



## KÄSKKIRI

nr

**Mäealuse tn 3a, Mäealuse tn 5a ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine Mustamäe linnaosas**

Planeerimisseaduse § 142 lg 6, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 2 p 10, § 33 lg 2 p 4 ja lg-te 3-6, § 34 lg 2, § 35 lg-te 3, 5 ja 6, Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu” § 13 p 2, Tallinna Linnavolikogu 23. septembri 2021 määruse nr 22 „Planeerimisseadusest tulenevate ülesannete delegeerimine ning projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonna määruse kehtetuks tunnistamine” § 1, Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr 36 „Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas” § 2 lg 2 p 2 ja § 22 lg 1 alusel ning arvestades Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 28. novembri 2025 käskkirja nr T-11-1/25/36 „Mäealuse tn 3a, Mäealuse tn 5a ja lähiala detailplaneeringu algatamine Mustamäe linnaosas”, Terviseameti \_\_\_\_ kirjas nr \_\_\_\_ ja Keskkonnaameti \_\_\_\_ kirjas nr \_\_\_\_ esitatud seisukohti

1. Mitte algatada Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 28. novembri 2025 käskkirjaga number T-11-1/25/36 algatatud Mäealuse tn 3a, Mäealuse tn 5a ja lähiala detailplaneeringu (Tallinna planeeringute registris nr DP047580, edaspidi detailplaneering või planeering) keskkonnamõju strateegilist hindamist. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on moodustada Mäealuse tn 3a ja Mäealuse tn 5a kinnistutest elamu-, äri- ja ühiskondlike ehitiste maa, elamu- ja ärimaa, elamumaa, ning transpordimaa sihtotstarbega krundid ning määrata hoonestatavatele kruntidele ehitusõigus kuni 6-korruseliste hoonete ehitamiseks. Lisaks määratakse detailplaneeringus juurdepääsuteede võimalik asukoht, ehitiste ehituslikud ja kujunduslikud tingimused ning antakse liikluskorralduse, parkimise, haljastuse, heakorrastuse ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

2. Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi *KeHJS*) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu.

3. Tulenevalt *KeHJS* § 33 lõike 2 punktist 4 tuleb detailplaneeringu koostamisel kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) algatamise vajalikkust ning anda selle kohta KSH eelhindang juhul, kui detailplaneeringuga kavandatakse *KeHJS* § 6 lõikes 2 punktis 10 nimetatud valdkonda kuuluvat ja *KeHJS* § 6 lõike 4 alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu” (edaspidi *määrus nr 224*) nimetatud tegevust. Määruse nr 224 § 13 punktis 2 on infrastruktuuri ehitamise valdkonda kuuluvate tegevustena nimetatud muu hulgas elurajooni arendamist.

4. Planeeritava maa-ala kohta koostati KSH eelhindang, koostamisel lähtuti keskkonnaministri 16. augusti 2017 määrusest nr 31 „Eelhindangu sisu täpsustatud nõuded”, Keskkonnaministeeriumi juhendist „KMH/KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura eelhindamine” ning *KeHJS* § 33 lg-test 4 ja 5.

5. KSH eelhindangu tulemusena jõuti järeldusele, et KSH läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik järgmistel põhjustel ning juhul, kui detailplaneeringu koostamisel täidetakse järgmisi tingimusi:

5.1 Detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi, millel eeldatavalt võiks olla oluline keskkonnamõju. Kavandatav tegevus seisneb olemasoleva tootmis- ja maatulundusmaa sihtotstarbega ala ümberkujundamises elamu-, äri- ja ühiskondlike ehitiste funktsiooniga segahoonestusalaks. Tegemist ei ole keskkonnaohtliku tootmise, suuremahulise infrastruktuuriobjekti ega muu KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud tegevusega. Hoonestusmaht (kuni 6-korruselised hooned) ning maa-alune parkimine on iseloomulik linnalisele keskkonnale ning ei ületa oma laadilt ja mahult tavapärase elamuarenduse keskkonnakoormust.

5.2 Planeeringuala ega selle vahetu mõjuala ei hõlma Natura 2000 alasid ega muid olulise keskkonnatundlikkusega alasid. Lähim Natura 2000 ala on ligikaudu 1,9 km kaugusel asuv Rahumäe loodusala, mistõttu puudub otsene ja kaudne oluline mõju Natura 2000 võrgustiku alade kaitse-eesmärkidele. Lähimad kaitsealad on Nõmme-Mustamäe maastikukaitseala ja projekteeritav Astangu-Mäeküla kaitseala, mis paiknevad väljaspool planeeringuala ning kavandatav tegevus ei hõlma nende territooriume.

5.3 Planeeringuala vähesel määral kattub II kaitsekategooria taimeliigi pruun raunjalg (*Asplenium trichomanes*) kasvukohaga. Detailplaneeringu koostamisel on võimalik täpsustada liigi levik ning kavandada meetmed (nt tee asukoha korrigeerimine või isendite ümberasustamine), vältimaks elupaiga hävimist. III kaitsekategooria metskevadiku (*Draba nemorosa*) kasvukoht jääb planeeringualast väljapoole ning kavandatavad tegevused ei mõjuta selle kasvutingimusi. Kahepaiksete tähnikvesilik (*Lissotriton vulgaris*) ja rohukonn (*Rana temporaria*) elupaigad KLO9115079 ja KLO9115080 paiknevad planeeringuala kontaktvööndis, kuid planeering ei näe ette tegevusi nende aladel ega põhjusta olulist elupaikade killustumist.

5.4 Planeeringuala ei paikne veekogude kaldavööndis ega üleujutusosalal. Sademevee käitlemine on võimalik lahendada kohapeal looduslähedaste lahendustega, vältides reostunud sademevee immutamist. Võimalik mõju põhjaveele võib avalduda üksnes ehitusaegsete avariiolekordade korral, mille risk on maandatav nõuetekohase ehituskorraldusega. Kui ehitustegevuse käigus on plaanis põhjavett täiendada, ümber juhtida või tagasi juhtida rakendub tegevusele veeloa kohustus tulenevalt [veeseadusest](#).

5.5 Sademevee käitlemisel lähtuda Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 otsusega nr 18 kinnitatud „[Tallinna sademevee strateegia aastani 2030](#)“ seisukohtadest. Sademevee kanalisatsioonivõrku juhtimise vähendamiseks tuleb võimalikult suur osa sademeveest immutada pinnasesse, kui geoloogilised tingimused seda võimaldavad. Planeeringualal tuleb läbi viia geoloogiline uuring, et selgitada, kas tingimused vastavad veeseaduses ja keskkonnaministri 8. novembri 2019 määruse nr 61 „[Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused](#)“ § 7 lõikes 3 sätestatud nõuetele, et sademevee immutamine pinnasesse oleks võimalik. Nõuete täitmisel ei kaasne kavandatava tegevusega olulist negatiivset mõju keskkonnale.

5.6 Arvestades kinnistu paiknemist võib planeeringualal esineda jääkreostust. Sellest tulenevalt tuleb enne tegevuste elluviimist teostada keskkonnaseisundi hinnang ning vajadusel reostusuuring selleks pädevust omava isiku poolt, arvestades muu hulgas piirkonnas tehtud geoloogiliste ja keskkonnauuringutega. Reostusuuringu lähteülesanne tuleb kooskõlastada Tallinna Strateegiakeskuse linna ettevõtlusteenistuse ringmajanduse osakonnaga. Reostuse tuvastamise ja võimaliku kõrvaldamise korral tuleb lähtuda keskkonnaministri 28. juuni 2019 määrusest nr 26 „[Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases](#)“. Nõuete täitmisel ei kaasne kavandatava tegevusega olulist negatiivset keskkonnamõju.

5.7 Keskkonnaministri 30. juuli 2018 määruse nr 28 „[Tööruumide õhu radoonisisalduse viitetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadele](#)“ lisa kohaselt liigitub Tallinn kõrgendatud radooniriskiga maa-alade loetellu. Tagamaks hoone ruumiõhu radoonisisalduse vastavus ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 28. veebruari 2019 määruse nr 19 „[Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase](#)“ nõuetele, tuleb hoonete projekteerimisel kasutada radoonikaitse meetmeid juhindudes Eesti standardist EVS 840:2023 „[Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja](#)

[olemasolevates hoonetes](#)“ toodule. Radoonikaitse meetmete mitterakendamisel viia läbi radooniohutust tõendavad mõõtmised.

5.8 Detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne olulist jäätmetekke suurenemist ega jäätmekäitlusest tulenevat negatiivset keskkonnamõju. Ehitustööde käigus tekkivad jäätmed käideldakse vastavalt [jäätmeseaduses](#) ning Tallinna Linnavolikogu 9. märtsi 2023 määruses nr 3 „[Tallinna jäätmehoolduseeskiri](#)“ nõuetele. Planeeringus on ette nähtud jäätmete liigiti kogumine ning määratud olmejäätmete kogumiskohad, tagades nõuetekohase jäätmekäitluse.

5.9 Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta inimese tervist, heaolu ega vara ning ei põhjusta eeldatavalt olulist negatiivset mõju inimese tervisele ega heaolule. Ehitustööde käigus võivad siiski esineda ajutised häiringud seoses müra tekkega. Kuigi Tallinna strateegilise mürakaardi kohaselt ei paikne planeeringuala kõrgendatud müratasemega piirkonnas, tuleb arvestada, et ala hoonestamisega kaasneb liikluskoormuse kasv ning teisel pool Mäealuse tänavat paikneb äri- ja tööstusmaa sihtotstarbega ala, millest tulenevat müra ei saa täielikult välistada. Detailplaneeringu koostamisel ja hoonete projekteerimisel tuleb hinnata müratasemeid vastavalt keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määrusele nr 71 „[Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid](#)“ ning vajaduse korral rakendada asjakohaseid leevendusmeetmeid, et tagada siseruumides müratasemete vastavus sotsiaalministri 12. novembri 2025 määruse nr 61 „[Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid](#)“ lisas 1 sätestatud normtasemetele.

5.10 Ehitustööde käigus võivad esineda ajutised häiringud ka vibratsiooni näol, eelkõige seoses lubjakivise aluspõhja kaevetöödega ja maa-aluse korruse rajamisega. Vibratsiooni mõju tuleb ehitustegevuse kavandamisel arvesse võtta ning tagada selle vastavus sotsiaalministri 1. oktoobri 2025 määruse nr 54 „[Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord](#)“ lisas kehtestatud piirväärtustele.

5.11 Kuna kavandatav tegevus toimub kaugküttepiirkonnas ning soojusvarustus lahendatakse paindliku ja efektiivse kaugkütte baasil vastavalt Tallinna Linnavolikogu 18. mai 2017 määruse nr 9 „[Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus](#)“ nõuetele, ei kaasne kavandatava tegevusega olulist keskkonnamõju.

5.12 Lähtudes eelnevast ja KeHJS § 33 lõikes 5 nimetatud kriteeriumitest (sh mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus; oht inimese tervisele või keskkonnale; mõju suurus ja ruumiline ulatus, elanikkond; ala väärtus ja tundlikkus ning mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 võrgustiku alale), ei kavandata antud juhul detailplaneeringus tegevusi, mille elluviimisel võib kaasneda oluline keskkonnamõju, mis planeeringu koostamisel tingiks KSH algatamise vajaduse.

6. KeHJS § 33 lõike 6 kohaselt küsiti KSH algatamata jätmise otsuse eelnõu kohta seisukohta Keskkonnaametilt ja Terviseametilt.

6.1 Keskkonnaamet asus oma \_\_\_\_\_ kirjaga nr \_\_\_\_\_ seisukohale, \_\_\_\_\_

6.2 Terviseamet asus oma \_\_\_\_\_ kirjaga nr \_\_\_\_\_ seisukohale \_\_\_\_\_

7. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusega saab tutvuda Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametis, Harju tn 13, esmaspäeviti kell 14-18 ja neljapäeviti kell 9-12 ning Tallinna õigusaktide registris aadressil [teele.tallinn.ee](http://teele.tallinn.ee).

8. Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametil teavitada keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusest 14 päeva jooksul pärast otsuse tegemist ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded ja ajalehes, milles Tallinna linn avaldab ametlikke teadaandeid ning asutusi, kellelt küsiti seisukohti keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse üle otsustamisel.

9. Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametil teha korraldus teatavaks detailplaneeringust huvitatud isikule OÜ-le Merko Kodud ja detailplaneeringu koostajale K-Projekt Aktsiaseltsile.

