga kaasneva õhusaaste prognoosimist, arvestades õhu liikuvust piirkonnas, tuleb KSH aruande koostamisel kaaluda saasteainete leviku modelleerimist.

TEEMAPLANEERINGU TINGIMUS	ARVESTAMINE KSH KOOSTAMISEL
Kõrghoonete kavandamisel tuleb analüüsida tekkivaid tuulekoridore.	KSH aruande koostamise käigus hinnatakse tuulekoridoride tekke võimalust (vt peatükk 5.5 „Mõju inimese tervisele, sotsiaalsetele vajadustele ja varale“).
Erilist tähelepanu tuleb pöörata piirkondadele, kus hoonestus- ja liiklustihedus on juba praegu kõrge, sh Maakri kvartalile.	Liiklusintensiivsuse muutust käsitletakse tellitud liiklus- ja müraseire tulemuste alusel KSH aruande peatükis 5.3 „Mõju õhu kvaliteedile, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus“.

Järeldus: kavandatav tegevus ei ole vastuolus teemaplaneeringuga „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“ tingimusel, et DP menetluses tõendatakse kavandatava hoonestustiheduse sobivus piirkonna tänavavõrgu ja parkimisvõimalustega. DP-ga kavandatav hoonestustihedus (6,5) ja kõrgeima hoone absoluutkõrgus (185 m) ületavad küll teemaplaneeringus kvartalile nr 3 määratud hoonestustihedust (4,5) ja ehitise absoluutkõrgust (130 m). Kõrguse osas ei ole see vastuolu, sest teemaplaneeringu kohaselt määratakse ehitise maksimaalne kõrgus aeronavigatsiooni, lennuliikluse ja lennuohutuse ekspertiisi alusel ning TP tabelis 2 antust kõrgemate ehitiste rajamine ei ole välistatud. Kvartali nr 3 hoonestustihedus (4,5) on teemaplaneeringus märgitud ligikaudseks tiheduseks, mis võib täpsustuda arhitektuurikonkursi tulemustest lähtuvalt. Samas tuleb teemaplaneeringu kohaselt maksimaalset hoonestustihedust täpsustada detailplaneeringu koostamisel, arvestades piirkonda mahtuvaid parkimiskohti ning ümbritseva tänavavõrgu (ristmike) võimet tulla toime lisanduva liikluskoormusega. DP lahendus põhineb 2024. aastal korraldatud rahvusvahelise arhitektuurivõistluse võidutööl „Trinity“. Kuna liiklusuuringu kohaselt töötab Liivalaia tn – Tartu mnt – Pronksi – Rävala pst ristmik juba praegu teenindustasemel E–F (vt ptk 5.3.2) ning teemaplaneering nimetab Maakri kvartalit piirkonnana, kus liiklusest põhjustatud keskkonnamõjule tuleb pöörata erilist tähelepanu, hinnatakse KSH aruandes liiklusuuringu alusel, kas DP-ga lubatud maksimaalse ehitusmahu (hoonestustihedus 6,5) juures kaasneb tänavavõrgu toimivusele ja liiklusest tulenevatele keskkonnahäiringutele oluline mõju. Liiklusuuringu kohaselt ei muutnud planeeringuala liikluse lisamine liiklusmudelisse ühegi ristmiku teenindustaset (vt ptk 5.3.2). Tegevus toetab teemaplaneeringu eesmärki kujundada Maakri piirkonnast kompaktne kõrghoonete kvartal ning ületab

oluliselt haljastatud pinna ja avaliku välisruumi minimaalse osakaalu nõuet (10%). Seejuures tuleb arvestada, et teemaplaneeringu kohaselt ei käsitata katusehaljastust (sh maa-aluse ehitise pealset haljastust) haljastusprotsendi määramisel haljasmaa osana, mistõttu tuleb DP-s täpsustada, milline osa 6 303 m² suurusest alast paikneb maa-aluste parkimiskorruste kohal.

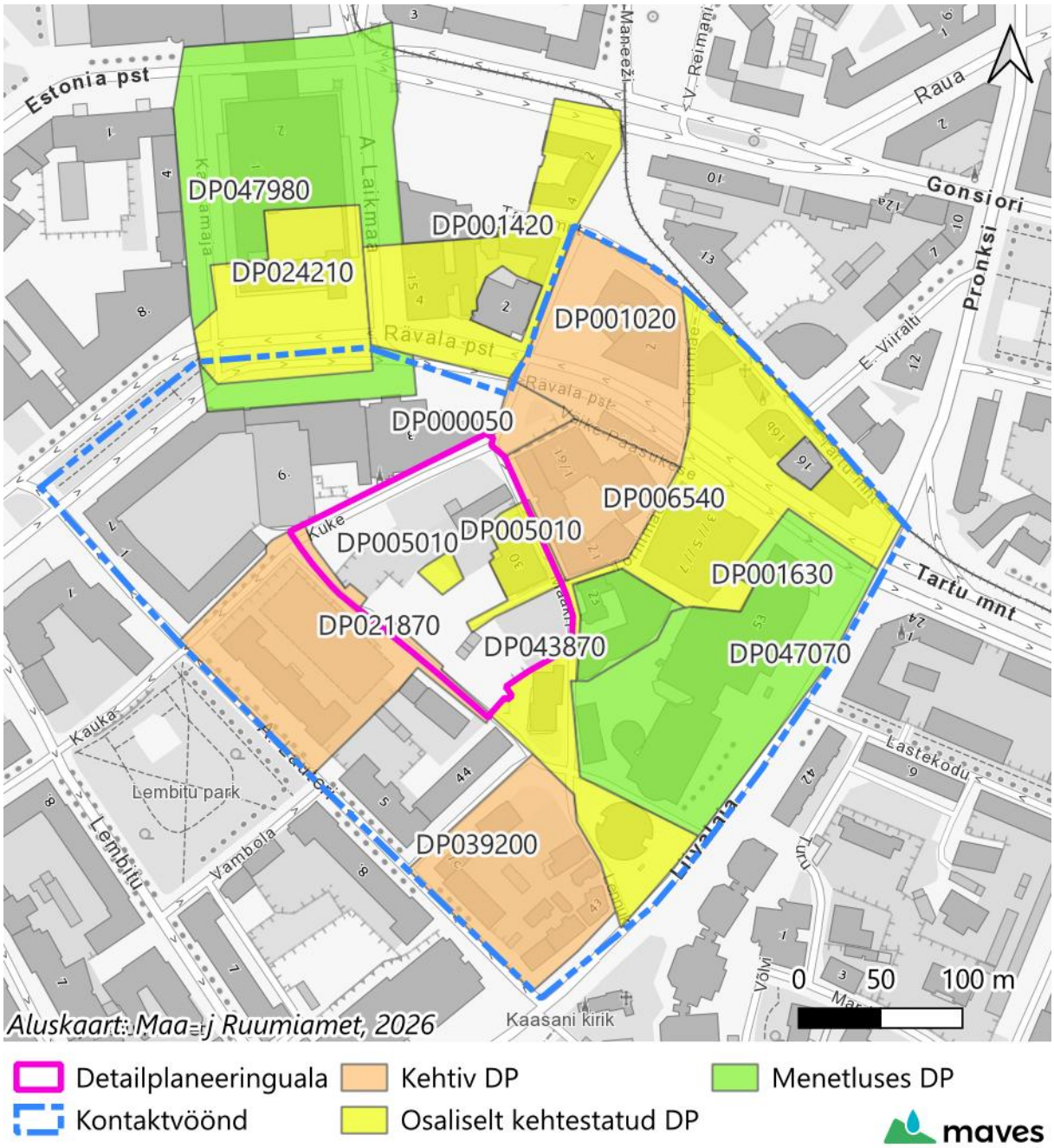
4.1.7 Kesklinna linnaosa üldplaneering

Kesklinna linnaosa üldplaneeringu koostamine lõpetati Linnavolikogu 28.05.2026 otsusega nr. 70.

Järeldus: Kesklinna linnaosa üldplaneeringu koostamine on lõpetatud ja linnaosa üldplaneeringut ei ole kehtestatud, mistõttu ei ole kavandataval tegevusel sellega vastuolu ega sea see tegevusele eesmärke.

4.2 Detailplaneeringud

Planeeringu kontaktvööndisse jääb Tallinna planeeringute registri kaardirakenduse järgi mitmeid kehtestatud ja osaliselt ellu viidud detailplaneeringuid, samuti menetluses olevaid naaberalade detailplaneeringuid. Alljärgnevalt on kirjeldatud kontaktvööndi seisukohast olulisemaid detailplaneeringuid.



Joonis 9 Planeeringuala kontaktvööndisse jäävad detailplaneeringud

4.2.1 Maakri tn 28 ja 30 kruntide detailplaneering

Planeeritava ala osa kohta kehtib Tallinna Linnavolikogu 11. juuni 2015 otsusega nr 120 osaliselt kehtestatud Maakri tn 28 ja 30 kruntide detailplaneering (DP005010), mille koostamise eesmärk oli liita Maakri tn 28b ja Maakri tn 30 kinnistud ärimaa või 25% ärimaa ja 75% elamumaa sihtotstarbega krundiks ning määrata moodustatavale krundile ehitusõigus kuni 27 maapealse ja 3 maa-aluse korrusega ärihoone või äriruumidega elamu ehitamiseks. Jätkuvalt riigi omandis olevast maaüksusest nähti ette moodustada sotsiaalmaa (üldkasutatava maa) sihtotstarbega krunt avalikult kasutatava

haljasala rajamiseks ning Tornimäe tänava pikenduse alale transpordimaa sihtotstarbega krunt. Detailplaneering on krundijaotuse osas ellu viidud – Maakri tn 28b ja Maakri tn 30 kinnistud on liidetud ärimaa sihtotstarbega Maakri tn 30 kinnistuks ja ehitusõigus realiseeritud. Maakri tn 28c kinnistu on endiselt Eesti Vabariigi omandis.

4.2.2 A. Lauteri tn 3 kinnistu ja lähiala detailplaneering

Planeeritavale alale jääva Lennuki tänava osa ja Lennuki tn 5a kinnistu kohta kehtib Tallinna Linnavolikogu 15. oktoobri 2020 otsusega nr 96 kehtestatud A. Lauteri tn 3 kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP021870), mis on ellu viimisel. Selle detailplaneeringu alusel on rajatud/rajamisel Eesti Ettevõtluskõrgkooli Mainor (EBS) ligikaudu 105 m kõrgune, 30-korruseline kõrghoone, mis paikneb käesoleva planeeringuala vahetus läheduses Lennuki tänava ääres. Lennuki tn 5a kinnistu sihtotstarbeks määrati transpordimaa ning kinnistule määrati võimalus rajada tänavarajatisi. Praegu elamumaa sihtotstarbega Lennuki tn 5a kinnistu osas on lahendus veel ellu viimata.

4.2.3 Rävala pst 6 kinnistu detailplaneering

Planeeringu kontaktvööndi kaardirakenduse andmetel kehtib Rävala pst 6 kinnistu kohta osaliselt ellu viidud detailplaneering (DP024210), mis jääb planeeringuala vahetusse lähedusse Rävala puiestee ääres. Detailplaneeringu täpsemad tingimused ei ole käesoleva KSH koostamise seisukohalt otseselt asjakohased, kuid kinnistu on lisatud kontaktvööndi ülevaatesse täielikkuse huvides.

4.2.4 Maakri tn 19/21 krundi detailplaneering

Planeeringu kontaktvööndi kaardirakenduse andmetel kehtib Maakri tn 19/21 krundi kohta detailplaneering (DP006540), mis jääb Maakri tänava vastasküljele planeeringuala lähinaabrusesse. Kuna tegemist on kehtiva ja piirkonna kõrghoonestuse kontaktvööndisse jääva planeeringuga, tuleb selle ala olemasolevat ja kavandatavat hoonestust arvestada käesoleva KSH kumulatiivse mõju ja linnaruumilise koosmõju hindamisel.

4.2.5 Liivalaia tn 49 // 53 // Maakri tn 25 kinnistu detailplaneering

Vahetult üle Maakri tänava, käesoleva planeeringuala kirdenaabruses, on Tallinna Linnavolikogu 21.08.2025 otsusega nr 77 algatatud Liivalaia tn 49 // 53 // Maakri tn 25 kinnistu detailplaneering (DP047070) ja KSH. Detailplaneeringuga kavandatakse senise Stockmanni kaubamaja ja büroohoone asemele kahe äri- ja eluotstarbega kuni 37

maapealse ja kolme maa-aluse korrusega kõrghoone (kuni 130 m abs) rajamist. Kuna tegemist on käesoleva planeeringualaga samasse Maakri kõrghoonete piirkonda jääva ja ajaliselt kattuva menetlusega naaberprojektiga, tuleb selle detailplaneeringuga kaasnevaid mõjusid (sh liiklus, müra, õhusaaste, põhjavesi, linnaruumiline koosmõju) arvestada käesoleva KSH aruande kumulatiivse mõju hindamisel.

4.2.6 Maakri tn 23 ja Maakri tn 23a kinnistu detailplaneering

Planeeringuala vahetus naabruses, samuti teisel pool Maakri tänavat, on menetluses Maakri tn 23 ja Maakri tn 23a kinnistu detailplaneering (DP043870), millele on algatatud KSH. Planeeringuga kavandatakse Maakri tn 23a krundile püstitada lisaks olemasolevale 14-korruselisele hoonele kuni 27-korruseline hoone ning ehitada 14-korruselisele osale kaks lisakorrust. Lisaks on kavas muuta vastavalt tegelikule hoonestuse paiknemisele Maakri tn 23 ja Maakri tn 23a krundi omavahelist piiri.

Ka selle detailplaneeringuga kaasnevaid mõjusid tuleb arvestada käesoleva KSH aruande kumulatiivse mõju hindamisel.

4.2.7 City Plaza 2 (Tartu mnt 1)

Piirkonna kontaktvööndisse jääb ka Tartu mnt 1 kinnistule rajatud City Plaza 2 äri- ja bürookompleks (ligikaudu 101–106 m, kuni 30 korrust), mis koos teiste piirkonna kõrghoonetega (sh eelpool nimetatud EBS-i hoone ja Liivalaia tn 49 // 53 // Maakri tn 25 kavandatavad kõrghooned) kujundab Maakri-Rävala piirkonna kõrghoonestatud linnasüdameks. Nende arenduste koosmõju käsitletakse KSH aruandes kumulatiivse mõju ja piirkonna mikrorohevõrgustiku kirjeldamise raames. Tallinna planeeringute registri kaardirakenduse andmetel kehtib planeeringuala kontaktvööndis seda kvartalit hõlmav detailplaneering „Liivalaia, Maakri ja Kivisilla tänavate ning Tartu mnt vahelise kvartali detailplaneering“ (DP000050). Sama kvartali kohta on kaardirakenduses kajastatud ka varasem, suurema ulatusega detailplaneering (DP001020).

Kuna kontaktvööndis on kehtestatud detailplaneeringuid osaliselt või täielikult ellu viidud ning need kajastuvad juba piirkonna olemasolevas olukorras, keskenduti käesolevas peatükis eelkõige neile naaberaladele, mille menetlus on veel pooleli või mille elluviimine on alles hiljuti toimunud ja mille koosmõju kavandatava tegevusega on asjakohane KSH raames eraldi käsitleda.

Joonis 9 alusel jäävad planeeringuala kontaktvööndisse lisaks veel mitmed kaugemal paiknevad detailplaneeringud, mille otsest koosmõju käesoleva planeeringuga ei ole põhjust eeldada ja mida seetõttu eraldi ei kirjeldata:

- koostamisel olev DP047980;

- kehtiv DP039200;
- osaliselt ellu viidud DP001630;
- osaliselt ellu viidud DP001420.

5 PLANEERIMISDOKUMENDI ELLUVIIMISEGA EELDATAVALT KAASNEV OLULINE KESKKONNAMÕJU JA HINDAMISMETOODIKA

Kavandatava tegevusega ei kaasne piiriülest mõju, mistõttu piiriülest keskkonnamõju KSH aruandes ei käsitleta. Kavandatava tegevusega kaasnevad mõjud esinevad nii olemasolevate hoonete lammutamise, hoonete ehitamise kui nende valmimise järgselt. KSH aruandes käsitletakse lisaks üksikutele mõjuvaldkondadele ka mõjude vastastikuseid seoseid, sh kõrghoonete mahu ja paiknemise seost insolatsiooni, tuulemõju, linnakliima (soojussaared) ja linnapargi kasutatavusega, maa-aluse ehituse seost põhjavee, pinnase püsivuse ja naaberehitistega ning liikluse seost müra, õhukvaliteedi ja inimese tervisega.

5.1 Mõju pinnaveele

Lähimad looduslikud veekogud (Muuga-Tallinna-Kakumäe laht, Ülemiste järv) jäävad detailplaneeringualast ligikaudu 0,7–1,5 km kaugusele (vt ptk 3.4). Planeeringuala on ühendatud linna ühisveevärgi- ja kanalisatsioonivõrku. Sellest tulenevalt ei ole põhjust eeldada, et kavandatava tegevusega kaasneks pinnavee kasutus ja seeläbi risk pinnavee kvaliteedile – kokkuvõttes ei kaasne kavandatava tegevusega olulist mõju pinnaveele ei ehituse ajal ega planeeringu realiseerimise järgselt.

Planeeringuala sademevesi juhitakse Maakri piirkonna alamvalgala sademeveekanalisatsiooni, mille läbilaskevõime on piiratud (INFRAGATE EESTI AS töö nr TV27/160-23). DP kohaselt ühtlustatakse sademevee vooluhulk kruntide piires sademeveemahutitega ning ühelt krundilt ärajuhitav vooluhulk on kuni 10 l/s. Kuna praegu valdavalt kõvakattega ala asemele kavandatakse ulatuslik linnapark, suureneb vett läbilaskvate pindade osakaal. KSH aruandes antakse juhised sademevee ärajuhtimise edasiseks planeerimiseks, kirjeldatakse kliimamuutusest tingitud sademete intensiivsuse kasvu (vt ptk 5.7.1) ning sademevee kaudu suublasse jõudva reostuse vältimise meetmeid.

Mõju looduslikele pinnaveekogudele KSH aruandes ei käsitleta, sest olulist mõju ei ole põhjust eeldada: lähimad veekogud jäävad ligikaudu 0,7–1,5 km kaugusele, pinnavett ei kasutata ning planeeringuala on ühendatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga. KSH aruandes käsitletakse üksnes sademevee ärajuhtimist eespool kirjeldatud ulatuses.

5.2 Mõju põhjaveele

Kavandatava tegevusega kaasnev mõju põhjaveele avaldub eelkõige ehituse ajal, ehitussüvendi rajamisel vundamendi ja maa-aluste korruste ehitamiseks. Pärast hoonete valmimist olulist mõju põhjaveele eeldatavalt ei kaasne.

Detailplaneeringuga nähakse ette maa-aluste parkimiskorruste rajamine mitmele planeeringuala krundile. Kuna planeeringualal paikneb maapinnalähedane vabapinnaline pinnaseveekiht (pinnaseveetase ca 1,9–4,9 m sügavusel, vt ptk 3.2), mis on haja- ja punktreostuse suhtes valdavalt kaitsmata ning tihehoonestatud kesklinna piirkonnas puudub reeglina ruum väljapumbatava põhjavee pinnasesse immutamiseks, tuleb ehitussüvendite rajamisel arvestada põhjavee alanduslehtri tekke ja sellega kaasneva võimaliku mõjuga lähedalasuvate hoonete (sh madalvundamentidel hoonete) püsivusele. See on ka üks algatamise otsuses toodud põhjustest, miks käesoleva detailplaneeringu suhtes KSH läbi viiakse.

Käesoleva detailplaneeringu koostamise raames koostatud hüdrogeoloogilise hinnangu[11] kohaselt tuleb maa-aluse parkla ehitussüvend toestada larsen-tüüpi sulundseintega, mille alumine ots peaks ulatuma veepidet moodustavasse savisetete kompleksi (eeldatavalt ca 14–15 m sügavusele), isoleerides sellega vabapinnalise pinnasevee süvendist. Sellisel juhul on süvendisse imbuva vee kogus ehitusperioodil hinnanguliselt kuni 50 m^3/ööpäevas, mis on tunduvalt väiksem sademevee väljapumpamise vajadusest (u 260 m^3/ööpäevas 20 mm/ööpäevas sademete korral). Väljaspool sulundseintega piiratud ala jääb veealandus piiratuks (kuni paar meetrit) ega ulatu kaugemale kui 5–10 m sulundite kontuurist, ning kesklinna savipinnaste varasemast (1970.–1990. aastate depressioonilehtri tagajärjel tekkinud) ülekonsolideeritusest tulenevalt ei avaldu naaberhoonetele mõõdetavat mõju. Hinnangus on soovitatud loobuda kasutusaegsest põhjaveealandusest ja lahendada maa-alune korrus veekindlana, samuti täpsustada pinnaseomadusi täiendavate geotehniliste pinnaseuuringutega ning teostada sademevee immutuskohtades immutuskatsed. Täiendavad leevendusmeetmed (sh vajaduse korral geotehniline seire ehitusperioodil) täpsustatakse KSH aruandes.

Veekõrvalduse eesvool

Tihehoonestusega piirkonnas pole reeglina ruumi väljapumbatava põhjavee immutamiseks pinnasesse. Ümber juhitava põhjavee realistlikuks suublaks piirkonnas

[11] Talviste, P. Maakri, Lennuki ja Kuke tänava vahelise kvartali detailplaneering hüdrogeoloogilised tingimused. OÜ IPT Projektijuhtimine, töö nr 26-08-2004. Tallinn, 2026

on kanalisatsioon. Põhjavee ehitussüvendist väljapumpamiseks ja selle suublasse juhtimiseks tuleb vastavalt veeseaduse § 187 taotleda veeluba.

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

5.3.1 Ehitusaegsed mõjud

Planeeritavate hoonete ehitusega (sh olemasolevate hoonete lammutamisega) kaasneb teataval määral õhuheitmeid, mis on tingitud fossiilkütustel töötavate ehitusmasinate kasutamisest. Ehitusaegne mõju õhu kvaliteedile ei erine eeldatavalt oluliselt teistest samalaadsetest ehitustöödest piirkonnas.

Ehitustegevusega kaasneb paratamatult müra ning võib esineda ka vibratsiooni. Ehitustegevusel tuleb pidada kinni kehtestatud müra- ja vibratsiooninormidest, mis on sätestatud keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ning sotsiaalministri 01.10.2025 määruses nr 54 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord“. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtaset; impulssmüra põhjustavat tööd tohib teha üksnes tööpäevadel kella 07.00–19.00.

Ehitustegevusega ei kaasne eeldatavalt olulise soojuse või kiirguse teket ega levikut, kuid vajalik on ehitusala valgustamine. Ehitusega kaasnevad mõjud/häiringud ei erine eeldatavalt teistest sarnastest Tallinna kesklinnas toimunud ehitustest.

Ehitusajal mõjutavad piirkonna liiklust ehitusplatsi teenindav raskeliiklus (sh süvenditest väljaveetava pinnase transport) ning tänavaruumi ajutine sulgemine või kitsendamine Maakri, Kuke ja Lennuki tänaval. Kuna ala asub tiheda liiklusega kesklinnas ning piirneb elu- ja büroohoonetega, tuleb ehitusprojektis koostada ehitusaegne liikluskorraldusskeem, mis tagab jalakäijate ja kergliiklejate ohutu liikumise ning juurdepääsu naaberhoonetele. Arvestades mitme kõrghoone võimalikku samaaegset ehitamist piirkonnas (vt ptk 4.2), käsitletakse KSH aruandes ka ehitusaegset koosmõju.

Ehitusaegset mõju välisõhu kvaliteedile ning ehitusaegset soojuse, kiirguse ja valguse teket KSH aruandes ei käsitleta, sest olulist mõju ei ole põhjust eeldada: tegemist on lühiajaliste ja tavapäraste ehitushäiringutega, mis ei erine teistest Tallinna kesklinnas toimunud ehitustest ning mida reguleerivad kehtivad normid. Ehitusaegset müra ja vibratsiooni käsitletakse KSH aruandes naaberehitistele avalduva mõju osana (ptk 5.10) ning ehitusaegset liiklust ja koosmõju eespool kirjeldatud ulatuses.

5.3.2 Planeeringu realiseerimise järgsed mõjud

Planeeringu realiseerumise järgselt ei ole põhjust eeldada olulise soojuse teket ega levikut ümbruskonda. Kuivõrd praeguses etapis hooneid detailselt ei projekteerita, puudub veel täpne info valguse leviku (nt fassaadivalgustus, reklaam) kohta – valgustuse projekteerimisel tuleb lähtuda kehtivatest standarditest ja juhistest.

Rajatavad hooned ise ei ole kiirguse allikaks. Planeeringualal tehtud mõõtmiste kohaselt liigitub pinnas kõrge **radoonisisaldusega pinnaseks** (kuni 69 kBq/m³, vt ptk 3.3). Kuna hoone rajamise käigus on võimalik rakendada efektiivseid ehituslikke meetmeid radooni leviku takistamiseks, ei ole hoonete rajamine sellel alusel välistatud, kuid hoonete projekteerimisel tuleb rakendada radoonikaitsemeetmeid. Tulelaev OÜ radoonisisalduse mõõtmise raporti (vt ptk 3.3) kohaselt tuleb ehituse käigus tagada pinnasega kokkupuutes olevate ruumide tarindite hermeetilisus (sertifitseeritud radoonitõkkekile, läbiviikude tihendamine) ning põrandaalune tuulutus (radoonikaevud), samuti nõuetekohane ventilatsioon. Sobiva radoonikaitselahenduse valib projekteerija lähtuvalt konkreetsest vundamenditüübist.

Peale planeeringu realiseerumist on alal peamisteks **müraallikateks** hoonete tehnoseadmed (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon) ning piirkonna liiklus. Detailplaneeringuga ei ole võimalik oluliselt mõjutada piirkonna üldist liiklusmüra taset, mis kesklinnas magistraaltänavate ümbruses on kõrgem kui sisekvartalites. Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada nii tehnoseadmete kui liiklusmüraga ning tagada, et müratasemed hoonetes ei ületaks sotsiaalministri 12.11.2025 määruses nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid“ toodud piirväärtuseid. Tehniliste seadmete valikul ja paigutamisel tuleb arvestada naaberhoonete ja müratundlike ruumide paiknemisega, vältimaks tööstusmüra sihtväärtuste ületamist müratundlikel aladel.

Detailplaneeringu koostamise raames on koostatud mürauuring[12] ning liiklusuuring[13], mis hindavad piirkonna **liikluskoormuse ja liiklusmüra** taseme muutust planeeringu realiseerumise järgselt, sh olemasoleva (2025+) ja perspektiivse (2045+) liiklussageduse võrdluses. Mõlema uuringu peamised tähelepanekud, sh alal jätkuvalt jälgimist vajavad asjaolud, on kokkuvõtlikult toodud alljärgnevalt.

[12] Leemet, I., Vohta, M., Hallimäe, J. Maakri, Lennuki ja Kuke vahelise kvartali detailplaneering. Liiklusmürast põhjustatud müratasemete hindamine. Akukon Eesti OÜ, töö nr 260866-1-A 01, Tallinn, 2026

[13] Tallinna linn Maakri kvartali liiklusuuring. Inseneribüroo Stratum OÜ, töö nr 2025-T055. Tallinn, 2025 (uuendatud 12.10.2026)

Mürauuringu kohaselt jääb liiklusmüra tase hoonete fassaadidel olemasoleva liiklussageduse juures kuni L_d = 64 dB (päeval) ja L_n = 56 dB (öösel) ning perspektiivse (2045+) liiklussageduse juures kuni L_d = 66 dB ja L_n = 59 dB. Mõlemal juhul on täidetud III mürakategooria piirväärtused (70 dB päeval, 60 dB öösel), kuid perspektiivne öine tase (59 dB) jääb piirväärtusele väga lähedale, mistõttu tuleb sellega hoonete projekteerimisel ja müra leevendusmeetmete (fassaadide heliisolatsioon R'tr,s,w = 30–45 dB, akende valik, ventilatsiooniavade lahendus) valikul jätkuvalt arvestada. Uuringus soovitatakse vaikust nõudvaid ruume (eelkõige magamistube) võimaluse korral mitte paigutada tiheda liiklusega tänava poolsesse fassaadi.

Liiklusuuringus teostatud ristmike läbilaskvusarvutuste kohaselt töötab Liivalaia tn – Tartu mnt – Pronksi – Rävala pst ristmik juba praegu teenindustasemel E–F ja jääb ka aastaks 2045+ teenindustasemel F (s.t ülekoormatud) mõlemal tipptunnil, kuna tegemist on olemasoleva, käesolevast planeeringust sõltumatu kitsaskohaga piirkonna tänavavõrgus. Seega tuleb selle koormust ja võimalikke leevendusvajadusi KSH aruande koostamisel ja piirkonna liikuvuslahenduste kavandamisel jätkuvalt jälgida. Rävala pst – Kivisilla – Maakri ristmiku teenindustase on 2045+ prognoosi kohaselt D (hommikune tipptund) kuni E (õhtune tipptund), mis on piiripealne ja samuti jälgimist vajav. Tehniliselt kõige keerulisem lahendada on uuringu kohaselt Kivisilla – Maakri – Kuke tn ristmik (autoliikluse ja kergliikluse koridoride ristumine), mille ümberehitamisel tuleb Kivisilla – Kuke suund kujundada äratuntavalt peateeks ning Maakri tänava ühiskasutusega alale sisenemine äratuntavaks. Liivalaia tn – Maakri tn T2 ristmikul on Stockmanni DP kohaselt Stockmanni parkla juurdepääs uues asukohas Liivalaia tänaval ning olemasolev tee jääb ühesuunaliseks (Liivalaia tänavale ainult parempööre). Lennuki tänav saab uuringu kohaselt olla ühesuunaline (suunaga Maakri tn → Kuke tn), nagu on ette nähtud ka EBS-i hoone projektis. Oluline on uuringu järeldus, et planeeringuala objektide liikluse lisamine liiklusmudelisse ei muutnud ühegi ristmiku teenindustaset – piirkonna ristmike olukord sõltub eelkõige linna üldisest liiklusarengust (sh Liivalaia tn rekonstrueerimisest 2+2 sõidurajaga tänavaks), mitte käesolevast planeeringust. Tähele tuleb panna, et liiklusprognoos eeldab, et EBS-i planeering on juba praktiliselt valminud ja EELK planeering (DP039200) realiseerub lähiajal – see eeldus tuleb detailplaneeringu edasises menetluses üle kontrollida. Samuti tuleb arvestada, et liiklusuuring põhineb DP lahendusskeemil (Ruum ja Maastik OÜ töö nr 05/25, joonis 06.10.2026) ja mürauuring DP joonisel seisuga 02.02.2026. KSH aruandes kontrollitakse uuringute eelduste vastavust DP lõpplahendusele. Põhjendatud juhul tuleb uuringuid ajakohastada.

Uuringute tulemusi, sh vajalikke müra leevendusmeetmeid ja liiklusskeemi ettepanekuid, kajastatakse täpsemalt KSH aruandes. Kuna planeeringuala jääb Maakri

kõrghoonete piirkonda, kus liiklustihedus on juba praegu kõrge, pööratakse liiklusest tuleneva õhusaaste ja müra hindamisele ning eelnimetatud ristmike toimivuse jälgimisele KSH aruande koostamisel erilist tähelepanu. Eraldi õhusaasteuuringut (liiklusest tuleneva saasteainete leviku modelleerimist) käesoleva detailplaneeringu koostamise raames tellitud ei ole (kuigi KSH lähteülesandes on DP raames tehtavate uuringute hulgas nimetatud müra- ja õhusaasteuuringut) – välisõhu kvaliteedi muutust piirkonnas hinnatakse KSH aruandes Liivalaia seirejaama seireandmete (vt ptk 3.5), piirkonna liikluskoormuse prognoosi ning vajadusel täiendavate hinnangute alusel.

Õhukvaliteeti planeeringualal mõjutab eelkõige piirkonna liiklus. Pikaajaline seireandmete aegrida näitab, et saasteainete kontsentratsioonid välisõhus on valdavalt vähenenud, ei ületa kehtestatud piirväärtuseid ning jäävad kohati alla ka alumist hindamispiiri. Liiklusuuringu prognoosi kohaselt halveneb Rävala pst ristmike teenindustase aastaks 2045+ ühe astme võrra (C–D tasemelt D–E tasemele) eelkõige Liivalaia tn rekonstrueerimisest tingitud liikluse ümberjaotumise tõttu, kuid käesoleva detailplaneeringu panus sellesse muutusse ei ole märkimisväärne (planeeringuala liikluse lisamine mudelisse ristmike teenindustasemeid ei muutnud). Piirkonna liiklusintensiivsus ei sõltu üksnes konkreetsete planeeringute elluviimisest, vaid ka sellest, kuidas areneb linnas kergliiklusteede ja ühistranspordi võrgustik, milliseid kütuseid liikluses kasutatavad sõidukid tarbivad ning millised on sõidukitele kehtestatavad tehnilised nõuded.

Võib eeldada, et saasteainete kontsentratsiooni muutus ei ole otseses proportsioonis liiklussagedusega, vaid seotud pigem linna üldise liiklusintensiivsuse kasvuga. Tallinna linnastu välisõhu kvaliteedi parendamise tegevuskavas[14] on kirjeldatud meetmeid saastetasemete vähendamiseks, mis mõjutavad nii peenosakeste kui teiste saasteainete kontsentratsioone välisõhus. Suur osa neist meetmetest on rakendatavad riiklikul või linna tasandil – näiteks ühistranspordi soodustamine, sõiduautode arvu vähendamine kesklinnas, tänavate puhastamine ja ummikumaksu kehtestamine. Käesoleva planeeringu tasandil rakendatav meede on selliste pinnakatete kasutamine, mis väldiks peenosakeste, sh eriti peente osakeste kuhjumist hoonete ümbruses.

Eesti Keskkonnauuringute Keskuse seireandmete[15] kohaselt on vääveldioksiidi (SO_2) kontsentratsioonid Tallinna kesklinna seirejaamas praegu enam kui 80 korda madalamad kehtestatud piirväärtusest: 2025. aastal mõõdetud maksimaalne tunnikeskmine SO_2 sisaldus oli 4,36 µg/m^3 (piirväärtus 350 µg/m^3) ning maksimaalne

[14] Teinemaa, E., Saare, K. Tallinna linnastu välisõhu kvaliteedi parendamise tegevuskava. OÜ Eesti Keskkonnauuringute Keskus. Tallinn, 2010.

[15] Saare, K. Välisõhu kvaliteedi seire 2025. Eesti Keskkonnauuringute Keskus OÜ. Tallinn, 2025.

ööpäevakeskmine sisaldus 1,28 µg/m^3 (piirväärtus 125 µg/m^3). Vääveldioksiidi peamiseks allikaks piirkonnas on transport, kus kasutatakse väävliühendeid sisaldavat kütust. Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivi (EL) 2024/2881[16] kohaselt tuleb aastaks 2030 saavutada senisest oluliselt madalamad saastetasemed – SO_2 ööpäevane piirväärtus väheneb praeguselt 125 µg/m^3-lt 50 µg/m^3-le.

Lämmastikdioksiidi (NO_2) maksimaalne tunnikeskmine kontsentratsioon oli 2025. aastal 89,03 µg/m^3 (piirväärtus 200 µg/m^3). Ka NO_2 osas ei ole põhjust eeldada kehtiva piirväärtuse ületamist 2045. aastaks. Aastaks 2030 seatakse NO_2 uueks ööpäevaseks piirväärtuseks aga 50 µg/m^3, samas kui 2025. aastal mõõdetud maksimaalne ööpäevakeskmine sisaldus oli 35,46 µg/m^3.

Süsinikoksiidi (CO) maksimaalne 8 tunni libisev keskmine kontsentratsioon oli 2025. aastal 0,62 mg/m^3, jäädes oluliselt allapoole nii praegust kui 2030. aastal kehtima hakkavat piirväärtust 10 mg/m^3. Süsinikoksiidi maksimaalne ööpäevakeskmine kontsentratsioon 2025. aastal oli 0,24 mg/m^3, mis jääb oluliselt alla 2030. aastal kehtima hakkavat piirväärtust 4 mg/m^3.

Peenosakeste (PM_{10}) sisaldusele välisõhus kehtib ööpäeva- ja aastakeskmine piirväärtus, vastavalt 50 µg/m^3 ja 40 µg/m^3; aastaks 2030 tuleb saavutada tasemed vastavalt 45 µg/m^3 ja 20 µg/m^3. Praegu kehtivat ööpäevakeskmist piirväärtust on Tallinna kesklinnas viimastel aastatel ületatud vaid üksikutel kordadel (2025. aastal kaks korda, aasta varem ühel korral) – maksimaalne ööpäevakeskmine PM_{10} sisaldus Tallinna kesklinnas oli 2025. aastal 56,27 µg/m^3 ning maksimaalne tunnikeskmine kontsentratsioon 175,75 µg/m^3. Ööpäevast piirväärtust on praegu lubatud ületada 35 korda aastas, alates 2030. aastast aga vaid 18 korda.

$PM_{2,5}$ sisaldust Tallinna kesklinna seirejaamas ei mõõdeta, lähim võrreldav andmestik pärineb Õismäe taustajaamast, kus kontsentratsioonid on eeldatavalt kesklinnaga võrreldes madalamad. $PM_{2,5}$ aastakeskmine piirväärtus on praegu 25 µg/m^3, millest 2025. aasta keskmine $PM_{2,5}$ sisaldus õhus jäi Õismäel oluliselt madalamaks, olles 3,57 µg/m^3. Alates 2030. aastast ei tohi $PM_{2,5}$ ööpäevakeskmine kontsentratsioon ületada 25 µg/m^3 rohkem kui 18 korral aastas ning uueks aastakeskmiseks piirväärtuseks seatakse 10 µg/m^3.

Osooni (O_3) sihtväärtusena kehtib 8 tunni libisev keskmine 120 µg/m^3, mille ületamiseks loetakse antud päeva maksimaalset sihtväärtust ületavat kontsentratsiooni (lubatud on ületada 25 päeval kolme aasta keskmisena). 2025. aastal ulatus

[16] Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv (EL) 2024/2881, 23. oktoober 2024, mis käsitleb välisõhu kvaliteeti ja Euroopa õhu puhtamaks muutmist (uuesti sõnastatud).

maksimaalne O_3 kontsentratsioon 99,94 µg/m^3-ni. Kuna kesklinnas on suure liiklustiheduse tõttu osooniga reageerivate saasteainete, nagu lenduvate orgaaniliste ühendite ning lämmastikoksiidide kontsentratsioonid reeglina kõrgemad, on seal osooni kontsentratsioonid võrreldes teiste linnaosadega mõnevõrra madalamad.

Eeltoodust lähtuvalt jäävad saasteainete sisaldused Liivalaia seirejaamas praegu alla kehtivate piirväärtuste: NO2 ja O3 piir- ja sihtväärtuste ületamist 2025. aastal ei esinenud ning PM10 ööpäevakeskmise piirväärtuse ületamisi esines vaid kahel korral (lubatud 35 korda). Ka 2030. aastast kehtima hakkavate rangemate piirväärtuste ületamise risk on väike – NO2 maksimaalne ööpäevakeskmine sisaldus (35,46 µg/m3) jääb alla uue piirväärtuse (50 µg/m3) ja PM10 ööpäevase piirväärtuse ületamiste arv jääb oluliselt alla edaspidi lubatud 18 korra. Enim tähelepanu vajavad peenosakesed (PM10), mille aastakeskmist sisaldust tuleb KSH aruandes võrrelda 2030. aastast kehtiva aastakeskmise piirväärtusega (20 µg/m3). Õhu kvaliteet sõltub siiski peaasjalikult sellest, milliseks kujunevad planeeringu elluviimise järgselt kergliiklejate, jalakäijate ja ühistranspordi liikumisvõimalused ning millises ulatuses seatakse piiranguid autoliiklusele. Detailplaneeringuga kavandatav parkimiskohtade arv (DP järgi kokku 298 kohta, sh 248 uut kohta pos 1–2 ja pos 7 kruntidel ning Maakri tn 30 olemasolevad 50 kohta). Uute kohtade arv (248) jääb samasse suurusjärku planeeringualal praegu olemasoleva ligikaudu 260 parkimiskohaga (vt ptk 3.1), mis ei sisalda Skyoni maja (Maakri tn 30) kohti. Seetõttu ei ole põhjust eeldada, et planeeringuga kaasneks piirkonna autoliikluse oluline kasv – liiklusolukorra prognoositav muutus aastaks 2045+ tuleneb valdavalt linna üldisest arengust ning Liivalaia tn – Tartu mnt – Pronksi – Rävala pst ristmiku ülekoormus on planeeringust sõltumatu olemasolev kitsaskoht. Eeltoodust lähtuvalt ei saa planeeringu realiseerumisega kaasnevat mõju piirkonna õhu kvaliteedile pidada oluliseks, eeldusel et parkimiskohtade arv DP edasises menetluses oluliselt ei suurene.

Planeeringu realiseerimise järgset soojuse ja kiirguse teket ning valgusreostust KSH aruandes ei käsitleta, sest olulist mõju ei ole põhjust eeldada: hooned ei ole soojuse ega kiirguse allikaks, radooniriskiga arvestatakse ehituslike radoonikaitsemeetmetega ning valgustus lahendatakse projekteerimisel kehtivate standardite alusel.

Kokkuvõttes ei ole eeltoodu põhjal põhjust eeldada, et planeeringu realiseerimisega kaasneks oluline mõju liiklusmüra, välisõhu kvaliteedi või liikluskoormuse kaudu: hoonete fassaadidel on III mürakategooria piirväärtused täidetud ka perspektiivse (2045+) liiklussageduse juures, saasteainete sisaldused välisõhus jäävad alla kehtivate piirväärtuste ning planeeringu panus piirkonna liikluskoormusse on parkimiskohtade arvu säilimist arvestades väike. Sellest hoolimata käsitletakse liiklust, liiklusmüra ja välisõhu kvaliteeti KSH aruandes, sest teemaplaneering „Kõrghoonete paiknemine

Tallinnas" ja selle KSH aruanne nõuavad kõrghoonete detailplaneeringute puhul liikluse kasvuga kaasneva õhusaaste prognoosimist (arvestades õhu liikuvust ja külgnevate alade saastetaset) ning komplekssete mürauuringute tegemist ja rõhutavad liiklusest põhjustatud keskkonnamõju hindamise erilist olulisust Maakri kvartalis, kus hoonestus- ja liiklustihedus on juba praegu kõrge. Samuti on liikluskoormuse kasv ja sellega kaasnev müra ja õhusaaste nimetatud detailplaneeringu algatamise otsuses ühe KSH läbiviimise põhjusena. KSH aruandes esitatakse liiklus- ja mürauuringu tulemused ning leevendusmeetmed (sh tehnoseadmete müra osas), hinnatakse välisõhu kvaliteedi muutust ning kontrollitakse liiklusprognoosi eeldusi (EBS-i ja EELK planeeringute elluviimine).

5.4 Insolatsioon

Kõrghoonete kavandamisel tuleb teemaplaneeringu kohaselt tagada eluruumidele nõuetekohased insolatsiooni[17] tingimused nii kõrghoonete grupi sees kui ka naaberhoonestuse suhtes. Detailplaneeringu koostamise raames on koostatud insolatsiooni analüüs[18], milles analüüsiti kavandatavate hoonete rajamise järgselt avalduvat insolatsiooni olemasolevatele eluruume sisaldavatele naaberhoonetele (A. Lauteri tn 1, Lennuki tn 2 ja Lennuki tn 14; kokku 12 arvutuspunkti). Kavandatavate hoonete endi eluruumide insolatsioon (kõrghoonete grupi sees) tagatakse hoonete projekteerimisel ning seda kontrollitakse DP lahenduse täpsustumisel.

Hindamisel lähtutakse juhendist „Ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhend", mille kohaselt loetakse insolatsioon eluruumides piisavaks, kui 2,5-tunnine katkematu insolatsioon või 3-tunnine katkestusega insolatsioon on tagatud kuni 3-toalistes korterites vähemalt ühes toas ja nelja või enama toaga korterite puhul vähemalt kahes toas, kusjuures insolatsiooni vähenemine ei tohi ületada 50% esialgsest kogukestusest. Koostatud insolatsiooni analüüsi tulemuste kohaselt on detailplaneeringu realiseerimisel tagatud juhendile vastav insolatsiooni kestus. Erandina ei ole Lennuki tn 14 kirdenurga 1-toalistes korterites juba praegu tagatud juhendiga nõutav insolatsioon, kuid käesolev detailplaneeringu lahendus seda olemasolevat olukorda ei muuda ega mõjuta. Täiendavaid leevendusmeetmeid seetõttu ei nähta ette.

[17] Otsese päikesevalguse kestus ruumis

[18] Vilberg, T. Insolatsiooni analüüs. ConArte OÜ, töö nr 448, joonis INS-01, DP eskiisistaadium. Tallinn, 27.08.2026

Eluruumide insolatsiooni KSH aruandes täiendavalt ei hinnata, sest koostatud insolatsiooni analüüsi alusel olulist mõju ei ole põhjust eeldada. KSH aruandes käsitletakse üksnes kõrghoonete varjutuse mõju linnapargi ja ümbritseva avaliku ruumi kasutatavusele (vt ptk 5.11).

5.5 Mõju inimese tervisele, sotsiaalsetele vajadustele ja varale

Kavandatava tegevusega kaasnev mõju inimeste tervisele, sotsiaalsetele vajadustele ja varale oleneb planeeringu elluviimise järgselt eelkõige linnaruumi **müratasemest** ja **õhu kvaliteedist** (peatükk 5.3), **insolatsiooni kestusest ümbritsevatel hoonetel** (peatükk 5.4), **soojussaarte tekkest piirkonnas** (peatükk 5.7) ning **kõrghoonete rajamisega kaasnevatest tuulekoridoridest**.

Vastavalt teemaplaneeringule „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas" tuleb kõrghoonete planeerimisel analüüsida tekkivaid **tuulekoridore**, sest kõrghoonete ümbruses muutub õhu liikumine ning hoonete fassaadi kuumenemisel lisanduvad vertikaalsed õhuvoolud, mis samuti muudavad üldpilti. KSH ja DP koostamise käigus tuleb vastava pädevusega eksperdil hinnata tuulekoridoride tekke võimalust, arvestades kavandatavate nelja kõrghoone paiknemist, suurust ja arhitektuurset lahendust. Esmane hinnang peab andma vastuse, kas ja kus toob planeeringulahendus kaasa olulise tuulekoridoride tekke ning mida tuleb selle vältimiseks (nt hoonete, haljastuse paigutuse muutmine) silmas pidada.

Elanike arvust ja sotsiaalsetest gruppidest lähtudes tuleb analüüsida avaliku ruumi piisavust ning eri funktsioonidega avaliku ruumi struktuuri ja paiknemist. Kavandatav linnapark (koos seda siduvate isikliku kasutusõigusega aladega kokku 6 303 m², ligikaudu 50% moodustatavate kruntide pindalast, koos istutusalade, jalgsi- ja rattaradade, puhkealade, mänguväljakute ja terrassidega) ning esimeste korruste avalikult kasutatavad teenindus- ja kaubanduspinnad loovad eelduse mitmekesise ja funktsionaalse avaliku ruumi kujunemiseks. Planeeringu lahendus tugineb arhitektuurivõistluse võidutööl „Trinity", mis on välja töötatud koostöös Tallinna Linnaplaneerimise Ametiga. Täpsem avaliku ruumi (sh linnapargi terviklik väliruumi- ja uushaljastuse) lahendus tuleb koostada ja esitada ehitusprojekti koosseisu koostöös maastikuarhitekti tase 7 kutsetunnistust omava maastikuarhitektiga. Planeeringu elluviimisega avalik ruum paraneb: praegu valdavalt kõvakattega parklate ja garaažidega hõivatud ala asendub suures osas avaliku linnapargiga (muruplatsid, istutusalad, pingid, mänguväljakud), mis muudab ala jalakäijatele läbitavaks ja viibimiseks kasutatavaks ning loob Tornimäe tänava sihis uue jalakäijate ühenduse. Tegemist on positiivse mõjuga, mis tuleneb otseselt DP lahendusest. Linnapargi laiemat

mõju avaliku ruumi kvaliteedile ja kasutajate heaolule KSH aruandes täiendavalt ei hinnata. KSH aruandes käsitletakse avaliku ruumi piisavust lisanduva elanike ja töötajate arvu alusel, linnapargi kasutatavust varjutuse ja tuulemõju kaudu (ptk 5.4, 5.5 ja 5.11) ning linnapargi rolli mikrorohevõrgustikus (ptk 5.6).

Detailplaneeringuga kavandatakse ühele krundile (positsioon 5, Maakri tn 28) võimalus rajada lasteaed (sihtotstarve ärimaa või ühiskondliku hoone maa, maapealne brutopind kuni 670 m^2), mis võib parandada piirkonna sotsiaalse taristu (lasteaiakohtade) kättesaadavust arvestades piirkonna elanikkonna kavandatavat kasvu.

Sotsiaalse taristu ja avaliku ruumi vajaduse hindamiseks hinnatakse KSH käigus planeeringualale lisanduvat elanike ja töötajate arvu. Hinnang lähtub DP-ga lubatud maksimaalsest brutopinnast (ca 83 000 m^2) ning elu- ja ärifunktsioonide võimalikust vahekorrast (elamumaa osakaal kuni 90%). Selle alusel hinnatakse lisaks lasteaiakohtadele ka üldhariduskoolide, tervishoiuteenuste kättesaadavust piirkonnas.

Lennuliiklusteeninduse AS aeronavigatsioonilise takistuse ekspertiisi (koostaja A. Tarre, 20.03.2025) käigus kontrolliti kahes kontrollpunktis (mõlemad kõrgusel 185 m merepinnast, s.t konservatiivselt kogu hoonestusala maksimaalkõrgusel), kas kvartalisse kavandatud kuni 185 m kõrgused (merepinnast) hooned segavad lennukite maandumist ja õhkutõusu Tallinna lennujaamas. Ekspertiisi põhjal otsustab Transpordiameti lennundusteenistus, kas hoonete kõrgused kooskõlastada. Kokkuvõttes ei mõjuta hooned praegu ühegi kehtiva lennuprotseduuri ohutust, kuid nende kõrgus vajab Transpordiameti kooskõlastust kahel põhjusel:

- Hooned on kõrgemad kui lennujaama ümbrusele kehtestatud üldine kõrguspiirang (84,5 m merepinnast) – ületus on ligikaudu 100 m.
- Hooned ulatuvad ühe maandumisprotseduuri (satelliitnavigatsioonil põhinev lähenemine rajale 26) kaitsealasse ligikaudu 17 m (54–56 jalga) võrra.

Praegu ei mõjuta see protseduuri kehtivat ohutusmiinimumi (OCA) ja tegemist ei ole kõrguse piiranguga. Ekspertiisi märkuse kohaselt võivad hooned protseduuri tulevase muutmise korral saada selle domineerivaks takistuseks. See on ekspertiisi tähelepanek, mitte Transpordiameti seisukoht. Transpordiameti kooskõlastus hoonete kõrgustele antakse detailplaneeringu menetluses. Ülejäänud 15 analüüsitud lennuprotseduuri (kokku analüüsiti 16) hooned ei mõjuta. Hoonete lõplike kõrguste ja asukoha täpsustamisel edasistes projekteerimisetappides tuleb arvestada ekspertiisi tulemuste ning Transpordiameti lennundusteenistuse seisukohtadega.

Lennuohutust KSH aruandes täiendavalt ei hinnata, sest koostatud aeronavigatsioonilise ekspertiisi kohaselt ei mõjuta planeeritav hoonestus kehtivate lennuprotseduuride ohutusmiinimume ning hoonete kõrgused kooskõlastatakse

Transpordiameti lennundusteenistusega. KSH aruandes kajastatakse üksnes ekspertiisi järeldused ja Transpordiameti seisukoht. Tuulemõju ning sotsiaalse taristu ja avaliku ruumi piisavust käsitletakse KSH aruandes eespool kirjeldatud ulatuses.

5.6 Mõju bioloogilisele mitmekesisusele, populatsioonidele, taimedele, loomadele

Planeeringuala bioloogiline mitmekesisus on praeguse valdavalt kõvakattelise pinnase ja hõreda haljastuse tõttu vaene (haljastuse osakaal ca 5%). Kuna detailplaneering näeb ette ala haljastamist oluliselt suuremas mahus (linnapark ja seda siduvad alad kokku 6 303 m², ligikaudu 50% moodustatavate kruntide pindalast), on põhjust eeldada piirkonna elurikkuse ja bioloogilise mitmekesisuse olulist kasvu. Haljastuse inventeerimise aruandes (vt ptk 3.6) on soovitatud uue haljastuse (sh linnapargi) kavandamisel võimalusel säilitada olemasolevat väärtuslikumat puittaimestikku, tagamaks ökoloogiliselt parim linnakeskkond. Ehitusaegse puude kaitse vajadus ja täpsed säilitatavad-eemaldatavad objektid täpsustatakse KSH aruande ja hoonestusprojektide koostamisel. DP materjalide (seisuga 11.09.2026) kohaselt kavandatakse likvideerida 26 puud (III–V väärtusklass; kokku 597,4 haljastusühikut), I väärtusklassi objekte alal ei ole ning II väärtusklassi objekte likvideerida ei kavandata. Asendusistutus lahendatakse Tallinna haljastuse arvestusliku väärtuse määramise korra alusel linnapargi ja kruntide uushaljastuse osana.

Planeeringu koostamisel ja elluviimisel tuleb lähtuda algatamise otsuses toodud suunistest (sh rohefaktori[19] leidmine) ning muudest asjakohastest suunistest (kõrghoonete teemaplaneering, üldplaneering). KSH aruande koostamisel kirjeldatakse planeeringulahenduse vastavust algatamise otsuses toodud nõuetele ning piirkonna mikrorohevõrgustikku, arvestades ka ümbruskonna planeeringuid (vt peatükk 4.2) ja tuuakse asjakohasel juhul välja soovitusi selle parendamiseks.

Kõrghooned võivad kujutada ohtu lindudele, kes suurte klaaspindade tõttu hoonetega kokku põrkavad. Hoonete projekteerimisel tuleb valida sellised materjalid ja lahendused (nt mustriline või vähempeegeldav klaas), mis aitavad lindude hoonetega kokkupõrkeid vältida.

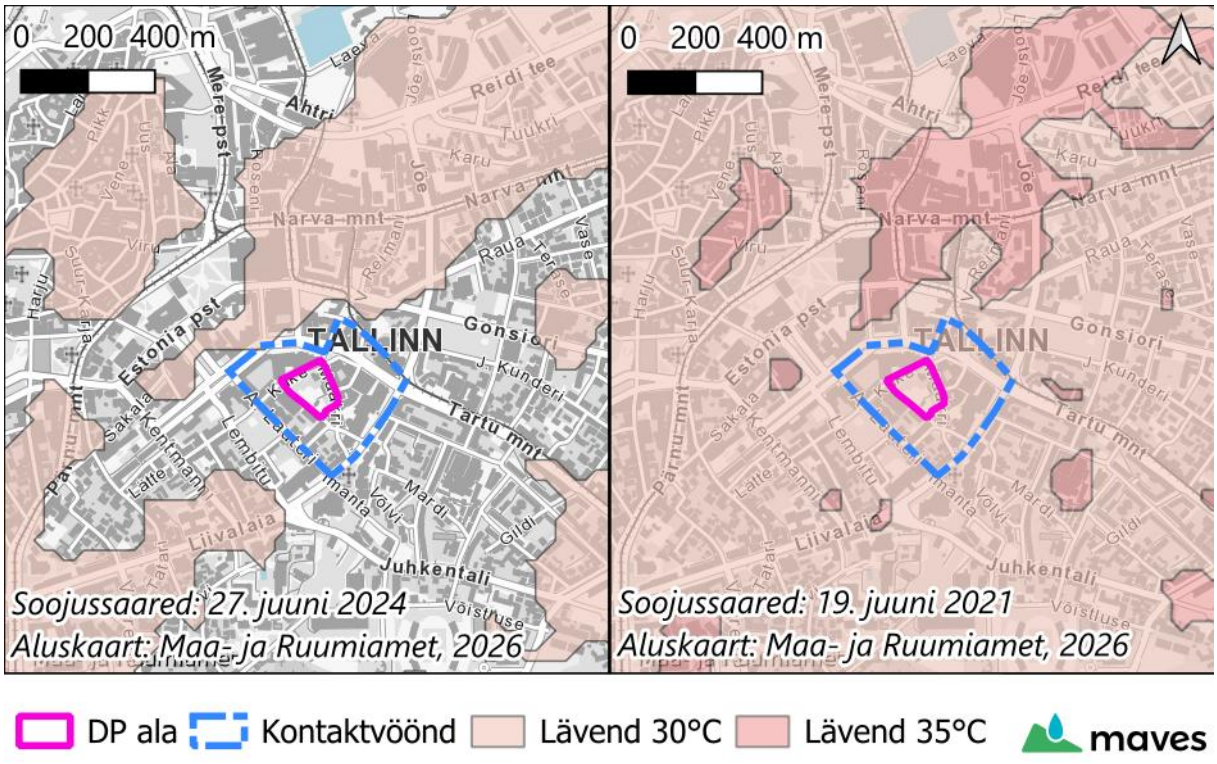
[19] Rohefaktor (*green space factor, biotope area factor*) on tööriist, mille eesmärgiks on toetada planeeritaval alal kõrgekvaliteedilise rohetaristu kavandamist. Rohefaktori tööriist võimaldab sisustada üht olulist linna head elukeskkonda, kestlikku ruumilist arengut ning elurikkust võimaldavatest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

Mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 võrgustiku aladele KSH aruandes ei käsitleta, sest olulist mõju ei ole põhjust eeldada: planeeringualale ega selle lähiümbrusesse ei jää kaitsealasid ega kaitsealuste liikide teadaolevaid elupaiku, lähim looduskaitseala asub ligikaudu 300 m ja lähimad Natura 2000 alad ligikaudu 5 km kaugusel (vt ptk 3.6). KSH aruandes käsitletakse haljastuse, mikrorohevõrgustiku ja linnuohutuse küsimusi eespool kirjeldatud ulatuses.

5.7 Mõju kliimale ja kliimamuutuse mõju tegevusele

5.7.1 Kliimamuutuse mõju tegevusele

Kliimamuutuste mõju detailplaneeringualale võib avalduda läbi soojussaarte tekke (Joonis 10), sademete hulga suurenemisest tingitud ärajuhitavate veekoguste kasvu ning tormide sagenemise kaudu.



Joonis 10 Planeeringualal ja selle ümbruses esinenud soojussaared

Planeeringuala asub rannikust ca 0,7 km kaugusel (lähim rannikuveekogum, vt ptk 3.4), mistõttu kaldaerosioon ei ole tõenäoline. Tallinna kliimakava andmetel jääb planeeringuala siiski merevee taseme tõusu ja tormide koosmõjul tekkiva tormiaju suhtes kõrge haavatavusega alale.

Merepinna tõusust tulenevat kaldaerosiooniriski KSH aruandes ei käsitleta, sest planeeringuala kaugust rannikust arvestades olulist mõju ei ole põhjust eeldada. KSH

aruandes käsitletakse kliimamuutuse mõju soojussaarte, sademete intensiivsuse kasvu, tormide sagenemise ning tormiajust tuleneva üleujutusohu osas (sh mõju maa-alustele korrustele ja vajalikud leevendusmeetmed).

5.7.2 Mõju kliimale

Tallinna kliimakavaga on seatud eesmärk vähendada 2030. aastaks kasvuhoonegaaside heitkogust 40% ning püüelda kliimaneutraalsuse poole aastaks 2050. KSH käigus kirjeldatakse olemasolevate andmete põhjal, millised on kavandatava tegevusega kaasnevad mõjud kliimale ning kliimamuutusest tingitud mõjud tegevusele, samuti nende leevendamise võimalused (sh haljastuse, sademevee lahenduste ja energiatõhususe kaudu).

DP kohaselt lahendatakse hoonete soojusvarustus kaugküttega (ühendatav soojuskoormus ca 7 MW) ja jahutus kaugjahutusega (ühendatav jahutuskoormus ca 3,9 MW); elektrivarustuseks rajatakse kaks uut alajaama. KSH käigus hinnatakse kavandatava energiavajaduse suurusjärku ja sellega seotud kasvuhoonegaaside heidet, arvestades kaugkütte ja -jahutuse tootmise kütusebaasi, ning ehitusmaterjalidega seotud süsiniku jalajälge (sh kõrghoonete kandekonstruktsioonid ja maa-alused korrused). Samuti käsitletakse taastuvenergia kohapealse tootmise võimalusi ja hoonete energiatõhususe nõudeid.

5.8 Mõju kultuuripärandile

Planeeringuala kattub kinnismälestisega (13.–16. sajandi asulakoht, reg-nr 2594) ning alal endal asuvad kaks ehitismälestist – endise E. Lenderi Gümnaasiumi tänavapoolne (reg-nr 8493) ja hoovipoolne (reg-nr 8494) hoone. Detailplaneering näeb ette uute, maa-aluste korrustega hoonete rajamise valdavalt praegustele parkimisaladele. Detailplaneeringu eskiislahenduse kohaselt renoveeritakse ja säilitatakse E. Lenderi Gümnaasiumi tänavapoolne hoone (8493) osana positsiooni 3 hoonestusest ning 2012. aastal tulekahjus hävinud hoovipoolne hoone (8494) rekonstrueeritakse positsioonil 5 olemasoleva ehitusloa (nr 2112271/34220) ja muinsuskaitse registris kooskõlastatud projekti (kooskõlastus 42955, 22.03.2022) alusel. Seetõttu ei ole välistatud, et ehitussüvendite rajamisega kaasnevad pinnasetööd võivad avaldada mõju alal paikneva kinnismälestisena arvel oleva asulakoha ja muude piirkonna kaitseväärtuste säilimisele.

Vastavalt kultuuriministri 24.04.2019 määrusele nr 15 „Üldplaneeringu ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamise kord“ tuleb juhul kui

planeeritaval maa-alal asub muinsuskaitseala või selle kaitsevöönd, koostada sellele avalduva olulise mõju vältimiseks pädevustunnistusega isiku poolt muinsuskaitse eritingimused, mis kooskõlastada Muinsuskaitseametiga ning järgnevates etappides neid järgida. Tallinna linn ja Muinsuskaitseamet on sõlminud 25.01.2024 halduslepingu, mille alusel volitab viimane täitma riigi nimel Tallinna linna seaduses sätestatud ameti haldusülesandeid ja teostama riigi nimel korrakaitseorganina riiklikku järelevalvet. Seetõttu on Tallinna Linnaplaneerimise Ametil õigus nende otsustada ka eritingimuste koostamise vajaduse üle. Antud juhul on otsustatud, et on vaja koostada eritingimused. Seda detailplaneeringu algatamise otsuse punkti 6.1.3 järgi: *„koostada detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused"*.

Ruumiaeg OÜ koostatud muinsuskaitse eritingimuste (vt ptk 3.7) kohaselt on alale kavandatav äri- ja eluhoonete funktsioon muinsuskaitseliste väärtuste säilimise seisukohalt sobiv. Arheoloogiamälestise (reg-nr 2594) osas tuleb enne ehitust, soovitavalt võimalikult varajases etapis, läbi viia arheoloogilised eeluuringud, mille põhjal Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakond määrab lõplikud tingimused kaevetöödeks. Senistel andmetel (Maakri tn 30 ja 36 kruntidel varem tehtud kaevamiste põhjal) on väärtusliku kultuurkihi olemasolu kõige tõenäolisem planeeringuala Maakri tänavale lähemas osas. Ehitismälestiste (8493, 8494) osas on muu hulgas seatud tingimused, et kavandatav hoonestus ei tohi mõjutada Maakri 28A vaadeldavust Maakri tänava poolt, Maakri 28a hoone tuleb säilitada tervikuna ega tohi jääda linnaruumist vaadeldavaks selle tulemüür, ning et Maakri 28 ja 28a peavad olema rekonstrueeritud/restaureeritud enne positsiooni 3 (Maakri tn 26) kasutusloa väljastamist. Eritingimused kehtivad 5 aastat kooskõlastamisest ning on ühel korral kuni 5 aastaks pikendatavad.

Vastavalt Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakonna poolt koostatud muinsuskaitse eritingimused Maakri tn 28 hoone taastamisele: *Kaevetööd vundamendisüvendi rajamisel, sõltumata sellest, kas otsustatakse keldrikorruse rajamise kasuks või mitte, eeldavad eelnevalt arheoloogiliste eeluuringute läbi viimist, kuna tegemist on arheoloogiamälestise alaga ning arheoloogilise kultuurkihi olemasolu on sellel kinnistul väga tõenäoline. Uuringutulemuste põhjal otsustatakse edasise arheoloogilise järelevalve (jälgimise) või ulatuslikumate arheoloogiliste väljakaevamiste vajadus.*

Enne eeluuringute läbiviimist tuleb aga koostöös Tallinna Linnaplaneerimise ameti muinsuskaitseosakonnaga selgitada täpsemad nõuded eeluuringu läbiviimiseks.

Järgides eeltoodud tingimusi ja meetmeid, ei ole põhjust eeldada kavandatava tegevusega kaasnevat vältimatut olulist mõju kultuuripärandile. Mõju kultuuripärandile

KSH aruandes täiendavalt ei hinnata. Muinsuskaitse eritingimused on kultuuriministri määruse nr 15 kohaselt koostatud just selleks, et pädev isik hindaks planeeritaval alal kavandatavate muudatuste mõju kultuuriväärtustele ja seaks nõuded nende säilimiseks. Eritingimused kooskõlastatakse Muinsuskaitseametiga (antud juhul halduslepingu alusel Tallinna Linnaplaneerimise Ametiga)..

5.9 Jäätmeteke

Kuna detailplaneeringu elluviimine eeldab olemasolevate hoonete (sh osaliselt juba lammutatud hoonete) täiendavat lammutamist ning uute rajamist, tuleb mõlemal juhul jäätmeteket maksimaalselt vältida, taaskasutada[20] ning kui see ei ole võimalik, tekkinud jäätmed liigiti koguda ja anda üle vastavat luba või registreeringut omavale jäätmekäitlejale. Jäätmekäitluse korraldamisel tuleb lähtuda Tallinna jäätmehoolduseeskirjast[21]. Uute hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda ringmajanduse põhimõtetest[22] (sh olemasolevate konstruktsioonide ja materjalide võimalikust taaskasutusest, sh E. Lenderi Gümnaasiumi hoone renoveerimisel).

Pärast hoonete valmimist on valdavateks tekkivateks jäätmeliikideks olme- ja pakendijäätmed. Hoonetesse, samuti neid ümbritsevale linnapargile ja linnaruumi, tuleb ette näha võimalused jäätmete liigiti kogumiseks. Eeltoodut järgides on planeeringu elluviimine võimalik ilma olulise mõjuta jäätmekäitlusele, mistõttu jäätmeteket KSH aruandes ei käsitleta, sest olulist mõju ei ole põhjust eeldada.

5.10 Mõju pinnasele ja naaberehitistele

Maa-aluste korruste rajamine eeldab sulundseintega toestatud ehitussüvendite rajamist (sulundseinad ulatuvad hüdrogeoloogilise hinnangu kohaselt ca 14–15 m sügavusele, vt ptk 5.2) tihedalt hoonestatud piirkonnas, kus planeeringualal ja sellega vahetult piirnevad olemasolevad hooned ja rajatised (sh Maakri tn 30 olemasolev hoone ja selle maa-alune parkimiskorrus) ning säilitatav ehitismälestis (E. Lenderi Gümnaasiumi tänavapoolne hoone). Süvendi kaevamise, sulundseinte ja vundamentide rajamise ning põhjavee alandamisega võivad kaasneda pinnase deformatsioonid ja

[20] Ringmajandus ehituses | Kliimaministeerium

[21] Tallinna Linnavolikogu 09.03.2023 määrus nr 3 „Tallinna jäätmehoolduseeskiri“

[22] Lühijuhend: ringsus planeerimises Planeerimine.ee

vibratsioon, mis võivad mõjutada naaberhoonete ja -rajatiste, sh madalvundamendil hoonete ja maa-aluste tehnovõrkude püsivust.

Olulist mõju on eeldatavalt võimalik vältida asjakohaste ehitustehniliste lahendustega (nt veetihedad sulundseinad, süvendi toestamine, madala vibratsiooniga rajamistehnoloogia). KSH aruandes antakse juhised DP järgseteks uuringuteks, mis aitavad mõju prognoosida ja vältida.

5.11 Mõju maastikule, linnaruumile ja visuaalne mõju

Detailplaneeringuga kavandatakse kuni 185 m abs kõrgusega hooned, millest kaks (185 m abs ja 160 m abs) ületavad oluliselt teemaplaneeringuga kvartalile määratud absoluutkõrgust 130 m. Kõrghoonete grupp muudab Tallinna kesklinna siluetti ning on nähtav nii linna eri osadest kui ka merelt. Kõrghoonete teemaplaneeringus on olulisel kohal kõrghoonete mõju linna siluetile ja vaadetele, sh vaadetele UNESCO maailmapärandi nimekirja kantud Tallinna vanalinnale.

Mõju ruumile on hinnatud juba arhitektuurse lahenduse väljatöötamise käigus. Ruumilise lahenduse sobivust kinnitab Linnaplaneerimise Ameti poolt välja valitud võidutöö. KSH käigus täiendavalt mõju maastikule, linnaruumile ja visuaalile ei hinnata. Maakri piirkond on teemaplaneeringuga määratud kompaktseks kõrghoonete kvartaliks, s.t kõrghoonete grupi tekkimine selles asukohas ja sellest tulenev kesklinna silueti muutus on kõrgema tasandi planeeringuga juba ette nähtud. Teemaplaneeringu kohaselt määratakse ehitise maksimaalne kõrgus aeronavigatsiooni, lennuliikluse ja lennuohutuse ekspertiisi alusel (vt ptk 4.1.6). Hoonete mahu, kõrguse ja paigutuse sobivust linnaruumi, siluetti ja vaadetesse on hinnatud arhitektuurivõistlusel, mille tulemused on detailplaneeringu lähtealus. Visuaalse mõju hindamine väljub KSH fookusest – mõju looduskeskkonnale. Erandina käsitletakse KSH aruandes kõrghoonete varjutuse mõju kavandatava linnapargi ja ümbritseva avaliku ruumi kasutatavusele (vt ptk 5.4). Selleks koostatakse varjutusanalüüs, milles modelleeritakse kõrghoonete varju ulatust ja kestust linnapargis ning ümbritsevas avalikus ruumis aasta iseloomulikel päevadel (nt kevadine pööripäev, suvine pööripäev), ning antakse vajadusel soovitused linnapargi funktsioonide (nt mänguväljakud, puhkealad) paigutamiseks päikesepoolsematesse osadesse.

5.12 Ohutus ja õnnetusjuhtumid

Planeeringualale ulatub B-kategooria suurõnnetuse ohuga ettevõtte, Tallinna Vesi AS Veepuhastusjaama, ohuala (vt ptk 3.1). Kemikaaliseaduse § 32 lg 3 kohaselt tuleb

käitisega seonduvad riskid ja ohud hinnata KSH käigus. Seetõttu käsitletakse KSH aruandes ohuala ulatust planeeringualal ja kavandatavate kasutusotstarvete sobivust ohualasse, sh elamute, lasteaia, majutus- ja meelelahutushoonete puhul, mis koondavad suurt hulka inimesi, ning vajalikke meetmeid. Planeerimisel ohualasse tuleb arvestada käitisest lähtuvate riskide ja ohtudega kemikaaliseaduse § 32 lõike 1 alusel ning planeering või ehitusprojekt tuleb kooskõlastada Päästeametiga vastavalt § 32 lõigetele 4–6. Kuna planeeringuga kavandatakse ohualasse tundlikke kasutusotstarbeid, koostatakse KSH aruande osana (vajadusel lisana) riskianalüüs Päästeameti juhendi „Kemikaaliseaduse § 32 alusel maakasutuse planeerimine ja projekteerimine“ alusel. Riskianalüüsis määratakse planeeringuala paiknemine ohuala tsoonides, kavandatavate hoonete tundlikkus ja ohualasse jäävate inimeste arv, hinnatakse, kas kavandatav tegevus suurendab suurõnnetuse riski või tagajärgede raskust, ning määratakse vajalikud ehituslikud ja korralduslikud meetmed. Lähteandmetena kasutatakse käitaja riskianalüüsi kokkuvõtet ja ohuala andmeid, mida vajadusel taotletakse käitajalt kemikaaliseaduse § 32 lõike 2 alusel.

5.13 Hinnatavad teemad

Käesolevas peatükis on tabelitena koondatud kõik teemad, mida keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) käigus hinnatakse, ning kirjeldatud, millise metoodika, uuringu või analüüsi alusel seda tehakse. Aruande koostamisel ja mõjude hindamisel lähtutakse nii KSH algatamise otsusest (lähteülesandest) kui ka keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadusest (KeHJS).

Allpool on esitatud kaks tabelit:

- esimeses on toodud Tallinna Linnaplaneerimise Ameti detailplaneeringu algatamise otsuses (lähteülesandes) nõutud hindamise teemad (sõltumata, kas KSH programmis on jõutud järeldusele, et mingi konkreetne teema ei ole asjakohane),
- teises aga käesoleva KSH programmi koostamise käigus selgunud vajalikud teemad.

5.13.1 Tallinna linna algatamise otsuses (lähteülesandes) nimetatud tingimused ja näitajad

HINNATAV TEEMA	KUIDAS HINNATAKSE
Mõju kultuuripärandile – planeeringualal ja kontaktvööndis asuvad kultuurimälestised (E. Lenderi Gümnaasiumi hooned, reg-nr 8493 ja 8494) ning 13.–16. sajandi asulakoht (reg-nr 2594).	Hinnangu aluseks on Ruumiaeg OÜ koostatud muinsuskaitse eritingimused: kontrollitakse, et planeeringulahendus järgib eritingimusi (ehitismälestiste säilitamine ja taastamine, Maakri 28 ja 28a taastamine enne positsiooni 3 kasutusloa väljastamist). Enne kaevetöid tehakse arheoloogilised eeluuringud, mille tulemuste põhjal määrab Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakond kaevetööde tingimused.
Liikluskoormuse ja parkimiskohtade arvu muutus ning selle mõju piirkonna liikluskorraldusele.	DP raames koostatud liiklusuuringu alusel võrreldakse ristmike teenindustaset (A–F) olemasoleva (2025+) ja perspektiivse (2045+) liiklussageduse juures, eelkõige Liivalaia tn – Tartu mnt – Pronksi – Rävala pst ning Rävala pst – Kivisilla – Maakri ristmikul. Kavandatavat uute parkimiskohtade arvu (248; koos Skyoni hoone (Maakri tn 30) säilivate kohtadega kokku 298) võrreldakse praeguse ligikaudu 260 kohaga (Skyoni hoone kohti arvestamata). Kontrollitakse liiklusprognoosi eeldusi (EBS-i ja EELK planeeringute elluviimine).
Kumulatiivne mõju koosmõjus kontaktvööndi olemasolevate ja planeeritavate arendustega (sh kõrghoonetega).	Naaberarendusi (ptk 4.2: Liivalaia tn 49 // 53 // Maakri tn 25, EBS-i hoone, City Plaza 2 jt) arvestatakse liiklusprognoosis, ehitusaegse koosmõju hindamisel (mitme kõrghoone samaaegne ehitamine) ning mikrorohevõrgustiku kirjeldamisel. Olemasolevad ja kavandatavad naaberkõrghooned kaasatakse ka varjutus- ja tuuleanalüüsi mudelisse, et hinnata kõrghoonete grupi summaarset varjutust ja tuulemõju.

HINNATAV TEEMA	KUIDAS HINNATAKSE
Põhjavee alanduslehtri teke maa-aluste korruste ehitamisel ja selle mõju lähedalasuvate hoonete püsivusele.	DP raames koostatud hüdrogeoloogilise hinnangu alusel hinnatakse süvendisse imbuva vee kogust (kuni 50 m^3/ööpäevas), veealanduse ulatust väljaspool sulundseinu (kuni paar meetrit, mitte kaugemale kui 5–10 m) ja selle mõju naaberhoonetele, eeldusel et sulundseinad ulatuvad veepidavasse savikihti (ca 14–15 m sügavusele). Täpsustatakse leevendusmeetmed: kasutusaegsest põhjaveealandusest loobumine, veekindel maa-alune korrus, täiendavad geotehnilised uuringud ja vajadusel geotehniline seire ehituse ajal.
Planeeringulahenduse alternatiivid ning keskkonnatingimusi ja keskkonnasäästlikke meetmeid arvestava sobivaima lahenduse valik.	Võrreldakse 0-alternatiivi (DP-d ei realiseerita, olemasolev olukord säilib) ja põhilahendust (arhitektuurivõistluse võidutööl „Trinity“ põhinev DP lahendus). Muid alternatiive ei käsitleta, sest DP eskiisi ega KSH programmi koostamisel ei selgunud nende vajadust.
Kavandatava hoonestuse mõju avalikule linnaruumile ja inimestele, looduskeskkonnale, liiklusele ning piirkonna kultuuriväärtustele.	Koondhinnang, mis tugineb teiste teemade hindamistulemustele: inimesed ja avalik linnaruum – tuulemõju, sotsiaalne taristu, avaliku ruumi piisavus ja linnapargi varjutus, looduskeskkond – sademevesi, põhjavesi, haljastus, linnuohutus ja kliima, liiklus – liiklusuuring, kultuuriväärtused – muinsuskaitse eritingimused. Koondhinnangus tuuakse eraldi välja, kas DP-ga lubatud maksimaalse ehitusmahu (hoonestustihedus 6,5, teemaplaneeringu ligikaudne näitaja 4,5) juures kaasneb nimetatud mõjuvaldkondade kaudu oluline keskkonnamõju. Täiendavat hindamismetoodikat selleks ei rakendata.

HINNATAV TEEMA	KUIDAS HINNATAKSE
Mikrorohevõrgustiku loomise võimalused, haljasalade paiknemine ning nende sidusus ümbritsevate rohestruktuuride ja kergliiklusvõrgustikuga.	Kirjeldatakse planeeringulahenduse vastavust algatamise otsuse nõuetele, sh leitakse rohefaktor. Võrreldakse haljastuse osakaalu praegu (ca 5%) ja pärast DP elluviimist (linnapark koos siduvate aladega 6303 m^2, ca 50% kruntide pindalast). Mikrorohevõrgustikku kirjeldatakse koos ümbruskonna planeeringutega ja antakse soovitused selle parendamiseks. Haljasalade sidusust hinnatakse kaardianalüüsiga, millel näidatakse ühendused lähimate haljasalade, parkide ja kergliiklusteedega.
Avaliku ruumi piisavus ning eri funktsioonidega avaliku ruumi struktuur ja paiknemine, lähtudes elanike arvust ja sotsiaalsetest gruppidest.	Hinnatakse planeeringualale lisanduvat elanike ja töötajate arvu DP-ga lubatud maksimaalse brutopinna (83 000 m^2) ja elamumaa osakaalu (kuni 90%) alusel. Tulemust võrreldakse kavandatava avaliku ruumi mahu (linnapark koos siduvate aladega 6 303 m^2) ja funktsioonidega (mänguväljakud, puhkealad, jalgsi- ja rattarajad, esimeste korruste avalikult kasutatavad pinnad). Elanike arv arvutatakse eluruumide pinna ja Tallinna keskmise elaniku kohta tuleva elamispinna (Statistikaameti andmed) alusel ning avaliku ruumi funktsioonide olemasolu hinnatakse vanuserühmade kaupa (lapsed, noored, tööealised, eakad).

HINNATAV TEEMA	KUIDAS HINNATAKSE
Välisõhu seisund (liiklusmüra ja õhusaaste), uue hoonestusega kaasnev muutus ning leevendavate meetmete vajadus.	Müra: DP raames koostatud mürauuringu alusel võrreldakse hoonete fassaadidel liiklusmüra taset (2025+ ja 2045+) III mürakategooria piirväärtustega (70 dB päeval, 60 dB öösel) ning määratakse leevendusmeetmed (fassaadide heliisolatsioon, akende valik, ruumide paigutus). Tehnoseadmete müra puhul lähtutakse sotsiaalministri määrusest nr 61 ja tööstusmüra sihtväärtustest. Õhusaaste: eraldi modelleerimist ei tehta – Liivalaia seirejaama andmeid võrreldakse kehtivate ja 2030. aastast kehtima hakkavate piirväärtustega (direktiiv (EL) 2024/2881), eelkõige PM10 aastakeskmist 20 µg/m³ piirväärtusega.

5.13.2 KSH programmi koostamise käigus lisandunud täiendavad näitajad

HINNATAV TEEMA	KUIDAS HINNATAKSE
Sademevee ärajuhtimine – Maakri piirkonna sademeveekanalisatsiooni piiratud läbilaskevõime (ptk 5.1).	Võrreldakse DP lahendust (sademevee vooluhulga ühtlustamine kruntidel mahutitega, ärajuhtimine kuni 10 l/s krundi kohta) INFRAGATE EESTI AS töös nr TV27/160-23 toodud läbilaskevõime piiranguga ning hinnatakse vett läbilaskvate pindade osakaalu muutust. Arvestatakse sademete intensiivsuse kasvu. Antakse juhised edasiseks planeerimiseks ja sademevee kaudu suublasse jõudva reostuse vältimiseks.

HINNATAV TEEMA	KUIDAS HINNATAKSE
Ehitusaegne liiklus – raskeliiklus ja tänavate ajutine sulgemine (ptk 5.3.1).	Kirjeldatakse ehitusaegse liikluskorraldusskeemi nõudeid (jalakäijate ja kergliiklejate ohutus, juurdepääs naaberhoonetele Maakri, Kuke ja Lennuki tänaval).
Kõrghoonete varjutus linnapargile ja ümbritsevale avalikule ruumile (ptk 5.4 ja 5.11).	Koostatakse varjutusanalüüs, milles modelleeritakse kõrghoonete varju ulatust ja kestust linnapargis ning ümbritsevas avalikus ruumis aasta iseloomulikel päevadel (nt kevadine ja suvine pööripäev). Vajadusel antakse soovitused paigutada linnapargi funktsioonid (mänguväljakud, puhkealad) päikesepoolsematesse osadesse.
Tuulekoridorid ja tuulemõju kõrghoonete ümbruses (ptk 5.5).	Vastava pädevusega ekspert koostab esmase hinnangu, arvestades nelja kõrghoone paiknemist, suurust ja arhitektuurset lahendust. Hinnang näitab, kas ja kus tekivad olulised tuulekoridorid ning milliseid meetmeid (nt hoonete või haljastuse paigutuse muutmine) on vaja.
Sotsiaalne taristu – lasteaedade, üldhariduskoolide ja tervishoiuteenuste kättesaadavus (ptk 5.5).	Lähtudes tabelis 5.13.1 (avaliku ruumi piisavus) leitud lisanduvast elanike ja töötajate arvust hinnatakse vajadust lasteaia-, kooli- ja tervishoiuteenuste järele, arvestades DP-ga kavandatavat lasteaia rajamise võimalust (positsioon 5).
Olemasoleva väärtusliku puittaimestiku säilitamine ja puude kaitse ehituse ajal (ptk 5.6).	Haljastuse inventeerimise aruande alusel täpsustatakse säilitatavad ja eemaldatavad puud ning ehitusaegse kaitse vajadus.
Linnuohutus – lindude kokkupõrke oht suurte klaaspindadega kõrghoonetega (ptk 5.6).	Antakse soovitused materjalide ja lahenduste valikuks (nt mustriline või vähempeegeldav klaas).

HINNATAV TEEMA	KUIDAS HINNATAKSE
Kliimamuutuse mõju tegevusele – soojussaared, sademete intensiivsuse kasv, tormide sagenemine ja tormiajust tulenev üleujutusoht (ptk 5.7.1).	Tallinna kliimakava andmete ja soojussaarte kaardi (joonis 10) alusel kirjeldatakse riske planeeringualale, sh mõju maa-alustele korrustele, ning määratakse leevendusmeetmed (nt haljastus, sademevee lahendused).
Mõju kliimale – hoonete energiavajadus, kasvuhoonegaaside heide, ehitusmaterjalide süsiniku jalajälg ja taastuvenergia võimalused (ptk 5.7.2).	Olemasolevate andmete põhjal hinnatakse energiavajaduse suurusjärku (kaugküte ca 7 MW, kaugjahutus ca 3,9 MW) ja sellega seotud heidet, arvestades kaugkütte ja -jahutuse kütusebaasi, ehitusmaterjalide (sh kandekonstruktsioonide ja maa-aluste korruste) süsiniku jalajälge, hoonete energiatõhususe nõudeid ning kohapealse taastuvenergia tootmise võimalusi. Tulemusi võrreldakse Tallinna kliimakava eesmärkidega (kasvuhoonegaaside heite vähendamine 40% aastaks 2030, kliimaneutraalsus aastaks 2050).
Pinnase deformatsioonid, ehitusaegne müra ja vibratsioon – mõju naaberhoonetele ja -rajatistele, sh maa-alustele tehnovõrkudele (ptk 5.3.1 ja 5.10).	Hüdrogeoloogilise hinnangu ja DP lahenduse alusel antakse juhised DP järgseteks uuringuteks ning ehitustehnilisteks lahendusteks (veetihedad sulundseinad, süvendi toestamine, madala vibratsiooniga rajamistehnoloogia). Ehitusaegset müra ja vibratsiooni võrreldakse keskkonnaministri määruse nr 71 ja sotsiaalministri määruse nr 54 piirväärtustega; impulssmüra tekitavaid töid tehakse tööpäevadel kell 07.00–19.00.
Suurõnnetuse ohuga ettevõtte (Tallinna Vesi AS Veepuhastusjaam) ohuala ulatumine planeeringualale (ptk 5.12).	Kirjeldatakse ohtlike ettevõtete ohuala ulatust planeeringualale ning koostatakse KSH aruande osana kemikaaliseaduse § 32 ja Päästeameti juhendi kohane riskianalüüs (ohuala tsoonid, hoonete tundlikkus, ohualasse jäävate inimeste arv, meetmed).

KSH aruandes ei hinnata järgmisi peatükis 5 käsitletud teemasid, sest nendega ei kaasne eeldatavalt olulist mõju:

- Piiriülene mõju – kavandatava tegevusega piiriülest mõju ei kaasne (ptk 5).
- Mõju looduslikele pinnaveekogudele – lähimad veekogud asuvad 0,7–1,5 km kaugusel, pinnavett ei kasutata ning ala on ühendatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga (ptk 5.1).
- Ehitusaegne mõju välisõhu kvaliteedile ning soojuse, kiirguse ja valguse teke – tegemist on lühiajaliste ja tavapäraste ehitushäiringutega, mida reguleerivad kehtivad normid (ptk 5.3.1).
- Kasutusaegne soojuse ja kiirguse (sh radooni) teke ning valgusreostus – hooned ei ole soojuse ega kiirguse allikaks, radooniriskiga arvestatakse ehituslike radoonikaitsemeetmetega ning valgustus lahendatakse projekteerimisel kehtivate standardite alusel (ptk 5.3.2).
- Eluruumide insolatsioon – DP raames koostatud insolatsiooni analüüsi kohaselt on juhendile vastav insolatsioon tagatud (ptk 5.4).
- Lennuohutus – aeronavigatsioonilise ekspertiisi kohaselt ei mõjuta hoonestus kehtivate lennuprotseduuride ohutust ning hoonete kõrgused kooskõlastatakse Transpordiametiga; KSH aruandes kajastatakse üksnes ekspertiisi järeldused (ptk 5.5).
- Mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 aladele – lähim looduskaitseala asub ca 300 m ja lähimad Natura 2000 alad ca 5 km kaugusel (ptk 5.6).
- Kaldaerosioon merepinna tõusu tõttu – planeeringuala asub rannikust ca 0,7 km kaugusel (ptk 5.7.1).
- Jäätmeteke – jäätmetekke vältimise ja jäätmete liigiti kogumise põhimõtete järgimisel olulist mõju ei kaasne (ptk 5.9).
- Mõju maastikule, linna siluetile ja vaadetele – ruumilise lahenduse sobivust on hinnatud arhitektuurivõistlusel, KSH-s täiendavat silueti- ega vaadete analüüsi ei koostata. Erandina hinnatakse varjutust linnapargis (ptk 5.11).

6 HINDAMISE OSAPOOLED

Detailplaneeringu koostamise korraldaja	Tallinna Linnaplaneerimise Amet tlpa@tallinnlv.ee
Detailplaneeringu koostaja	RUUM JA MAASTIK OÜ Kontaktisik: Maarja Zingel maarja.zingel@ruumjamaastik.ee
Keskkonnamõju strateegilise hindamise korraldaja	Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet kommunaal@tallinnlv.ee
Keskkonnamõju strateegilise hindamise ekspert	Maves OÜ Juhtekspert: Karl Kupits karl@maves.ee

6.1 Ekspertgrupp

VASTUTUSALA	EKSPERT JA KVALIFIKATSIOON
Juhtekspert, KSH meeskonna juhtimine, aruande koostamine, muud allpool kirjeldamata mõjuvaldkonnad	Karl Kupits – keskkonnakaitse MSc, vastab KSH juhteksperdile esitatud nõuetele (KeHJS § 34 lg 4), KMH litsents nr KMH0105, vähemalt kahekümneaastane töökogemus erinevates keskkonnauuringutes, sh osalemine sisulise eksperdina KSH ja KMH aruannete koostamises.
Mõju kaitsealustele objektidele	Tuuli Vreimann – tehnikateaduste (keskkonnatehnika) MSc, vähemalt kümneaastane töökogemus erinevates keskkonnauuringutes sh osalemine sisulise eksperdina KSH ja KMH aruannete koostamises.

VASTUTUSALA	EKSPERT JA KVALIFIKATSIOON
Mõju pinnaveele	Ethel Simmul – loodusteaduste (vee ja maismaa ökosüsteemide rakendusbioloogia) MSc, vähemalt kaheksa-aastane töökogemus, sh osalemine sisulise eksperdina KSH ja KMH aruannete koostamises.
Mõju põhjaveele, geoloogia ja hüdrogeoloogia	Margus Voolma, PhD maa-teadustes. Kantud hüdrogeoloogiliste tööde tegevusloale. Pädevusena muuhulgas hüdrogeoloogilised uuringud.
Tuulekoridoride teke	Marko Kaasik, PhD keskkonnafüüsikas. Varasem kogemus samalaadsete hinnangute koostamisel. Hinnang koostatakse planeeringulahenduse väljatöötamise käigus.
Müra	hinnang koostatakse DP raames tellitud Akukon Eesti OÜ mürauuringu ja Inseneribüroo Stratum OÜ liiklusuuringu alusel.
Mõju õhu kvaliteedile	Ethel Simmul – loodusteaduste (vee ja maismaa ökosüsteemide rakendusbioloogia) MSc, vähemalt kaheksa-aastane töökogemus, sh osalemine sisulise eksperdina KSH ja KMH aruannete koostamises.
Kõrghoonete varjutus linnapargile ja avalikule ruumile (varjutusanalüüs)	varjutusanalüüs koostatakse DP koostaja tellimusel insolatsioonianalüüsi (ConArte OÜ, 27.08.2026) 3D-mudeli baasil või KSH ekspertgrupi poolt DP arhitektuurse mudeli alusel. Tulemused tõlgendab KSH juhtekspert.
Mõju bioloogilisele mitmekesisusele	Artto Pello – maastike ökoloogia MSc, vähemalt viieaastane kogemus rohevõrgustiku, kaitstavate taimede ja linnustiku mõjude hindamise alal.

Märkus: ekspertgrupi täielik koosseis täpsustatakse KSH programmi lõplikus versioonis vastavalt tööde jaotusele Maves OÜ meeskonnas.

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

- planeeritava ala maaomanikud
- naaberkinnistute (sh Maakri, Lennuki, Kuke ja Tornimäe tänava äärsete kinnistute) omanikud
- endine E. Lenderi Gümnaasiumi hoone kasutajad/omanik
- muud huvitatud isikud, keda strateegiline planeering võib mõjutada
- Keskkonnaamet
- Terviseamet
- Päästeamet
- Maa- ja Ruumiamet
- Eesti Keskkonnaühenduste Koda
- Eesti Arhitektide Liit
- Linnaasutused: Tallinna Kesklinna Valitsus, Tallinna Linnaplaneerimise Amet (sh muinsuskaitse osakond), Tallinna Liikuvusamet, Tallinna Linnavaraamet, Tallinna Haridusamet
- Politsei- ja Piirivalveamet
- Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus
- Transpordiamet

7 AJAKAVA

KSH etappide eeldatav kestus kokku on 27 kuud. KSH etappide kestus võib muutuda tööde tegemise käigus olenevalt detailplaneeringu menetlusest.

Jrk nr	Tegevus ja tähtaeg	Alus	Ajakava (töövõtja tähtajad)
I etapp – KSH programmi koostamine. Eeldatav kestus 5 kuud			
1.1.	KSH programmi koostamine ja esitamine Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametile (edaspidi amet)	KeHJS § 36 lg 2	20.09.2026
1.2.	KSH programmi esitamine seisukohtade küsimiseks asjaomastele asutustele	PlanS § 2 lg 3, § 81 lg-d 1–3; KeHJS § 33 lg 21, § 361 lg 2	September-oktoober 2026
1.3.	Ettepanekute alusel KSH programmi täiendamine ning selgituste esitamine ametile	PlanS § 81 lg 5, § 76 lg 5; KeHJS § 361 lg 6	Novembri I pool 2026
1.4.	KSH programmi (koos esitatud ettepanekutega) avalikustamine Tallinna linna veebilehel (lähteülesande kohaselt 5 kuu jooksul lepingu sõlmimisest)	PlanS § 81 lg 6; KeHJS § 37	November-detsember 2026
II etapp – KSH aruande eelnõu koostamine ja avalikustamine. Eeldatav kestus koos detailplaneeringu koostamisega 10 kuud			
2.1.	KSH aruande eelnõu koostamine ja esitamine ametile avaliku väljapaneku korraldamiseks (aluseks DP eelnõu)	KeHJS § 40	Detsember 2026-aprill 2027

2.2.	DP ja KSH aruande eelnõu avaliku väljapaneku korraldamine ning sellele eelnev teavitamine	KeHJS § 41; PlanS § 82 lg 1–7	Mai-juuni 2027
2.3.	Kirjalikele seisukohtadele vastamine	PlanS § 82 lg 8	Juuni-juuli 2027
2.4.	Avaliku arutelu korraldamine linnaosa keskuses 45 päeva jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppu ja sellest teavitamine	PlanS § 83 lg 1, 2	Juuli-august 2027
2.5.	Avalik arutelu, kus tutvustatakse esitatud kirjalikke seisukohti ja vastatakse küsimustele	PlanS § 83 lg 3	August 2027
2.6.	Avaliku väljapaneku ja arutelu tulemuste kohta info koostamine ja esitamine ametile avaldamiseks	PlanS § 84 lg 1	August 2027
2.7.	Tulemuste alusel KSH aruande eelnõus vajalike muudatuste tegemine ja esitamine ametile	PlanS § 84 lg 2	August-september 2027
III etapp – DP ja KSH aruande eelnõu kooskõlastamine ja arvamuse küsimine. Eeldatav kestus 3 kuud			
3.1.	Kooskõlastuste ja arvamuste alusel vajadusel KSH aruande eelnõu korrigeerimine ja esitamine ametile	PlanS § 85	Oktoober-detsember 2027
IV etapp – DP ja KSH aruande vastuvõtmine. Eeldatav kestus 3 kuud			
V etapp – DP avalik väljapanek ja arutelu. Eeldatav kestus 3 kuud			
5.1.	KSH aruande muutmine, kui seda tingivad DP avaliku väljapaneku ja arutelu ajal esitatud ettepanekud, või nende arvestamata jätmise põhjendamine	PlanS § 89 lg 3	Aprill-mai 2028

VI etapp – DP kehtestamine. Eeldatav kestus 3 kuud

Skemaatiline ülevaade detailplaneeringu ja KSH menetlusest on leitav keskkonnas planeerimine.ee.

8 ASJAOMASTE ASUTUSTE SEISUKOHAD

Käesolev KSH programm on koostatud detailplaneeringu koostamise ja KSH algatamise otsuse (Tallinna Linnavolikogu 16.04.2026 otsus nr 54) ning KSH lähteülesande alusel. Programm esitatakse pärast käesolevat koostamisetappi Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti kaudu seisukohtade küsimiseks asjaomastele asutustele ja isikutele (vt peatükk 7 „Ajakava", etapp 1.2). Käesolevasse peatükki koondatakse laekunud seisukohad ja ülevaade nendega arvestamisest pärast konsultatsiooniperioodi lõppu.