Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise teade

Avaldamise algus: 01.10.2026
Avaldamise lõpp: tähtajatu

Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet avaldab teadaande keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 35 lõike 6 alusel.

Tallinna Linnaplaneerimise Amet teatab, et on algatanud 13. jaanuari 2026 käskkirjaga number T-11-1/26/2 Teemeistri tn 2 ja lähiala detailplaneeringu koostamise ja jätnud algatamata 30. septembri 2026 käskkirjaga number T-11-1/26/47 kõnealuse dokumendi keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH).

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kujundada endisest tööstusalast kaasaegne, mitmekesine ja rohelust väärtustav elamu- ja äripiirkond. Selleks määratakse alale sobiv maakasutus ja hoonestustingimused, moodustatakse elamu-, äri-, üldkasutatava maa ja transpordimaa krundid ning antakse põhimõtteline lahendus haljastuse, heakorrastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise kohta. Planeeritava maa-ala suurus on 9.79 ha.

KSH jäeti algatamata järgmistel põhjustel ning juhul, kui detailplaneeringu koostamisel täidetakse järgmisi tingimusi:
1. Detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevusi, mis oma iseloomu, mahu või paiknemise tõttu tooksid kaasa olulise negatiivse mõju keskkonnale. Planeeringuga kavandatakse olemasoleva tootmis- ja ärimaa ümberkujundamist elamu- ja ärifunktsiooniga segahoonestusalaks, mille hoonestusmaht (kuni 4 korrust, kuni 12 korterit hoone kohta) vastab Nõmme linnaosa üldplaneering tingimustele ning on kooskõlas piirkonna väljakujunenud linnastruktuuriga. Tegemist on linnaehituslikult sobituva tihendamisega juba hoonestatud ja infrastruktuuriga varustatud alal.
2. Planeeringualal ega selle vahetus läheduses ei paikne kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustiku alasid. Lähim Natura 2000 võrgustiku ala on Rahumäe loodusala, mis jääb ligikaudu 5 km kaugusele, ning lähim kaitseala on Jannseni parkmets, mis paikneb ligikaudu 2 km kaugusel planeeringualast. Planeeringualast ligikaudu 700 m kaugusel paikneb Laagri nahkhiirte püsielupaik ning planeeringuala kontaktvööndisse jäävad III kaitsekategooria liikide rohukonna (Rana temporaria) ja rabakonna (Rana arvalis) elupaigad. Arvestades kavandatava tegevuse iseloomu, selle paiknemist olemasoleval hoonestatud alal ning vahemaad kaitstavate loodusväärtusteni, ei ole ette näha olulist negatiivset mõju kaitstavatele liikidele, nende elupaikadele ega teistele looduskaitselistele väärtustele.
3. Planeeringualal ega selle vahetus läheduses ei paikne kultuurimälestisi ega pärandkultuuriobjekte, mistõttu ei kaasne kavandatava tegevusega olulist negatiivset mõju kultuuripärandile.
4. Planeeringuala on pikaajaliselt olnud kasutuses tootmis- ja ärialana ning ala looduslik mitmekesisus on sellest tulenevalt madal. Valdav osa territooriumist on kaetud asfalt- ja betoonkatetega. Detailplaneeringuga nähakse ette haljastuse osakaalu suurendamine (vähemalt 20–30% krundi pinnast), väärtusliku kõrghaljastuse säilitamine ning selle sidumine ühtsesse rohevõrgustikku. Haljastuse kavandamisel arvestatakse Tallinna rohefaktori põhimõtteid, et toetada sademevee looduslähedast käitlemist, vähendada soojussaarte mõju ning tugevdada piirkonna ökoloogilist sidusust. Seetõttu ei kaasne detailplaneeringu elluviimisega loodusliku mitmekesisuse vähenemist, vaid võrreldes olemasoleva olukorraga on oodata selle paranemist.
5. Mõju pinna- ja põhjaveele ei ole eeldatavalt oluline. Planeeringuala on võimalik liita olemasolevate vee- ja kanalisatsioonivõrkudega. Sademevee käitlemine lahendatakse detailplaneeringu koostamisel kooskõlas veeseaduse, Tallinna sademevee strateegia aastani 2030 ning teiste asjakohaste õigusaktide ja juhendmaterjalidega. Arvestades, et planeeringulahendus näeb ette kõvakattega pindade osakaalu vähenemist ja haljastuse suurenemist võrreldes olemasoleva olukorraga, tuleb eelistada sademevee looduslähedasi käitlusviise ning võimalusel sademevee kohapealset immutamist või viivitamist. Sealjuures tuleb arvestada, et puurkaevude sanitaarkaitsealal on sademevee immutamine keelatud ning vajadusel tuleb sademevesi juhtida nõuetekohaselt olemasolevasse sademeveesüsteemi. Nende tingimuste järgimisel

ei ole oodata olulist negatiivset mõju pinna- ega põhjaveele.
6. Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne eeldatavalt olulist negatiivset mõju inimese tervisele ega heaolule. Ehitusaegsed müra-, vibratsiooni- ja tolmuhäiringud on ajutised ning piirduvad peamiselt ehitusperioodiga. Detailplaneeringu koostamisel ja ehitustööde kavandamisel tuleb rakendada töökorralduslikke ja tehnilisi meetmeid ehitustegevusest tulenevate häiringute vähendamiseks ning tagada kehtivate müra-, vibratsiooni- ja õhukvaliteedi nõuete täitmine. Planeeringuga ei kavandata tegevusi, mis kasutusperioodil põhjustaksid olulist müra-, vibratsiooni- või õhusaastet. Nõuete järgimisel ei kaasne kavandatava tegevusega olulist negatiivset mõju inimese tervisele ega heaolule.
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 infotehnoloogiaministri 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. Planeeringuala on varasemalt olnud tootmisotstarbelises kasutuses, mistõttu on alal tegutsenud muu hulgas katlamaja, heitvee puhastusseadmed ning kütusehoidla koos tanklaga. Planeeringualal on 2015. aastal läbi viidud reostusuuring ja keskkonnaseisundi hinnang, mille tulemuste kohaselt ei olnud uuritud punktides pinnas ohtlike ainetega reostunud. Juhul kui ehitus- või pinnasetööde käigus ilmneb pinnasereostus, maa-alused mahutid või muud reostusele viitavad asjaolud, tuleb tööd viivitamata peatada ning rakendada õigusaktidest tulenevaid meetmeid. Nende tingimuste järgimisel ei ole oodata olulist negatiivset mõju pinnasele ega põhjaveele.
9. Detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne olulist jäätmetekke suurenemist ega jäätmekäitlusest tulenevat olulist negatiivset keskkonnamõju. Suurem jäätmeteke on seotud peamiselt ehitusperioodiga ning ehitus- ja lammutusjäätmed tuleb käidelda vastavalt jäätmeseaduse ning Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõuetele, eelistades võimaluse korral materjalide korduskasutust ja ringlussevõttu. Detailplaneeringus tuleb ette näha jäätmete liigiti kogumine ning nõuetekohased jäätmekogumiskohad, vältides jäätmete sattumist ümbritsevatele loodus- ja haljasaladele ning tagades jäätmete nõuetekohase käitlemise.
10. Avariiolukordade ja suurõnnetuste risk on madal. Planeeringuga ei kavandata ohtlikke käitisi ega kemikaaliseaduse mõistes suurõnnetuse ohuga ettevõtteid. Võimalikud ehitusaegsed riskid (nt kütuse- või õlilekked) on lokaalsed, ajutised ning maandatavad tööohutus- ja keskkonnanõuete järgimisega. Kliimamuutustest tulenev risk ei suurene võrreldes tavapärase linnaehitusliku arendusega.
11. Lähtudes eelnevast ja KeHJS § 33 lõikes 5 nimetatud kriteeriumitest (sh mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöörduvus; 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. Samuti ei ole ette näha olulist kumulatiivset ega piiriülest keskkonnamõju.

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 Guru Projekt OÜ (11308422) aadress Lai tn 2 // Nunne tn 2 // Pikk tn 1, 10133 Tallinn; tel 644 4414, e-post info@guruprojekt.ee
Kehtestaja on Tallinna Linnavalitsus (aadress Väike-Ameerika tn 20/2-11, 10129 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/156806/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: keko@tallinnlv.ee

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

Teadaande number 2657020