



**Lennujaama loode
piirkonna detailplaneeringu
keskkonnamõju
strateegilise hindamise
eelhinnang**

august 2022

Töö nimetus: Lennujaama loode piirkonna detailplaneeringu
keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

Töö number: 22059

Tellija: Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet

Vastutav täitja: Mirjam Mehine

Kontrollija: Tuuli Vreimann

Maves OÜ

Marja 4D Tallinn, registrikood 10097377

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

Ettevõtte on sertifitseeritud kvaliteedijuhtimissüsteemi standardi ISO 9001:2015 alusel.



SISUKORD

1	SISSEJUHATUS.....	1
2	KAVANDATAVA TEGEVUSE LÜHIKIRJELDUS	3
3	SEOTUS TEISTE STRATEEGILISTE PLANEERIMISDOKUMENTIDEGA.....	5
4	MÕJUTATAVA KESKKONNA KIRJELDUS JA KAASNEV MÕJU	9
4.1	PLANEERINGUALALE RAKENDUVAD KITSENDUSED.....	9
4.2	MAAKASUTUS, LOODUSRESSURSID	10
4.3	KAITSEVÄÄRTUSED, SH NATURA ALAD.....	11
4.3.1	<i>Taimestik ja loomastik</i>	12
4.4	KULTUURIVÄÄRTUSED	12
4.5	PINNAVESI, PÕHJAVESI.....	12
4.6	VÄLISÕHK, MÜRA, VIBRATSIOON	13
4.7	KLIIMA	15
4.8	SOOJUS, VALGUS, KIIRGUS, LÕHN.....	16
4.9	OHT INIMESE TERVISELE VÕI KESKKONNALE, SEALHULGAS ÕNNETUSTE ESINEMISE VÕIMALIKKUS	16
4.10	JÄÄTMED	17
4.11	AVARIIOLOKORDADE ESINEMISE VÕIMALIKKUS	17
4.12	MÕJU SUURUS, ULATUS, ILMNEMISE TÕENÄOSUS	17
4.13	MÕJU TUGEVUS, KESTUS, SAGEDUS JA PÖÖRDUVUS.....	17
4.14	KUMULATIIVSED MÕJUD	17
4.15	MUUD ASPEKTID.....	18
5	KOKKUVÕTE	19

1 SISSEJUHATUS

Detailplaneeringu esimene algatamise ettepanek tehti Aktsiaselts Tallinna Lennujaam poolt 11.07.2018 Tallinna Linnaplaneerimise Ametile. Detailplaneering lükati tagasi Tallinna Linnaplaneerimise Ameti poolt, kes leidis, et esitatud eskiislahendus ei vasta Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbele, lahenduses kavandatud hoonestus ei ole antud piirkonda linnaruumiliselt sobiv ning liikluskorraldus on lahendamata.

Teistkordne detailplaneeringu algatamise ettepanek esitati Aktsiaselts Tallinna Lennujaam poolt 01.11.2021 Tallinna Linnaplaneerimise Ametile ning kolmandat korda esitas AS Tallinna Lennujaam 17.06.2022 korrigeeritud detailplaneeringu algatamise ettepaneku.

Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Tartu mnt 95, Tartu mnt 97a ja Kesk-Sõjamäe tn 10a // Lennujaama tee 4 // 6 // 10 // 11 // 12 // 14 // Tartu mnt 101 // 103 // Väike-Sõjamäe tn 1a // 2 // 12 // 12a kinnistud ümber kruntida ja määrata moodustatavatele kruntidele ehitusõigus kuni 10-korruseliste ärihoonete ehitamiseks. Lisaks on kavandatud üldiste ehitus- ja maakasutustingimuste määramine ja heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine.

Keskkonnamõju eelhindamise vajadus tuleneb Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu”¹.

Eelhindangu tulemusena selgitatakse välja, kas Lennujaama loodeosa detailplaneeringu koostamisel on vajalik täiemahulise keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamine või mitte.

Eelhindangu koostamisel lähtuti Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemide seaduse § 33² lõike 3 punktides 1 ja 2 ning lõigetes 4 ja 5 nimetatud kriteeriumitest, Keskkonnaministri määrusest nr 31 „Eelhindangu sisu

¹ [Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu](#). Vastu võetud 29.08.2005 Vabariigi Valitsuse määrusega nr 224.

² Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus. [§ 33. Keskkonnamõju strateegilise hindamise kohustuslikkus](#).

täpsustatud nõuded”³ ning juhendist „KMH/KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura eelhindamine”⁴.

³ [Eelhindangu sisu täpsustatud nõuded](#). Vastu võetud 16.08.2017 Keskkonnaministri määrusega nr 31.

⁴ KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura eelhindamine. 2018. Riin Kutsar.

2 KAVANDATAVA TEGEVUSE LÜHIKIRJELDUS

Kavandatava tegevuse lühikirjeldus põhineb algatamisettepaneku lisaks olevas seletuskirjas ning eskiislahenduses toodul.

Kavandatav tegevus leiab aset Tallinnas, Lasnamäe linnaosas, Tartu mnt 95, Tartu mnt 97a ja Kesk-Sõjamäe tn 10a // Lennujaama tee 4 // 6 // 10 // 11 // 12 // 14 // Tartu mnt 101 // 103 // Väike-Sõjamäe tn 1a // 2 // 12 // 12a kinnistutel (Joonis 1). Planeeritud maa-ala suurus on 18,20 ha.

Detailplaneeringu eesmärgiks on jagada planeeringuala 13 krundiks, millele saada ehitusõigus kuni 10-korruseliste ärihoonete ehitamiseks. Lisaks on planeeritud 1235 parkimiskohta. Parkimine on lahendatud hoonete maa-alusel parkimiskorraldusel, et vältida avaparklate teket.

Kavandatud on ka üldiste ehitus- ja maakasutustingimuste määramine ja heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine.

Alale kavandatud hooned on paigutatud selliselt, et oleks tagatud vaated hoonete vahelt. Täiendav kõrghaljastus on ette nähtud istutada kvartali sisealale ning ärihoonete privaatsed rekreatsioonialad on kavandatud sisehoovidesse. Detailplaneeringu asendiplaanilise lahenduse aluseks on võetud Ülemiste-Lennujaama äripiirkonna struktuurplaan⁵.

⁵ [Ülemiste-Lennujaama äripiirkonna struktuurplaan](#). 2021. Tallinna Linnaplaneerimise Amet ja Tallinna Strateegiakeskus.



Joonis 1 Planeeringuala asukohakaart. Planeeringuala on piiritletud punase joonega. (Maa-amet 2022)

3 SEOTUS TEISTE STRATEEGILISTE PLANEERIMISDOKUMENTIDEGA

Harju maakonnaplaneering 2030+⁶

Maakonnaplaneering toob välja üldised tingimused linnalise keskkonna arendamiseks, mille hulgas on suurema tähelepanu pööramine ning võimaluste arendamine jalgsi ja jalgrattaga liikumiseks. Lisaks näeb maakonnaplaneering ette mitmekesise haljastuse rakendamist ning toob välja, et hoonemaht ümbritsevas ruumis ei tohiks vastanduda üldjuhul väljakujunenud linnaehituslikule ilmele ja peab olema inimhõõtmeline.

Lennujaama loode piirkonna detailplaneeringu koostamisel tuleb suuremat rõhku panna jalgsi ja jalgrattaga liikumise soodustamisele ning mitmekesise haljastuse tagamisele. Kavandatav tegevus ei ole vastuolus maakonnaplaneeringuga.

Teemaplaneering "Kõrghoonete paiknemine Tallinnas"⁷

Kavandatav detailplaneering ei jää antud teemaplaneeringuga sätestatud perspektiivsete kõrghoonete piirkonda, mistõttu ka konkreetselt planeeritavale alale piiranguid seatud ei ole. Detailplaneeringu alusel kavandatakse alale kuni 10-korruselisi hooneid, mis antud teemaplaneeringu järgi kuuluvad hoonestuskõrguse klassi „poolkõrge“. Kõrghooneteks loetakse hooned, mille kõrgus maapinnast on suurem kui 45 m. Selliste hoonete rajamine tuleb teemaplaneeringu ja Lennundusseaduse §35 lg 2 järgi⁸ kooskõlastada ka Transpordiametiga. Juhul kui detailplaneeringuga kavandatakse hooneid, mille kõrgus maapinnast ületab 45 m, tuleb teemaplaneeringu kohasel läbi viia keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH). Kuna kõrghooned on linnakeskkonnas olulise keskkonnamõjuga objektid ning nende mõju ulatust tuleb täpsemaks määratleda.

⁶ [Harju maakonnaplaneering 2030+](#). Harju Maavalitsus ja OÜ Hendrikson & Ko. 2018

⁷ [Teemaplaneering „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“](#). Kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 16.04.2009 otsusega nr 77.

⁸ Lennundusseadus [§ 35 Lennuvälja, kopteriväljaku ja üle 45 m kõrguste ehitiste planeerimine, ehitamine ja kasutuselevõtmine](#).

Tallinna arengustrateegia 2035⁹

Tallinna arengustrateegia visiooniks on roheline maailmalinn. Arengustrateegias on välja toodud linnaosade tuleviku kaart, kus on esitatud ka objektid, mille rajamist kaalutakse.

Antud detailplaneeringu loodeala jääb Ülemiste arendusalasse, mida on kirjeldatud kui kiiresti arenevat rahvusvahelist väravat ja innovaatilist äri- ja elukeskkonda. Lisaks on esile toodud, et ala kujuneb läbi inim mõõtmeliste tänavate, haljasalade ja väljakute, ühistranspordi ja jalg- ning rattateede tervikuks.

Kaalutud objektide hulgas on Majaka promenaad, mis jõuab üle Lennujaama tee antud detailplaneeringu alale. Majaka promenaad ühendab Majaka ja Gonsori tänava kaudu Lennujaama väljaku Tammsaare pargiga kesklinnas, luues põneva ja mugava teekonna jalakäijate ning kiire ühenduse jalgratturitele. Detailplaneeringus on sellega arvestatud.

Kavandatavad tegevused ei ole vastuolus arengustrateegiaga.

Lasnamäe tööstusalade üldplaneering¹⁰

Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringus on planeeringuala määratud ettevõtlusalaks, mis on tootmis- ja laondusettevõtlusala kõrvalotstarvetega. Detailplaneeringu alusel rajatakse alale ärihooned. Seega detailplaneering ei ole vastuolus Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringuga.

Üldplaneeringus on ära märgitud, et Tallinna lennujaama vana terminal, mis küll hetkel muinsuskaitse all ei ole, väärib säilitamist. Kuna detailplaneeringu eskiislahenduse alusel kavandatakse vana terminali hoone asemele ärihoone ning seletuskirjas puudub informatsioon terminali saatuse osas, siis tuleb seda detailplaneeringus käsitleda.

Tallinna lennujaama vaba territooriumi detailplaneering¹¹

Planeeringualal kehtib Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 1999 otsusega nr 16 kehtestatud „Tallinna Lennujaama vaba territooriumi detailplaneering“, mis kattub täielikult käesoleva detailplaneeringuga. Planeering koostati eesmärgil alale kuni 9-korruseliste ärihoonete rajamiseks.

⁹ [Avaleht | Tallinn 2035 Arengustrateegia](#)

¹⁰ [Lasnamäe tööstusalade üldplaneering \(Kehtestatud\) > Ruumiloome > Tallinn](#)

¹¹ [Tallinna lennujaama vaba territooriumi detailplaneering.](#)

Käesoleva detailplaneeringu järgi on kehtiva detailplaneeringu muutmine põhjendatud, kuna kavandatud uushoonestus on sobivam Tartu maantee ja Lennujaama äärsesse linnaruumi ning ilmestab antud linnakeskkonda. Käesoleva lennujaama loode piirkonna detailplaneeringu kehtestamisel muutub Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 1999 otsusega nr 16 kehtestatud „Tallinna Lennujaama vaba territooriumi detailplaneering“ käesolevas detailplaneeringus planeeritud maa-ala osas kehtetuks.

Suur-Sõjamäe tn 2 ja 4 kinnistute detailplaneering¹²

Kehtestatud Linnavalitsuse korraldusega 01.12.2010 / 1837-k.

Detailplaneeringu eesmärk on kinnistute omavaheline liitmine; täiendava ehitusõiguse määramine, kaubanduskeskuse laiendamine ning territooriumi liikluskorralduse reorganiseerimine.

Käesolev detailplaneering ei ole vastuolus Suur-Sõjamäe tn 2 ja 4 kinnistute detailplaneerinuga.

Sepise tn 1/Keevise tn 15 kinnistu ja lähiala detailplaneering¹³

Kehtestatud Linnavalitsuse korraldusega 08.09.2010 / 1330-k.

Detailplaneeringu kohaselt on kinnistutele ette nähtud ehitada 2-korruselise äri- või tootmishoone ning kuni 3-korruselised ärihooned.

Käesolev detailplaneering ei ole vastuolus Sepise tn 1/Keevise tn 15 kinnistu ja lähiala detailplaneering.

Lennujaama-Ülemiste äripiirkonna struktuurplaan⁵

Struktuurplaani kohaselt on planeeringuala perspektiivne äri- ja ettevõtluslinnak ning lennujaama perspektiivse laienduse ala.

Struktuurplaanis on tehtud järgnevad ettepanekud, mis on asjakohased käsitletavas detailplaneeringus:

- Tagada vaated Ülemiste järvele.
- Parimad võimalused ühistranspordile, kergliiklusele ning jalakäijatele.

¹² [Suur-Sõjamäe tn 2 ja 4 kinnistute detailplaneering.](#)

¹³ [Sepise tn 1/Keevise tn 15 kinnistu ja lähiala detailplaneering.](#)

- Suunata autoliiklust eemale.
- Kõrgemad hooned magistraalide ja lennujaama suunal, et summutada müra.
- 50% maad hoonetele ja 50% tänavatele, väljakutele ja parkidele. Umbes 20% sellest peaks olema roheline, 30% võib olla kaetud katendite või asfaltiga.

Detailplaneering ei ole vastuolus Lennujaama-Ülemiste äripiirkonna struktuurplaaniga.

4 MÕJUTATAVA KESKKONNA KIRJELDUS JA KAASNEV MÕJU

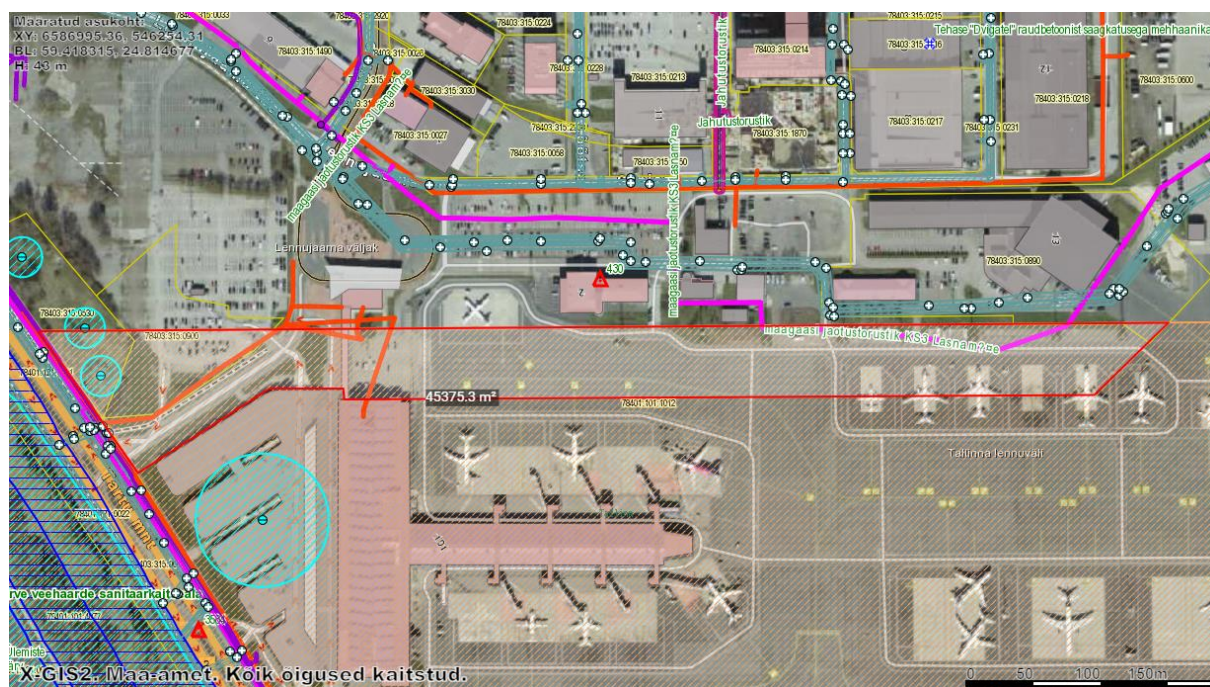
Kavandatava tegevusega ei kaasne piiriülest mõju.

4.1 Planeeringualale rakenduvad kitsendused

Lennuvälja kaitsevöönd

Detailplaneeringuala kattub lõunaosas lennuvälja kaitsevööndiga ca 4,5 ha ulatuses (Joonis 2).

Lennundusseaduse § 35² lõike 10 alusel on keelatud planeerimis- ja ehitustegevus ilma Transpordiametiga kooskõlastamata ning lõike 13 alusel on lennuvälja kaitsevööndis keelatud uute elamurajoonide ja ühiskasutusega hoonete ehitamine (näiteks koolid, lasteaiad, haiglad ja ärihooned)¹⁴. Detailplaneeringuga on alale osaliselt ette nähtud ärihoonete rajamine, mistõttu tuleb planeering Transpordiametiga kooskõlastada.



Joonis 2 Lennuvälja kaitsevööndi kattuvus planeeringualal (märgitud punase joonega). (Maa-amet 2022)

¹⁴ Lennundusseadus § 35 Lennuvälja kaitsevööndis keelatud tegevused.

Puurkaevu sanitaarkaitseala

Planeeringualale jäävad kolm puurkaevu (PRK0000060, PRK0000059, PRK0000061), millele kehtib 15 m sanitaarkaitseala (Joonis 2). Antud puurkaevud on hetkel konserveeritud. Kuna detailplaneering näeb ette puurkaevude asukohale ärihoonete rajamise, siis tuleb puurkaevud likvideerida. Puurkaevu ja -augu lammutamine tuleneb Ehitusseadustiku § 128-st. Puurkaevude likvideerimiseks on vaja koostada lammutamise ehitusprojekt¹⁵.

Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti info alusel asuvad alal ka tamponeeritud puurkaevud. Puudub info likvideeritud puurkaevude asukoha kohta ja ka selle kohta, kas need võisid olla tamponeeritud. Detailplaneeringus tuleb seada tingimus, mis tagab ehitustööde käigus välja tulevate puurkaevude tänapäevaste nõuete kontrolli ja vajadusel nõuetekohase likvideerimise.

Tehnorajatistest tulenevad piirangud

Alale jääb mitmeid tehnorajatisi, millest tulenevalt kehtivad seal Ehitusseadustiku § 70-st¹⁶ tulenevad kaitsevööndi piirangud. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi piirangud tulenevad § 74, elektripaigaldise kaitsevööndi piirangud § 77 ning sideehitise kaitsevööndi piirangud § 78.

4.2 Maakasutus, loodusressursid

Planeeringuala asub linnalises keskkonnas (Tallinna linnas). Hetkel asub planeeringualal parkimisplats, haljasala, hooned, lennujaama väljak ja ühistranspordi peatus (Foto 1). Kõlvikulise jaotuse järgi on alal haljasala, lage ala, ja tee¹⁷. Planeeringuala on ühtlase reljeefiga, mille absoluutkõrgus jääb vahemikku 40-43,5 m. Tegemist on õhukese pinnakattega alaga, kus pinnakatte paksus on < 1m.

Planeeringu elluviimisel, hoonete ja teede rajamisel, kasutatakse ehitusmaterjale – loodusressursse. Eeldatavasti ei ole kavandatavad mahud niivõrd suured, et need põhjustaksid olulisi muutuseid loodusressursside kasutuses. Oluline mõju loodusressurssidele puudub.

¹⁵ Ehitusseadustik [§ 128 Puurkaevu ja -augu lammutamine](#).

¹⁶ Ehitusseadustik [§ 70 Ehitise kaitsevöönd](#).

¹⁷ [Katastriüksuse kõlvikute päring | Geoportaal | Maa-amet \(maaamet.ee\)](#)

Maastiku välisilmet mõjutavad eelkõige rajatavad uued hooned ja taristu. Kavandatava tegevusega muudetakse pöördumatult maastikuilmet. See on ehitustegevuse korral tavapärane. Uute rajatiste ja joonehitiste projekteerimisel tuleb tagada olemasolevate väärtuste säilimine ning maastikuarhitektuuriline sobivus. Soovitav on olemasoleva kõrghaljastuse säilitamine nii palju kui võimalik.

Alal välditakse avaparklate teket ning parkimine lahendatakse hoonete parkimiskorrustel. Ehitusaegne mõju pinnasele avaldub peamiselt seoses hoonete vundamendi ja maa-aluste parkimiskorruste rajamisega. Pole põhjust eeldada, et ehitustegevuse mõju hoonete ja taristu rajamisel pinnasele oleks oluline.

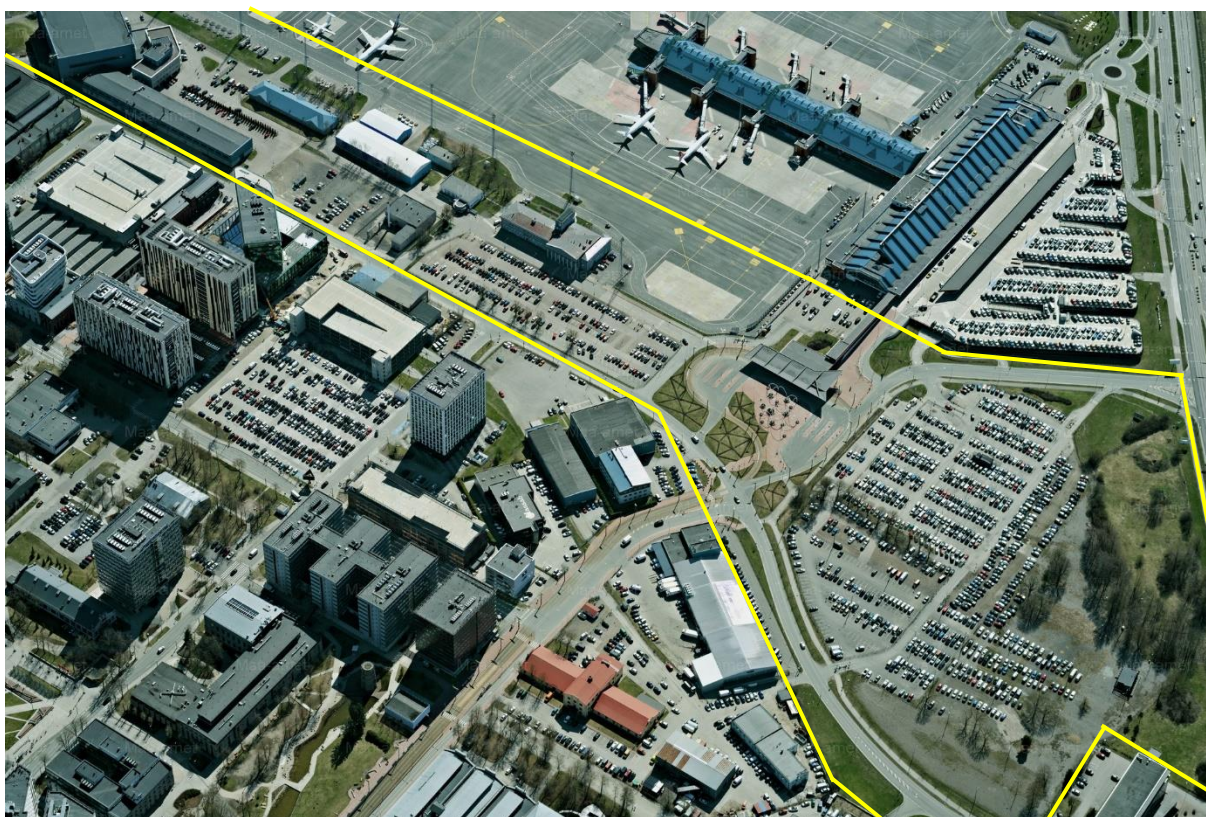


Foto 1 Kavandatava tegevuse ala (Maa-ameti fotoladu, pildistamise aeg 27.04.2022)

4.3 Kaitseväärtused, sh Natura alad

Planeeringualale ei jää looduskaitse all olevaid alasid ega Natura 2000 võrgustikku kuuluvaid alasid. Lähim Natura ala on Pirita loodusala, mis jääb idasuunas asuva Pirita jõe esimese kogumi ümbrusesse ja planeeringualast ca 5 km kaugusele. Lähim kaitseala on Kadrioru park, mis asub ca 2 km kaugusel planeeringualast. Seega pole põhjust eeldada, et kavandatav tegevus avaldaks mõju looduskaitsealadele ega Natura 2000 võrgustiku aladele.

4.3.1 Taimestik ja loomastik

Eesti Looduse Infosüsteemi EELIS andmebaasi alusel alal kaitstavaid taimeliike ja loomaliike ei ole. Alale jäävad puud ja põõsad ning haljasala. Hoonete ja taristu rajamisel tuleb ette mingil määral taimestiku likvideerimine.

Detailplaneering näeb ette täiendava kõrghaljastuse istutamise kvartali sisealale. Planeeritud ala kruntidel 1-11 on detailplaneeringuga ette nähtud haljastuse näitajaks 15%. Lasnamäe tööstusalade üldplaneering näeb ette, et oleks täidetud vähemalt 15%. Planeeritu on seega üldplaneeringuga kooskõlas.

Pole põhjust eeldada, et kaasnev mõju erineks kuidagi tavapärasest ehitusega kaasnevas mõjust. Kaasnev mõju on lokaalne ja ei ületa eeldatavalt keskkonna vastupanuvõimet. Oluline on likvideeritud haljasala taastada või jätta alles ja täiendada. Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringu alusel on Tartu mnt ja Sepise tn märgitud tänavahaljastuse alane. Seega tuleb täiendada tänavahaljastust antud tänavatel.

4.4 Kultuuriväärtused

Planeeringualale ei jää kultuurimälestisi. Lähim kultuurimälestis on Tehase „Dvigatel” raudbetoonist saagkatusega mehhaanika-montaasitsehh, mis jääb planeeringualast ca 100 m kaugusele. Planeeringualale jääb Tallinna lennujaama vana terminali hoone, mille puhul on tegemist Eesti kontekstis unikaalse objektiga, kuid mis hetkel ei ole mälestisena kaitse alla, kuid vajab säilitamist Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringu hinnangul. Hoone on hinnatud 20. sajandi arhitektuuri kaitse programmi inventeerimise tulemusena väärtuslik ning programmiga on tehtud ettepanek võtta hoone riikliku kultuurimälestisena kaitse alla.¹⁸

Eskiislahenduse alusel säilitatakse vana terminali hoone ning seega pole põhjust eeldada, et kavandatavad tegevused omavad olulist mõju kultuuriväärtustele.

4.5 Pinnavesi, põhjavesi

Planeeringualast läände ca 150 m kaugusele jääb Ülemiste järv, mis on tallinlaste joogiveeallikaks. Ülemiste järve ümber kehtib sanitaarkaitseala, mis küll antud planeeringualani ei ulatu, kuid on antud kontekstis oluline käsitleda. Sanitaarkaitseala

¹⁸ Lankots, E. 2009. [Tallinna nõukogudeaegne ehituspärand](#).

ulatus tuleneb Veeseaduse § 150-st¹⁹ ja tegevuste piiramine sanitaarkaitsealal § 151-st. Planeeringuala ja sanitaarkaitseala vahel on piiriks Tartu mnt, mistõttu pole põhjust eeldada, et kavandatava tegevuse mõju kanduks sellest üle. Peamine oht sanitaarkaitsealale ja järvele võib tuleneda sademeveest, kui see juhitakse otse järve. Kuid pole põhjust arvata, et seda tehakse, kuna piirkond on tehnovõrkudega varustatud ning sademevesi tuleb juhtida sadevee kanalisatsiooni.

Alal asuvaid puurkaeve on käsitletud peatükis 4.1 „Planeeringualale rakenduvad kitsendused”.

Eesti põhjavee kaitstuse kaardi alusel on põhjavesi planeeringualal kaitsmata. Seega tuleb ehitustegevuse käigus vältida põhjavee saastamist ehitusmasinatest tulevast reostusest.

Planeeringu eskiisjoonise järgi kavandatakse kuni kahe maa-aluse korrusega hoonete rajamist. Maa-aluste korruste rajamine eeldab süvendi rajamist lubjakivisse ning süvendisse koguneva põhjavee väljapumpamist. Planeeringu koostamisel tuleb hüdrogeoloogilise uuringuga selgitada planeeringuala põhjaveetase ja hinnata kaevisel rajamisel väljapumbatava vee kogust. Hoonete maa-alused korrused tuleb rajada veetihedad.

Jälgides ohutusnõudeid ja vältides riske pole põhjust eeldada, et kavandatava tegevusega viiakse ellu tegevusi, mis võiks oluliselt pinna- või põhjavett mõjutada.

4.6 Välisõhk, müra, vibratsioon

Detailplaneeringuga nähakse ette uute ärihoonete ehitamine ja maa-aluste parklate loomine koos 1235 parkimiskohaga. Antud tegevuste elluviimisega kaasneb paratamatult piirkonna liiklustiheduse kasv, mis omakorda avaldab suuremat mõju välisõhule ja mürale. Pole põhjust eeldada, et autoliiklusega kaasnevad õhuheitmed omaksid olulist mõju piirkonna õhukvaliteedile. Planeerimisel tuleb arvestada Tallinna jätkusuutliku linnaliikuvuse kavaga²⁰. Oluline on piirata autode parkimiskohti ning arendada ühistranspordi võimalusi. Ühistranspordi osas on eeldused loodud planeeringualal asuva lennujaama trammipeatusega. Alal on võimalik arendada ka mugavaid ja ohutuid jalakäijate- ning jalgrattateid. Lisaks ka turvalisi ja ilmastikukindlaid jalgrattaparklaid.

¹⁹ Veeseadus [§ 150 Pinnaveehaarde sanitaarkaitse ulatus](#).

²⁰ [Tallinna jätkusuutliku linnaliikuvuse kava. Kavand](#).

Planeeringuala piirkonnas on Tallinna radoonikaardi järgi²¹ maksimaalne radooni sisaldus pinnaseõhus hinnatud kõrgeks. Enne uute hoonete ehitamist tuleb kavandata hoonete asukohtades mõõdistada radooni taset pinnases. Vastavalt mõõtmistulemustele tuleb asjakohasel rakendada radoonikaitsemeetmed lähtudes standardist EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes”²².

Maa-aluste korruste rajamiseks tuleb rajada süvend lubjakivisse. Süvendi rajamise võimalikeks tehnoloogilisteks lahendusteks on lõhkamine või piikamine. Mõlema tegevusega kaasneb nii müra kui vibratsiooni teke, kuid see esineb vaid tööde ajal. Ehitusprojekti koostamisel tuleb selgitada, milline on väljatava lubjakivi maht ning kumb lahendusviisidest on selleks sobilikum, arvestades nii tekkiva vibratsiooni, müra kui ka õhuheitmete (tolmu) teket ja levikut. Samuti tuleb selgitada, kus toimub lubjakivi edasine töötlus. Kuna lubjakivi töötlusega kaasneb oluliselt suurem tolmu teke kui selle väljamisega, siis tuleb väljakaevatud lubjakivi transportida edasiseks töötlemiseks (purustamiseks) mujale. Maa-aluste korruste rajamisest tingitud müra, vibratsioon ja õhuheitmed kaasnevad vaid ehitusperioodil.

Maa-ameti mürakaardi rakenduse²³ järgi asub planeeringualast läänes suure liikluskoormusega Tartu mnt, kus summaarne aasta keskmine müratase jääb vahemikku 60-74 db. Lennujaama tee ja Sepise tänava poolse osa summaarne aasta keskmine müratase jääb vahemikku 50-74 dB (Joonis 3). See ületab sotsiaalministri 04.03.2002 määruses²⁴ nr 42 toodud müra normtasemeid büroo- ja haldushoonetele. Seetõttu tuleb hooned projekteerida selliselt, et oleks tagatud sätestatud normtasemete saavutamine.

²¹ [Tallinna pinnase radooni kaart 2015.](#)

²² [EVS 840:2017 - Eesti Standardimis- ja Akrediteerimiskeskus](#)

²³ [Mürakaart](#). Maa-amet.

²⁴ [Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid](#). Vastu võetud 04.03.2002 Sotsiaalministri määrusega nr 42.



Joonis 3 Planeeringuala summaarne (kõigi müraliikide lõikes) aasta mürakaart. (Maa-amet 2022)

4.7 Kliima

Kavandatavate tegevuste elluviimisel tuleb arvestada kliimamuutustest tingitud mõjudega. Planeeringualal ja selle lähipiirkonnas on probleemiks soojusaared²⁵, mis on keskmise mõjuga kliimarisk Tallinnas²⁶. Piirkonna äri- ja tööstushoonete kvartalites, mis on tihti täis ehitatud, on palju tehispindasid ning rohealad praktiliselt puuduvad, mistõttu tõusevad temperatuurid kõrgele. Lisasoojust eraldab ka liiklus ja hoonete kütmine. Soojusaared ja kuumalained avaldavad peamiselt otsest mõju inimese tervisele. Antud detailplaneeringu piirkonnas moodustavad kuumasaarte ahela Ülemiste keskus, Tartu mnt-Peterburi mnt ristmik ja Sikupilli keskus.²⁷ Uued ärihoonete kvartalid süvendaksid veelgi soojusaarte probleemi piirkonnas, mistõttu tuleb rakendada leevendusmeetmed.

Soojusaarte leevendamiseks tuleb meetmetest rakendada haljastuse (sh kõrghaljastuse), haljaskatuste, vertikaalhaljastuse ja veesilmade rajamist planeeringualale. Rohe- ja veealad tehiskeskkonnas pakuvad jahutavat mõju. Tuleb

²⁵ [Soojusaared](#). Maa-amet.

²⁶ [Tallinna säästva energiamajanduse ja kliimamuutustega kohanemise kava 2030](#).

²⁷ [Soojusaarte ulatuse levik ja trend Tallinnas aastatel 2014 – 2018](#). Tartu Ülikool.

vältida suurte tumedate pindade rajamist ja teket. Parkimisalade ja tänavate planeerimisel tuleb lähtuda vajadusest minimeerida vett mitte-läbilaskvaid pindasid, mis aitavad leevendada soojussaarte võimendumist asfalteeritud pindade tõttu.

Planeeringu elluviimisel tuleb rakendada vastavaid meetmeid, siis pole põhjust eeldada, et mõju oleks oluline.

Rajatavad hooned peavad järgima energiatõhususe miinimumnõudeid vastavalt Majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrusele nr 55 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded”²⁸.

4.8 Soojus, valgus, kiirgus, lõhn

Detailplaneeringu elluviimisel ja hoone ning rajatiste sihipärase kasutamisega ei kaasne olulisel määral soojuse, valguse, kiirguse või lõhna teket.

4.9 Oht inimese tervisele või keskkonnale, sealhulgas õnnetuste esinemise võimalikkus

Ohud inimese tervisele võivad tuleneda eelkõige ehitusperioodil ning olla tingitud tööhutusnõuete mittejärgimisest. Oht inimese tervisele võib kaasneda ka soojussaarte tekkimisega, kuid neid riske on võimalik maandada.

Ülemiste järve kaldal asub Ülemiste veepuhastusjaam, mis on määratud B-kategooria suurõnnetuse ohuga ettevõtteks seoses kloori ladustamise ja kasutamisega. Sellest tulenevalt on ümbruses klooriavarii ohuala, mille piiridesse jääb ka kavandatud planeeringuala. Suurõnnetuse võib põhjustada puhastusjaamas kasutatav kloor juhul, kui kloorihoidlas tekib suur kloorileke. Klooriavarii korral käitumisjuhise leiab AS Tallinna Vesi kodulehelt²⁹.

Muid olulisi mõjusid ja ohte ei ole ette näha, mis võiksid kavandatava tegevuse elluviimisel avalduda inimesele või keskkonnale.

²⁸ [Hoone energiatõhususe miinimumnõuded](#). Vastu võetud 11.12.2018 Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri määrusega nr 63.

²⁹ Tallinna Vesi AS. [Klooriavarii](#).

4.10 Jäätmed

Uute hoonete rajamisega kaasneb ehitus- ja olmejäätmete teke. Jäätmekäitluse vastavusse viimisel Tallinna jäätmehoolduseeskirjale³⁰ nõuetega ei ole ette näha kaasnevat olulist mõju.

4.11 Avariiolukordade esinemise võimalikkus

Võimalike ehitusaegsete avariiolukordade esinemine on pigem väike eeldusel, et kasutatakse tehniliselt korras ehitusmasinaid ning järgitakse ohutusnõudeid. Planeeringualale ei ole kavandatud olulise keskkonnohuga rajatise ega tegevusi. Seega ei ole oodata kavandavast tegevusest tulenevaid olulise keskkonnamõjuga avariiolukordade võimalikkust.

4.12 Mõju suurus, ulatus, ilmnemise tõenäosus

Kavandatava tegevuse mõju suurus ja ulatus piirdub enamike tegurite osas planeeringualaga. Ehitusaegne müra võib kanduda ka kõrval kinnistutele, kuid see lõppeb pärast ehitusaega.

4.13 Mõju tugevus, kestus, sagedus ja pöördumus

Vastavaid kaudseid mõjusid võib, tegevuse mahtusid arvestades, lugeda KeHJS mõistes väheolulisteks. Ehitusaegne mõju on ajutine ning lõppeb peale objekti valmimist. Kavandatava tegevusega muudetakse pöördumatult maastikuilmet, kuid see on ehitustegevuse korral tavapärane.

4.14 Kumulatiivsed mõjud

Kumulatiivseteks mõjudeks on olemasolev õhusaaste- ja mürakoormus ning nendega on arvestatud peatükis 4.6 Välisõhk, müra, vibratsioon. Pole põhjust eeldada olulist mõju omavahel kumuleeruvatest ehitusaegsetest ja kasutusaegsetest tegevustest.

³⁰ [Tallinna jäätmehoolduseeskiri](#). Vastu võetud Tallinna Linnavolikogu 08.09.2011 määrusega nr 28.

4.15 Muud aspektid

Vastavalt KeHJS § 33 lg 4 p 3 kohaselt tuleb eelhindangus hinnata strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasust ja olulisust keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse. Antud juhul on tegu ärihooneid ja parkimisplatse kavandava detailplaneeringuga, olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse puudub.

Vastavalt KeHJS § 33 lg 4 p 5 tuleb eelhindangus hinnata planeerimisdokumendi, sealhulgas jäätmekäitluse või veekaitsega seotud planeerimisdokumendi tähtsus Euroopa Liidu keskkonnaalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisel. Euroopa Liidu strateegilised eesmärgid on võetud üle Eesti õigusruumi ning rakendatakse läbi erinevate strateegiliste dokumentide. Näiteks on riik koostanud jäätmekava, mille põhjal on koostanud jäätmekava Tallinna linn ning sellest tulenevalt on koostatud Tallinna jäätmehoolduseeskiri.

5 KOKKUVÕTE

Arvestades kavandatava tegevuse kohta teadaolevat infot ning ümbritsevaid keskkonnatingimusi ei ole oodata detailplaneeringu elluviimisel ja hoonete ning rajatiste sihipärase kasutamisega seonduvat olulist keskkonnamõju, mis nõuaks täiemahulise keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimist.

Planeeringualal tuleb rakendada järgnevaid leevendusmeetmeid:

- Lennuvälja kaitsevööndist tulenevad piirangud kooskõlastada Transpordiametiga.
- Alal olevad puurkaevud tuleb likvideerida ning koostada selleks lammutuse ehitusprojekt.
- Detailplaneeringus tuleb seada tingimus, mis tagab ehitustööde käigus välja tulevate puurkaevude tänapäevaste nõuete kontrolli ja vajadusel nõuetekohase likvideerimise.
- Soojussaarte tekkimise leevendamiseks tuleb rajada haljastust, kõrghaljastust, haljaskatuseid, vertikaalhaljastust ja veesilmasid. Vältida suuri tumedaid pindasid ning luua vett läbilaskvaid pindasid.
- Liikluskoormuse vähendamiseks ja hajutamiseks lähtuda Tallinna jätkusuutliku linnaliikuvuse kavast.²⁰
- Maa-aluste parkimiskorruste ehitusprojekti koostamisel tuleb välja selgitada, milline on väljatava lubjakivi maht ning milline lahendusviisidest on selleks sobilikum, arvestades nii tekkiva vibratsiooni, müra kui ka õhuheitmete (tolmu) teket ja levikut. Samuti tuleb selgitada, kus toimub lubjakivi edasine töötlus.
- Planeeringu koostamisel tuleb hüdroteoloogilise uuringuga välja selgitada planeeringuala põhjaveetase ja hinnata kaevisel rajamisel väljapumbatava vee kogust. Hoonete maa-alused korrused tuleb rajada veetihedad.
- Enne uute hoonete ehitamist tuleb kavandatavate hoonete asukohtades mõõdistada radooni taset pinnases. Vastavalt mõõtmistulemustele tuleb asjakohasel rakendada radoonikaitsemeetmed lähtudes standardist EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes”³¹.
- Hooned tuleb projekteerida selliselt, et oleks tagatud sätestatud²⁴ müra normtasemetega saavutamine.
- Jäätmekäitlus nii ehitusperioodil kui hoonete kasutamisel peab vastama Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõuetele.

³¹ [EVS 840:2017 - Eesti Standardimis- ja Akrediteerimiskeskus](#)