

Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise teade

Avaldamise algus: 25.08.2026

Avaldamise lõpp: tähtajatu

Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet avaldab teadaande [keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanajuhtimissüsteemi seaduse \(KeHJS\) § 35 lõike 6](#) alusel.

Tallinna Linnaplaneerimise Amet teatab, et on algatanud 28.11.2025 käskkirjaga number T-11-1/25/36 Mäealuse tn 3a, Mäealuse tn 5a ja lähiala detailplaneeringu koostamise ja jätnud algatamata 14.08.2026 käskkirjaga number T-11-1/26/39 kõnealuse dokumendi keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH).

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, heakorrasuse ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus. Planeeritava maa-ala suurus on 3,10 ha.

KSH jäeti algatamata järgmistel põhjustel ning juhul, kui detailplaneeringu koostamisel täidetakse järgmisi tingimusi:

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 keskkonnaohtrliku 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.
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.
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.
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 avariilukordade 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. 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.

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.

7. Keskkonnaministri 30. juuli 2018 määruse nr 28 „Tööruumide õhu radoonisisalduse viitetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadel“ 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.

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.

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“ lisa 1 sätestatud normtasemetele.

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“ lisa kehtestatud piirväärtustele.

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.

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.

Strateegilise planeerimisdokumendi koostamise osapooled:

Koostamise algataja on Tallinna Linnaplaneerimise Amet (registrikood: 75023823) aadress Vabaduse väljak 7, 15198 Tallinn; telefon 640 4375; e-post tlpa@tallinnlv.ee

Koostamise korraldaja on Tallinna Linnaplaneerimise Amet (registrikood: 75023823) aadress Vabaduse väljak 7, 15198 Tallinn; telefon 640 4375; e-post tlpa@tallinnlv.ee

Koostaja K-Projekt Aktsiaselts (registrikood: 12203754) aadress Ahtri tn 6a, 10151 Tallinn; tel 6264100, e-post kprojekt@kprojekt.ee

Kehtestaja on Tallinna Linnavalitsus (aadress Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn; tel 627 9260; e-post lvpost@tallinnlv.ee)

Strateegilise planeerimisdokumendi koostamise ja KSH algatamata jätmise otsusega on võimalik tutvuda Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametis Harju tn 13, esmaspäeviti kell 14-18 ja neljapäeviti kell 9-12.

Digitaalselt on dokumendid kättesaadavad Tallinna õigusaktide registrist aadressil: <https://teele.tallinn.ee/documents/153728/view#metadata>

Ärinimed

Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet, kehtetud ärinimed: Tallinna Kommunaalamet.

Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet
Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Harju tn 13
Telefon: +372 6457191
E-post: kommunaal@tallinnlv.ee

Teadande avaldaja kontaktandmed:
juhtivspetsialist KÄRT TALIMAA-EELMAA
Telefon: 6457191
E-post: kart.talimaa-eelmaa@tallinnlv.ee

Teadande number 2640972