

Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise teade

Avaldamise algus: 28.03.2025

Avaldamise lõpp: tähtajatu

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

Tallinna Linnavalikogu teatab, et on algatanud 20. märtsi 2025 otsusega nr 22 Mäealuse tn 2a, Mäealuse tn 2b ja Mäealuse tn 2c kinnistute detailplaneeringu koostamise ja jätnud algatamata sama otsusega kõnealuse dokumendi keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH).

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on liita Mäealuse tn 2a, 2b ja 2c kinnistud ning moodustada ärimaa sihtotstarbega krunt ja määrata ehitusõigus põhimahus kuni 4-korruselise ärihoone ehitamiseks, hoonele võib kavandada aktsendina 5-korruselise osa. Lisaks antakse detailplaneeringus heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

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

1. detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi või looduslike alade kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke või mürataseme suurenemist;
2. lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta hoonestamata alale ärihoone ehitamine ning sihtotstarbeline kasutamine olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on kestuselt lühiaegsed (eelkõige ehitusaegsed häiringud), nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariiolekordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu ja ehitusprojektide tingimusi ning õigusaktide nõudeid;
3. detailplaneeringus tehakse ettepanek muuta kehtivas Mustamäe linnaosa üldplaneeringus määratud maakasutuse juhtotstarvet (transpordimaa – suuremate tänavate maa) planeeritava maa-ala ulatuses kõrvaloleva kvartali juhtotstarbe järgi üldkasutatavate ja äriehitiste segahoonestusalaks. Tegemist ei ole linnaruumiliselt olulise mõjuga, sest ala ei ole vaja kasutada täiendavalt teede laiendamiseks ning otstarbekam on luua alale selline hoonestus, mis korrastaks linnaruumi ja looks täiendavaid rendipindasid tehnoloogiapargi ja kõrgkooli piirkonda;
4. detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Tegevusega ei kaasne olulist õhusaaste suurenemist ning ülenormatiivsete saastetasemetega esinemist. Kuna ala jääb Tallinna strateegilise mürakaardi kohaselt kõrge müratasemega piirkonda, tuleb hinnata alal esinevat müraolukorda ning hoone projekteerimisel arvestada müra leevendusmeetmetega müra normtasemetega tagamiseks siseruumides;
5. planeeringuga hõlmatud alal ega planeeringuala lähipiirkonnas ei paikne kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt ja ökoloogiliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida kavandatav tegevus ala säästlikul arendamisel ja väärtustamisel võiks ebasoodsalt mõjutada. Tulenevalt Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määrusest nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord“ tuleb alal läbi viia looduskaitseliste väärtuste inventuur ning tähelepanu pöörata kaitstavate rohttaimeliikide ja invasiivsete võrtaimeliikide võimalikule esinemisele;
6. detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist mõju kõrghaljastusele, kui säilitatakse I ja II väärtusklassi ja võimalusel III väärtusklassi kõrghaljastus ning tagatakse säilitatavate puude kasvutingimused. Täiendavalt teostatakse planeeritaval alal puittaimestiku (dendroloogiline) inventeerimine vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määrusele nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord“. Likvideeritav haljastus kompenseeritakse asendusistutustega vastavalt Tallinna Linnavalikogu 11. veebruari 2021 määruse nr 2 „Raie- ja hooldusloikusloa andmise kord“ tingimustele. Lisaks tuleb ehitusprojekti koosseisus koostada tervikliku väliruumi lahendus (sh katusehaljastus), mis

peab põhinema maasikuarhitektuursel analüüsil, et tagada inimkeskne linnaruum;

7. Tallinna radooniriski kaardi kohaselt jääb ala kõrge radooniriskiga piirkonda, mistõttu tuleb kasutada hoonete ehitamisel radoonikaitse meetmeid juhindudes Eesti standardist EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ ning teha vajadusel pinnaseõhu radoonitaseme mõõtmised, et tagada 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“ ja keskkonnaministri 30. juuli 2018 määruse nr 28 „Tööruumide õhu radoonisisalduse viitetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadel“ nõuetele;

8. suured asfaltkattega pinnad ja katusepinnad võivad kuumalaine korral maa-alal levivaid temperatuure tõsta (võimendada), asjakohane on leevendavate meetmete rakendamine ja funktsionaalsete katusepindade (päikesepaneelid, haljaskatused vms) eelistamine;

9. detailplaneeringus tehakse hüdrogeoloogiline eksperthinnang vundamendi kaevistest väljapumbatava vee koguste ja pumpamisest tingitud põhjaveekihi alanduslehtri sügavuse ja ulatuse kohta, milles kirjeldatakse põhjavee alandusest tingitud võimalikke mõjusid naaberhoonetele ning antakse meetmeid hoonete püsivuse ja kõrghaljastuse kasvutingimuste tagamiseks;

10. alal ei ole tuvastatud jääkreostuse objekte ega olulist pinnase või vee reostust, mis seaks piiranguid kavandatavale tegevusele;

11. kuna kavandatav tegevus toimub kaugküttepiirkonnas ning arvestades energiaturul valitsevat olukorda, lahendada soojusvarustus 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;

12. detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket, valgusreostust tekib valgustusest, vibratsiooni võib esineda hoonete ehitamisel. Samuti on tavapärasest suuremas koguses jäätmete seotud peamiselt ehitustöödega, mille käigus jäätmed käideldakse vastavalt nõuetele. Planeeritavate hoonete projekteerimisel on soovitatav lähtuda energiasäästlikest lahendustest;

13. lähtudes ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei ole ette näha detailplaneeringuga kavandatud mahus antud asukohas olulist täiendavat ebasoodsat keskkonnamõju, mis planeeringu koostamisel tingiks keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajaduse.

Strateegilise planeerimisdokumendi koostamise osapooled:

Koostamise algataja on Tallinna Linnavolikogu (aadress Vana-Viru tn 12, 15080 Tallinn; tel 694 3201; e-post infopunkt@tallinnlv.ee)

Koostamise korraldaja on Tallinna Linnaplaneerimise Amet (aadress Vabaduse väljak 7, 15198 Tallinn; Telefon 640 4375; E-post tlapa@tallinnlv.ee)

Koostaja K-Projekt Aktsiaselts (aadress Ahtri tn 6a, 10151 Tallinn; Telefon 626 4100; E-post kprojekt@kprojekt.ee)

Kehtestaja on Tallinna Linnavolikogu (aadress Vana-Viru tn 12, 15080 Tallinn; tel 694 3201; e-post infopunkt@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: tee.le.tallinn.ee.

Ärinimed

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

Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet

Müüdi tn 2, Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond

Telefon: 6457191

E-post: kommunaal@tallinnlv.ee

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

Teadaande number 2436881