

KESKKONNAAGENTUUR VIRIDIS OÜ  
KESKKONNAKONSULTATSIOONID  
REG. 11368855  
REG: 14.04.2007

TELLIJA: Norber Grupp OÜ  
TÖÖ NR: KSH47/14



TÖÖ NIMETUS:

**RANNAMÕISA TEE 1 KINNISTULE  
DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATUD  
TEGEVUSTEGA KAASNEVATE MÕJUDE  
KESKKONNAMÕJU STRATEEGILINE  
HINDAMINE**

**KSH PROGRAMM**

KESKKONNAEKSPERT: OLAVI HIIEMÄE

KESKKONNAAGENTUUR VIRIDIS OÜ  
TALLINN 10117 TARTU MNT 14  
TEL. 527 8 027  
<http://viridis.webs.com>

## SISUKORD

1.	Keskkonnamõju strateegilise hindamise eesmärk.....	3
2.	Planeeritav tegevus .....	5
3.	Teave keskkonnamõju hindamise sisu kohta.....	8
4.	Hindamismetoodika .....	10
4.1.	Mõjud looduskeskkonnale.....	11
4.2.	Mõjud sotsiaal-majanduslikule keskkonnale.....	13
5.	Keskkonnamõju hindamise protsessi osapooled.....	15
6.	Keskkonnamõju hindamise tegevuskava .....	17

## LISAD

- Lisa 1** Rannamõisa tee 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise korraldus
- Lisa 2** Rannamõisa tee 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu eskiisjoonis
- Lisa 3** Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise otsus
- Lisa 4** Teatiseid Rannamõisa tee 1 DP KSH algatamise kohta
- Lisa 5** Rannamõisa tee 1 KSH programmi kooskõlastamine ametkondadega
- Lisa 6** Rannamõisa tee 1 KSH programmile ametkondadega kooskõlastamise perioodil esitatud ettepanekud
- Lisa 7** KSH programmi kooskõlastamisel esitatud ettepanekute arvestamise või arvestamata jätmise põhjendused
- Lisa 8** KSH programmi avalikustamisest teavitamine
- Lisa 9** KSH programmi avalikustamise perioodil saadetud ettepanekud
- Lisa 10** KSH programmi avalikustamiskoosoleku protokoll ja koosolekust osavõtjate nimekiri

## 1. KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE EESMÄRK

Keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) programm on koostatud lähtudes *Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadusest* (KeHJS) (RTI, 24.03.2005, 15, 87). Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatas Tallinna Linnavalitsus 12 märtsil 2014 korraldusega nr 368-k (Lisa 3), viitega kohaliku omavalitsuse korralduse seadusele (KOKS) § 30 lg 1 p 3, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadusele (KeHJS) § 33 lg 1 p3, § 35 lg 5, haldusmenetluse seadusele § 64 ja § 68 lg2 alusel ning kooskõlas Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu” § 13 p-ga 2. Rannamõisa tee 1 kinnistu ja lähiala detailplaneering algatati Tallinna Linnavalitsuse 11. detsembri 2013 korraldusega nr 1707-k (Lisa 1).

Detailplaneeringu eesmärgiks on moodustada Rannamõisa tee 1, 3, 3c, 3g, 3e, 3f ja 3h kinnistute ümberkruntimise ja maakasutuse sihtotstarvete muutmise teel 70 % sotsiaalmaa (ühiskondlike ehitiste maa) ja 30% ärimaa sihtotstarbega krunt ning sellele tribüünidega jalgpallistaadioni ja kuni 7-korruselise administratiiv- ja ärihoone ehitamine. Lisaks analüüsitakse planeeringuala lääneossa kuni 16-korruselise ärihoone ehitamise võimalust.

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks koheselt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu. Seepärast on keskkonnamõju strateegiline hindamine algatatud KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud kaalutletud otsuse põhjal, mis tugines Tallinna Linnavolikogu 16. aprilli 2009 otsusega nr 77 kehtestatud teemaplaneeringule „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas” ja selle keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemustele. Teemaplaneeringu järgi on kõrghooned linnakeskkonnas olulise keskkonnamõjuga objektid ning nende mõju ulatuse täpsemaks määramiseks on vajalik igale kõrghoone ehitamist koostavale detailplaneeringule läbi viia konkreetseid lokaalseid mõjusid arvestav keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH). Teemaplaneeringu kohaselt on Ehitajate tee ja Paldiski maantee vahelises piirkonnas lubatud ehitada kõrghooneid absoluutkõrgusega kuni 130 m ü.m.p, see on arvestades antud asukoha kõrgusjooni ca 120 m maapinnast. Kõrghoone või kõrghoonete grupi kavandamisel mingisse piirkonda tuleb arvestada nende mõju avalikule välisruumile ja inimesele ning looduskeskkonnale ja liiklusele. Seega algatati KSH tulenevalt asjaolust, et detailplaneeringu elluviimisega kaasnev tegevus, kuni 16-korruselise kõrghoone ehitamine võib eeldatavalt omada olulist keskkonnamõju avalikule välisruumile ja inimesele.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise eesmärk on selgitada, kirjeldada ja hinnata Norber Grupp OÜ poolt kavandatud Rannamõisa tee 1 kinnistule kavandatud tribüünidega jalgpallistaadioni ja kuni 7-korruselise administratiiv- ja ärihoone ning Rannamõisa tee 3, kinnistule kuni 16-korruselise ärihoone ehitamisega kaasnevatest muutustest tingitud eeldatavat otsest ja kaudset mõju projektpiirkonna lähiala keskkonnale, analüüsida kavandatud tegevusega eeldatavalt kaasnevate negatiivsete mõjude vältimise või leevendamise võimalusi ja teha ettepanek sobivaima lahendusvariandi valikuks.

Lähtuvalt kavandatud tööde iseloomust, võib eeldada, et kavandatud tegevuste realiseerimisel võivad kaasneda olulised keskkonnamõjud või pöördumatud mõjud sotsiaal-majanduslikele- ja loodus-ökoloogilistele keskkondadele.

Arvestades kavandatava tegevusega kaasneva eeldatavaid mõjusid ning lähtudes projekti ja KSH algatamiseks esitatud ametkondade ning avalikkuse poolt esitatud nõuetest/ettepanekutest viiakse läbi avalik KSH protsess, mille lõpptulemusena koostatakse KSH aruanne, millega selgitatakse:

Kavandatud projekti elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid? Millised on võimalikud mõjud, tagajärjed ning mõjude ulatus ümbritsevale keskkonnale seoses kavandatud tegevuste alustamisega?

Kavandatavate tegevuste eeldatavad keskkonnamõjud Haabersti linnaosa ning Harku järve ümbruskonna ökoloogilisele ja sotsiaalsele seisundile.

Kas ja millisel maa-alal ohustavad kavandatavad tegevused piirkonna looduskaitsete eesmärkide elluviimist ning jätkusuutlikust?

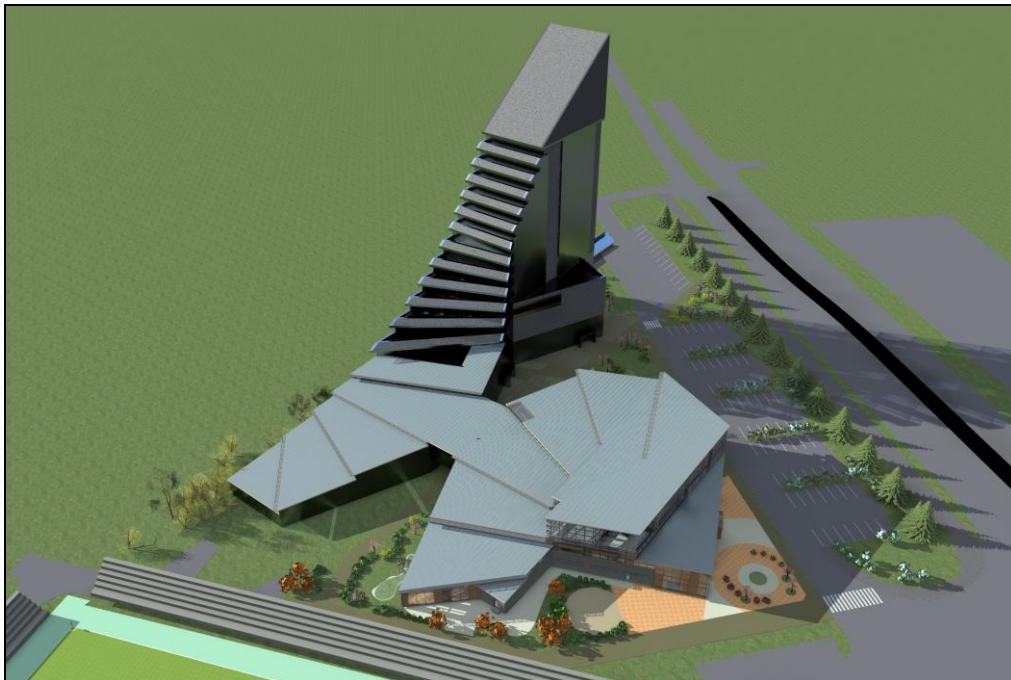
Kavandatava tegevusega kaasneva keskkonnamõju hindamisel arvestatakse:

- Seadustest, arengukavadest (lk14) ning eelnevalt koostatud või koostamisel olevatest planeeringutest (Paldiski mnt 110 DP eskiis) tulenevate tegevuspiirangutega;
- Koosõlastatud ametkondade ettepanekutega;
- Eelkõige järgitakse looduskaitsete põhimõtteid ning püütakse otsida võimalusi keskkonnale pöördumatute ja kahjulike tagajärgede minimeerimiseks;
- Soovitustes lähtutakse põhimõttest leida loodus- ja sotsiaalmajanduslikust seisukohast projektile parim võimalik lahendus;
- Tagatakse looduskaitsete objektide kaitse;
- Piirkonna hilisemal majandamisel arvestatakse seadustest tulenevate ning loodussäästvatest põhimõtetest lähtuvate piirangutega.

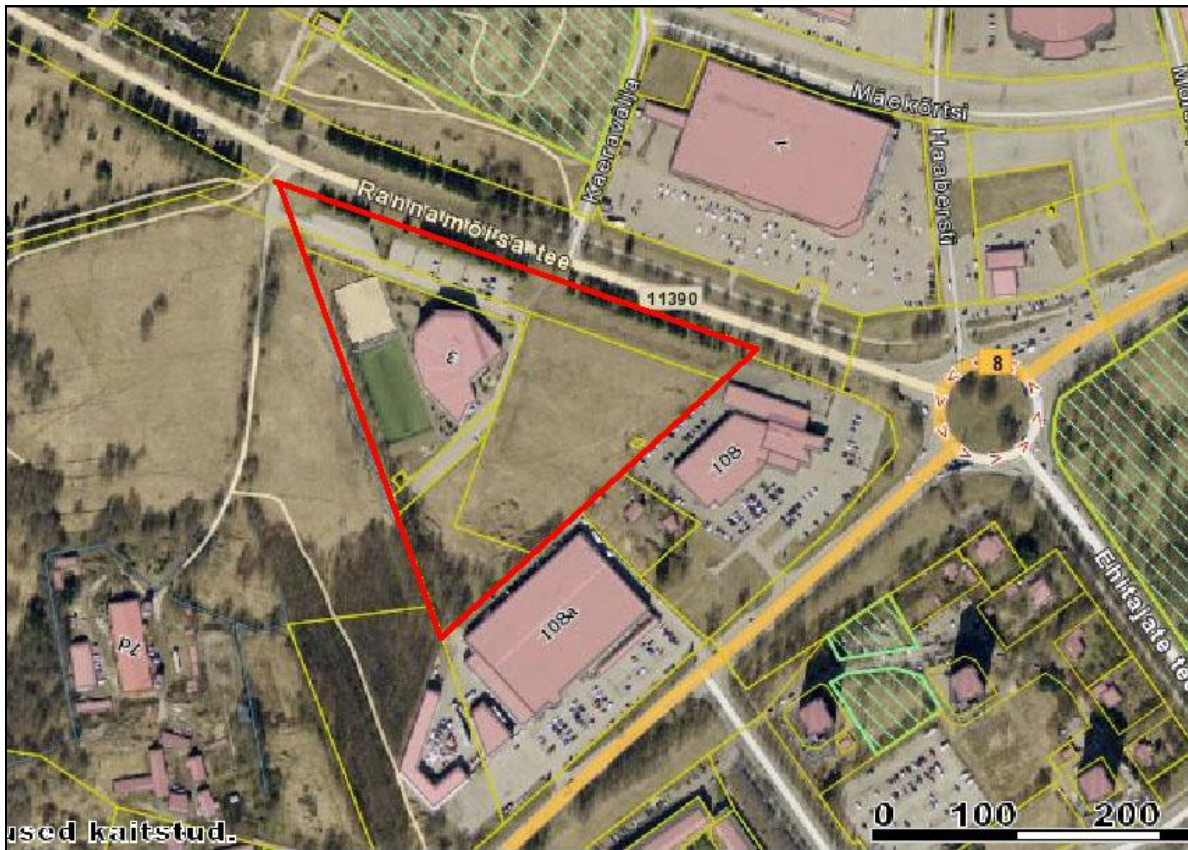
Kavandatud tegevuste elluviimisega eeldatavalt ei kaasne piiriülest keskkonnamõju.

## 2. PLANEERITAV TEGEVUS

Projekti eesmärk on moodustada Rannamõisa tee 1, 3, 3c, 3g, 3e, 3f ja 3h kinnistute ümberkruntimise ja maakasutuse sihtotstarvete muutmise teel krunt (Joonis 1), mille sihtotstarbed oleksid 70 % sotsiaalmaa (ühiskondlike ehitiste maa) ja 30% ärimaa ning moodustuvale krundile tribüünidega jalgpallistaadioni ja kuni 7-korruselise administratiivhoone ehitamine. Lisaks analüüsitakse planeeringuala lääneossa kuni 16-korruselise ärihoone ehitamise võimalust (Joonis 2).



**Joonis 1** Kavandatud kuni 16-korruselise kõrghoone eskiismudel



**Joonis 2** Kavandatavate tegevuste arendustegevusala

Maa-ameti Geoportaali kaardirakenduse andmetel on Rannamõisa tee 1, 3, 3c, 3g, 3e, 3f ja 3h kinnistute andmed:

**Tabel 1** Planeeringuala üldandmed

Kinnistu	Tunnus	Pindala m <sup>2</sup>	Maakasutus	Märkused
Rannamõisa tee 1	78406:606:4490	15645	Üldkasutatav maa 100%	Võsastuv heinamaa
Rannamõisa tee 3	78406:606:0055	12996	Sotsiaalmaa 85% Ärimaa 15%	Arigato spordikeskus
Rannamõisa tee 3c	78406:606:4480	9292	Transpordimaa 100%	Olemasolev parkla
Rannamõisa tee 3g	78406:606:0058	5130	Elumumaa 50% Ärimaa 50%	Võsastuv heinamaa
Rannamõisa tee 3e	78406:606:0056	1112	Transpordimaa 100%	Olemasolev parkla
Rannamõisa tee 3f	78406:606:0057	72	Tootismumaa 100%	
Rannamõisa tee 3h	78406:606:0059	1870	Transpordimaa 100%	Olemasolev parkla
<b>KOKKU</b>		<b>46117</b>		

Planeeritav ala (pindala kokku 46 117 m<sup>2</sup>) asub Tallinnas Haabersti linnaosas Paldiski maantee ja Rannamõisa tee ristmiku läheduses. Kinnistutel puuduvad servituudilised piirangud ja kitsendused.

Planeeringuala kinnistud on ümbritsetud mitmete administratiiv- ja ärihoonetega. Kinnistust põhja poole, teisel pool Rannamõisa teed asuvad Rimi ja Roccal al Mare kaubanduskeskused ning Saku Suurhall, ida suunda jäävad United Motorsi BMW keskuse administratiiv- ja ärihoone, Paldiski mnt ning selle äärsed Õismäe linnaosa korrusmajad (valdavalt 5 ja 17 korruselised). Naaberkiinnistule, Paldiski mnt 110 (k.ü.t. 78406:606:0790) on Tallinna Linnavalitsuse poolt algatatud detailplaneering ja keskkonnamõju strateegilise hindamise protsess kuni 22 korruselise äri- ja eluhoone rajamiseks. Kinnistust kagusse jääb K-Rauta tööstuskaupade keskus ja lõunasse maatulundusmaa ning tootismaa sihtotstarbega maaüksused. Harku järv jääb planeeringualast ca 1 km kaugusele.

### 3. TEAVE KESKKONNAMÕJU HINDAMISE SISU KOHTA

1. Sissejuhatus
2. Kavandatava tegevuse algatamise eesmärk
3. Kavandatava tegevuse õiguslikud alused
4. Kavandatava tegevuse suhe teiste planeeringutega - ülevaade planeeringuala naabruses planeeritavatest arendustest
5. Mõjutatava keskkonna kirjeldus. Olemasolev olukord
6. KSH põhimõtted. Metoodika, tegevuskava ja KSH protsess

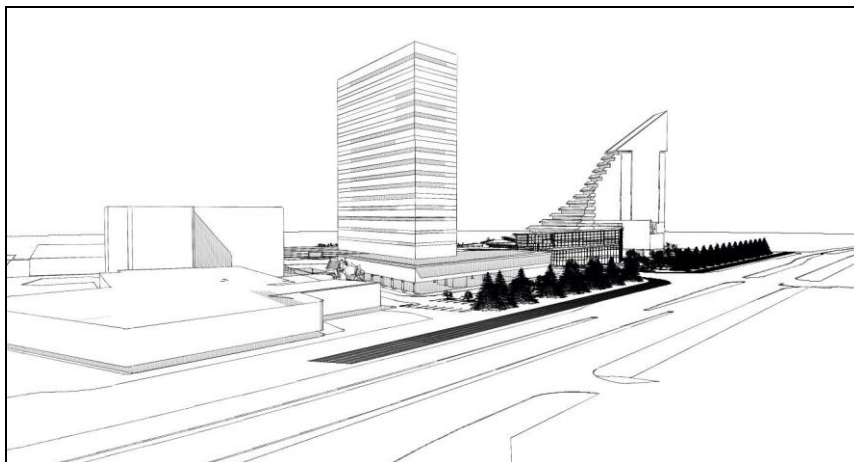
Alternatiivide kirjeldus - Alternatiivide esitamise eesmärk on leida huvitatud isikutega koostöös parim võimalik projektlahendus. Alternatiivide eesmärgiks on selgitada planeeringuala hoonestamise võimalik maht ning kohalikele keskkonnatingimustele ja keskkonnasäästlike meetmetega arvestav kõige sobilikum planeeringulahendus. Alternatiivide hindamisel esitatakse KSH-s analüüs täpsema maakasutuse, ehitiste asukohtade ning parima lahenduse valikuks. Töö teostamise käigus võivad lisanduda täiendavad alternatiivid.

0-ALTERNATIIV – Ptk 2 kirjeldatud kavandatavad tegevused ei realiseeru. 0-alternatiiviga kaasnevat keskkonnamõju hinnatakse kavandatava tegevusega samade kriteeriumide alusel.

ALTERNATIIV 1 - algatatud detailplaneeringu lahendus - ehitatakse tribüünidega jalgpallistaadion ja kuni 7-korruseline administratiivhoone.

ALTERNATIIV 2 – Alternatiiv 1, mille juurde ehitatakse kuni 16-korruseline administratiiv- ja ärihoone (spordimeditsiinikeskus, toitlustus ja majutus).

ALTERNATIIV 3 – Alternatiiv 2 lahendus, mille juurde vastavalt LPLA kirjas 20.10.2014 nr 3-2/13/1185–15 esitatud ettepanekule ehitatakse 7-korruselise administratiivhoone asemel kuni 22-korruseline administratiiv- ja ärihoone.



**Joonis 3** Alternatiiv 3 võimalik eskiisjoonis – vaade Haabersti ringristmikult



7. Kavandatud tegevuste arendamisega eeldatavalt kaasnevad keskkonnamõjud projektalal ja selle lähipiirkonnas.
8. Maatrikstabeli hindamistulemuste analüüs
9. Alternatiivide võrdlus ning alternatiivide valiku põhjendus
10. Leevendavad meetmed - negatiivse keskkonnamõju vältimise või minimeerimise meetmete analüüs
11. Järeldused ja soovitused. Soovitused projekti täiendamiseks
12. Täiendavad ettepanekud positiivsete mõjude võimendamiseks
13. Seire vajadus
14. Ülevaade KSH protsessist, avalikkuse kaasamise ja konsultatsioonide tulemustest

## 4. HINDAMISMETOODIKA

KSH eesmärk on arvestada keskkonnakaalu detailplaneeringu koostamisel ning kehtestamisel, tagada kõrgetasemeline keskkonnakaitse ning edendada säästvat arengut. KSH eesmärgiks on ka esitada detailplaneeringu koostamise käigus keskkonnavaliseid ettepanekuid ja meetmeid, mis leevendaks ja ennetaks planeeringust tulenevaid võimalikke negatiivseid keskkonnamõjusid.

KSH käsitletakse detailplaneeringu elluviimisega kaasnevat eeldatavalt otsest ja kaudset mõju looduskeskkonnale, kultuuripärandile, inimese tervisele ja sotsiaalsetele vajadustele. Arvestatakse, et mõjude ulatus võib olenevalt mõju liigist olla erinev. Mõjude täpsem ulatus selgub KSH aruande koostamise käigus.

KSH käigus hinnatakse projekti eesmärkide ning nende realiseerimiseks vajalike tegevuste tulemusena tekkivaid võimalikke keskkonnamõjusid. Eelkõige vaadeldakse KSH teostamisel DP-ga kavandatud tegevuste realiseerimisest tekkivat otsest ja kumulatiivset mõju nii inim- kui ka looduslikule keskkonnale ning otsitakse võimalusi nende eeldatavalt tekkivate mõjude vähendamiseks alternatiivsete lahenduste või parendusettepanekute esitamise kaudu.

KSH läbiviimisel (mõjude prognoosimine ja hindamine, alternatiivsete võimaluste selgitamine, kirjeldamine, hindamine ja võrdlemine) kasutatakse meetodiliselt mitmeid traditsioonilisi uurimismeetodeid nagu kvantitatiivne võrdlusanalüüs (erinevate loodus-, kultuurilise ja sotsiaal-majandusliku keskkonnategurite maatrikshindamine), vastava teemavaldkonna erialaspetsialistide eksperthinnangud, küsitlus, vaatlus jm.

Alternatiivide võrdlemisel kasutatakse erinevate aspektide võrdlevat meetodit (Saaty hindamismetoodikat (Morris, Therivel, et al. "Methods of Environmental Impact Assessment" – Oxford Brookers University, UCL Press 1996), kus hinnatakse ja võrreldakse looduskeskkonna, majanduslikke ning sotsiaalkultuurilisi tegureid ning tuuakse esile nende omavahelised seosed, kus eeldatavaid mõjusid hinnatakse vastavalt mõjude suurusele, geograafilisele ulatusele, kestvusele, suunale ning olulisusele. Olulisemaid keskkonnaaspekte analüüsitakse nende keskkonnamõjude eeldatava vahetu, kaudse, lühi- ja pikaajalise, positiivse ja negatiivse toime hinnanguna.

Kuna tegemist on territoriaal-ruumilise planeerimisega, siis kasutatakse KSH protsessi läbiviimisel tuvastatud mõjude analüüsimisel hästi töötavat kaardikihtide meetodit, kus erinevate piirangute (seadustest, teistest planeeringutest, looduskaitse objektidest või kohalikest loodustingimustest) alusel kaardistatakse kavandatud tegevusteks ebasobilikud alad ning määratakse võimalikud konfliktalad. Järelejäänud alasid võrreldakse vastavalt kavandatava projektilahendusega, hinnatakse nende realiseeritavust ja otstarbekust ning vajadusel tehakse kavandatud lahendustele muudatusettepanekud.

Keskkonnamõjude hindamises esitatakse eeldatava vahetu, kaudse, kumulatiivse, sünergilise, lühi- ja pikaajalise, positiivse ja negatiivse toime hinnang, sealhulgas hinnatakse mõjusid inimese tervisele ning sotsiaalsetele vajadustele ja varale,

bioloogilisele mitmekesisusele, populatsioonidele, taimedele, loomadele, pinnasele, pinna- ja põhjavee mõjudele, kultuuripärandile ja maastikele.

Lähtudes keskkonnamõjude hindamise eesmärkidest tehakse KSH käigus järgmised detailsemad tööd:

- Rannamõisa tee 1 ja selle lähiümbruskonna ornitoloogiline analüüs - Meelis Uustal
- Dendrooloogiline ja taimestikuline analüüs – Olev Abner
- Liikluskorralduse muutuste analüüs – K-Projekt
- Õhusaaste ja mürauring - Marko Ründva - Akukon Oy Eesti filiaal

Keskkonnamõju hindamisega esitatakse kavandatavate tegevustega kaasnevate eeldatavate mõjude hinnang, kus hinnatakse:

#### **4.1. Mõjud looduskeskkonnale**

Mõjusid kirjeldatakse ja hinnatakse tuginedes kas varasemate uuringute tulemustele või konkreetselt selle DP ja KSH läbiviimiseks koostatud eksperthinnangutele, mille tulemusena omistatakse erinevatele kriteeriumitele arvuline väärtus ja lisatakse see alternatiivide keskkonna- ja sotsiaal-majanduslike tegurite võrdlusmaatriksisse.

##### Mõjud veekeskkonnale

Projektala asub Harku järve vahetus naabruses, mistõttu võib oletada, et pinnalähedane põhjavesi asub suhteliselt maapinna lähedal. See võib muutuda problemaatiliseks kavandatud hoonete vundamentide rajamisel. Maa-ameti kaardirakenduses olevatelt kaartidelt on näha, et eelnevate hoonete ehitamiseks on rajatud kuivenduskraavide süsteeme, mis võib osutuda vajalikuks ka käesoleva projekti puhul. Harku järv asub planeeringualast ca 1 km kaugusel. Täpsemad mõjud või mõjutajad ning mõjude võimalik ulatus selgitatakse ja analüüsitakse KSH aruande jaoks tehtavate välitööde raames.

##### Mõjud pinnasele ja maakasutusele, taimestikule, linnustikule ja loomastikule

Projektala puhul on tegu Haabersti linnaosa ääreala maadega, mille haljastus on valdavalt looduslik ja ei oma ühtset korraldust. Enim inim mõjutatud piirkonnad projektala lähiümbruskonnas on Rocca al Mare kaubandusala, Arigato spordikeskuse, BMW keskuse administratiivhoonete ja K-Rauta kaubanduskeskuse vahetusse lähedusse jäävad alad. Suurimat mõju taimestikule avaldatakse piirkonna veerežiimi muutuste tõttu ehitustegevuse käigus ja nendega seotud heina- ja võsaalade mõjutamise kaudu. Olemasoleva maapinna kõrguse muutmist ei planeerita. Piirkonnas liigvett eeldatavalt ei teki. Kuna põhja- ja idasuunalt on planeeringuala piiratud väljakujunenud tiheasustusega, siis antud KSH puhul keskendutakse mõnevõrra looduslikuma iseloomuga lõunapoolsete alade vaatlamisele.

Elurikkuse linnuvaatluste andmebaasis täiendavad kirjed linnuvaatluste kohta konkreetsel detailplaneeringualal ja lähipiirkonnas puuduvad. Seepärast lähtutakse KSH koostamisel Rannamõisa tee 1 kinnistu ja lähipiirkonna linnustiku kohta ornitoloog M. Uustali poolt 2014. a aprillist juunini tehtud kohapealsete vaatluste

andmetele. Rände- ja pesitsusvaatlused toimusid 2014 a. 11.04, 17.04, 15.05, 16.05. Lisaks teostati täiendav haudelindude inventuur 19.06.

#### Mõjud looduskaitsele objektidele

Maa-ameti Geoportaali Looduskaitse- ja Natura 2000 kaardirakenduse ning Keskkonnateabekeskuse inforegistri EELIS andmebaasi andmetel teadaolevaid kaitstavate taimeliikide kasvukohti ja looma- ning linnuliikide elupaiku kavandatavate ehitiste alla ei jää. Tallinna Keskkonnaameti andmete kohaselt asub detailplaneeringu alal III kaitsekategooria taimeliigi (roosa merikann) kasvukoht, millele planeeritav tegevus võib avaldada olulist mõju, kui detailplaneeringu elluviimisel likvideeritakse liigi kasvukoht või elupaik. Samuti arvestatakse KSH mõjude analüüsimisel, et projektalast ca 1 km kaugusel asub loodus- ja miljööväärtuslikkuse mõistes oluline Harku järv mille kirde poolisel luhal/heinamaal võib esineda looduskaitsele taimeliikide kasvukohti.

Projektala täpne looduskaitseline seisund, planeeritava tegevusega avalduda võiv mõju suurus, olulisus ja ulatus selgitatakse eriala spetsialistide poolt KSH protsessis kavandatud välitööde käigus.

#### Mõjud rohevõrgustikule ja kaitset väärivatele maastikuelementidele

Arenduspiirkonnal puuduvad ühisosad Harju maakonna teemaplaneeringus „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“, esitatud rohevõrgustikuga. Eeldatavalt ei avaldada kavandatavate tegevustega rohevõrgustikule olulist mõju.

Vastavalt Haabersti linnaosa üldplaneeringule on Rannamõisa tee 1 kinnistu piirkond määratud „segahoonestusalaga“ piirkonnaks, kus asuvad *korruselamud, kaubandus- ja teenindusasutused, äri- ja büroohooned, keskkonda mittehäiriv väiketootmine, kultuuri- ja spordiasutused jm. hooned, millel on linnalikkude elukeskkonda teenindav funktsioon.*

Võimalike mõjude täpsemaks määratlemiseks kasutatakse kaartikihtide meetodit, võrreldakse erinevaid andmebaase välitöödel kogutud andmetega ning vastavalt saadud tulemustele esitatakse eksperthinnangud.

#### Visuaalne mõju ja varjutus

Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 16.04.2009 otsusele nr 77 kehtestatud teemaplaneeringus „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“ p 7 esitatud tingimustele analüüsitakse ja hinnatakse kavandatava(te) kõrghoone(te) visuaalset mõju ja varjutust, võimalikku tuulekoridoride teket, jne.

## 4.2. Mõjud sotsiaal-majanduslikule keskkonnale

Eeldatavalt looduskeskkonna negatiivseid mõjusid tasakaalustavad mõjud. Kõiki mõjusid kirjeldatakse ja hinnatakse eksperthinnangutele tuginedes, mille tulemusena omistatakse erinevatele kriteeriumitele arvuline väärtus ja lisatakse see alternatiivide keskkonna- ja sotsiaal-majanduslike tegurite võrdlusmaatriksisse.

### Kohalike elanike heaolu, tervis ning sotsiaalsed vajadused

Kavandatavad tegevused on suunatud eelkõige inimese heaolu ja tervislike eluviiside edendamise soodustamisele ning peamiselt harrastusspordiga tegelevate inimeste sportimisvõimaluste ja –tingimuste parendamisele.

Teiselt poolt võib kavandatavate tegevustega kaasneda potentsiaalsed negatiivsed mõjud: eelkõige suurenevast transpordivahendite hulgast tulenev kergesti lenduvate ainete heide keskkonda, müra, vibratsioon, valgusreostus ja häiringud, millel võib olla vahetu või kaudne mõju inimese tervisele ja heaolule, samuti mõju üldisemale lähiümbruskonna (ca 100-200 m ulatuses) keskkonnale.

Inimese tervise ja heaolu seisukohast analüüsitakse kavandatud jalgpallistaadionil toimivate tegevuste mõjusid (staadioni valgustus, pealtvaatajate lärm, jne) ümberkaudsele kujunevale keskkonnale ning ümbritsevate tegevuste (eelkõige ümbritsevast liiklusest tingitud õhusaaste) mõju staadionil toimuvale – aktiivseid eluviise harrastavatele sportlastele, pealtvaatajatele, jne.

### Piirkonna majanduslik situatsioon (töökohad, investeeringud, ettevõtlus)

Õige tegevuskavaga võidakse piirkonna majandusele avaldada positiivset mõju, lisada täiendavat aktiivisust piirkondlikule ettevõtlusele ja tuua piirkonda täiendavaid investeeringuid. Kuna DP-ga kavandatakse lisaks staadionile ka administratiiv- ja ka majutusfunktsiooniga ärihooneid, siis võib oletada, et planeeringu reliseerudes lisandub piirkondlikule ettevõtlusele oluliselt aktiivisust. Tööhõive seisukohast võivad arengud toimuda nii otseselt kui ka kaudselt mõjutatud ettevõtmistes. Võimalike lisanduvate töökohtade arv võib ulatuda sadadesse.

### Liikluskorraldus

Detailplaneeringu elluviimise tulemusel suureneb suhteliselt tiheda liiklusega Haabersti ristmiku piirkonnas liikluskoormus veelgi. Vastavalt esialgsele planeeringulahendusele on alale kavandatud kuni 500 täiendavat parkimiskohta. Liikluse kasvuga kaasneb suurenev müratase ja õhusaaste, mis võib avaldada negatiivset mõju nii planeeringualale endale kui ka kogu planeeringuala kontaktvööndile. Võimalike liikluslahenduste selgitamiseks (juurdepääsuteede lahendused ning müratasemete ja õhusaaste) on tellitud täiendavad uuringud AS K-Projekt ja Oy Akukon.

Eeldatavalt ei too detailplaneeringuga kavandatu kaasa piiriülest keskkonnamõju.

Keskkonnamõjude prognoosimiseks kasutatakse eelnevate uuringute/projektide raames teostatud uuringuid ja eksperthinnanguid. Mõjusid looduskeskkonnale analüüsitakse ja

hinnatakse vastavalt KSH protsessis tehtud välitööde tulemustele ning täiendatakse varasemate piirkonnas teostatud uurimistulemustega. Välitöödel tehtavad uuringud teostatakse eesmärgiga analüüsida ja hinnata kohalike tingimusi piirkonna funktsionaalsuse säilimiseks ka peale projektis planeeritavate tegevuste rakendumist. Looduskeskkonna mõjude selgitused, järeldused ja soovitused esitatakse tuginedes töögrupis osalevate spetsialistide erialasel kogemusel, välivaatluste tulemustel ning erinevate ametkondade ja osapoolte vahelisel koostööl.

Mõjusid sotsiaal-majanduslikule keskkonnale analüüsitakse ja hinnatakse vastavalt varasemate piirkonnas teostatud uurimistulemustega ning tuginedes KSH protsessis osalevate ekspertgrupi liikmete varasematele teadmistele ja kogemustele.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemusena tehakse ettepanekud planeeringu eskiislahenduse täpsustamiseks ja täiendamiseks, eesmärgiga vältida negatiivset mõju nii loodus- kui ka sotsiaal-majanduslikule keskkonnale. Mõjude hindamise lähtepunktiks on kehtivad asjakohased strateegilised dokumendid, õigusaktid, nende alusel kehtestatud määrused, kõrgema tasandi planeeringud ja arengukavad, detailplaneeringud jne, millest olulisemad on:

1. Maakonnaplaneering, selle teemaplaneeringud ja teemaplaneeringute eelnõud
2. Teemaplaneering „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“ ja selle KSH aruanne
3. Tallinna linna üldplaneering
4. Tallinna keskkonnastrateegia aastani 2030
5. Tallinna keskkonnakaitse arengukava 2013-2018
6. Tallinna haljastu tegevuskava aastateks 2013-2025
7. Tallinna sademevee strateegia aastani 2030
8. Haabersti linnaosa üldplaneering ja arengukava.

## 5. KESKKONNAMÕJU HINDAMISE PROTSESSI OSAPOOLED

Isikud ja asutused, keda kavandatav tegevus võib eeldatavalt mõjutada või kellel võib olla põhjendatud huvi eelprojekti tulemuste vastu:

Arendamisest huvitatud isik:

**Norber Grupp OÜ**, keda esindab juhatuse esimees Jaanus Paas

Otsustaja ja KSH korraldaja:

- a) **Tallinna Keskkonnaamet**, postiaadress: Harju 13, Tallinn, keda esindab keskkonnakorralduse sektori juhtivspetsialist Ülle Luiks, tel 640 4 767 e-post [Ylle.Luiks@tallinnlv.ee](mailto:Ylle.Luiks@tallinnlv.ee)
- b) detailplaneeringu osas **Haabersti Linnaosavalitsus**

Detailplaneeringu koostaja:

**OÜ Puusepp & Mänd**, aadress Rootsi tee 3, Vääna-Jõesuu küla, Harku vald, keda esindab arhitekt Kätlin Mänd

Keskkonnamõju hindaja:

**Keskkonnaagentuur Viridis OÜ**, aadress Tartu mnt 14, Tallinn, keda esindab KMH/KSH ekspert Olavi Hiimäe (KMH litsents KMH0101) Tel: 527 8 027, e-post: [olavi.hiimae@gmail.com](mailto:olavi.hiimae@gmail.com)

*KSH juhtekspert Olavi Hiimäe omab sellekohast õigust vastavalt Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 34 lg 3, sest:*

- on omandanud riiklikult tunnustatud kõrghariduse Tartu Ülikoolis 1993;
- on Stockholmi Tehnikaülikooli keskkonnakorralduse teadusmagister 1998;
- omab keskkonnamõju strateegilise hindamise kogemust alates aastast 2004 (koostatud KSH-de nimekirja <http://viridis.webs.com/projektid.htm>);
- on Rootsi Põllumajandusülikooli, Maastikuarhitektuuri teaduskonna juures tegutseva Rootsi KMH-Keskuse doktorant;
- õpetab Eesti Maaülikoolis ainekursust „Keskkonnamõju hindamine ja keskkonnaaudit“ - 5 AP, aastast 1999;
- on osalenud mitmetel keskkonnamõju strateegilise hindamise alastel koolitustel nii Eestis kui ka välismaal.
- tunneb keskkonnamõju strateegilise hindamise põhimõtteid, protseduuri ja hindamisega seonduvaid õigusakte.

Töögrupp:

Olavi Hiimäe - KSH protsessi juhtimine, maastik, loomastik, inim- ja sotsiaalmajanduslikud mõjud

Kätlin Mänd – arhitekt, visualiseeringud, varjutus

Helle Link - linna- ja tööstusmaastike korraldus, varjutus ja visuaalne mõju

Meelis Uustal - Rannamõisa tee 1 ja lähiala linnustik, eluskeskkond

Olev Abner - dendroloogiline ja taimestikuline analüüs, looduskaitse

K-Projekt – liikluskorralduse muutuste uuring

Marko Ründva - Akukon Oy Eesti - õhusaaste ja mürauring, aerodünaamika

Nele Nutt – maastikuarhitekt, kutsetunnistus (tase 7), visuaal-esteetiline mõju.

Järelevalvaja:

**Keskkonnaamet** - KSH järelevalvaja huvi ja funktsioon on tagada KSH protsessi seadusejärgsus

Avalikkus ja pädevate asutuste seisukohad:

Huvitatud isikud ja asutused osalevad KSH protsessis avaliku menetluse teel. KSH programmi avalikustamist korraldab Tallinna Keskkonnaamet. KSH programmist ja KSH aruande tulemustest teavitatakse ning küsitakse seisukohta järgmistelt ametkondadelt:

- Keskkonnaamet
- Lennuamet
- Terviseameti Põhja talitus
- Haabersti Linnaosa Valitsus
- Tallinna Linnaplaneerimise Amet

Teavituskirjad ning seisukohad lisatakse KSH programmi/aruande lisadesse ja vajadusel täiendatakse ettepanekute alusel KSH programmi/aruannet.

Teisi projektaladega piirnevate kinnistute omanike või projektiga otseselt või kaudselt seotud isikud, kellel on põhjendatud huvi kavandatud tegevuste vastu ja kes on maksimaalselt huvitatud kõrge kvaliteediga elukeskkonnast teavitatakse üleriikliku levikuga ajalehe Postimees, väljaande Ametlikud Teadaanded ja Haabersti linnaosavalitsuse kodulehe kaudu. Väljavõtted teavitamistest ja saadud vastuskirjadest lisatakse KSH programmi/aruande lissasse.

KSH protsessi käigus täiendavate asjaolude selgumisel võib mõjutatavate ja/või huvitatud isikute ja asutuste nimekiri täieneda.



## 6. KESKKONNAMÕJU HINDAMISE TEGEVUSKAVA

Kavandatav protseduuriline tegevus	DP	KSH
Rannamõisa tee 1 ja 3 DP eskiislahenduse loomine ja KSH protsessi algatamine	Aprill-Juuli	
Arendaja, kaasates KSH eksperti koostab keskkonnamõju hindamise programmi		August 2014
DP eskiislahenduse ja KSH programmi kohta seisukohtade küsimine	Oktoober November	Oktoober November
DP eskiislahenduse ja KSH programmi avalikustamine, avalikustamiskoosoleku korraldamine	Detsember Jaanuar	Detsember Jaanuar
KSH programmi avalikustamisel ja koosolekul esitatud ettepanekutega arvestamine ning vastamine ja KSH programmi täiendamine		Jaanuar
KSH programmi esitamine heakskiitmiseks		Jaanuar
KSH programmi heakskiitmine/heakskiitmata jätmise otsuse põhjendamine		Veebruar
DP eskiislahenduse täiendamine vastavalt KSH programmi avalikustamisel ja koosolekul esitatud ettepanekutega ja KSH programmi heakskiitmise tingimustega	Oktoober Märts	-
KSH aruande koostamine. Välitööd ja fooniinfo (taimestik, linnustik, hüdroloogia, kohalike sotsiaalsed tingimused, jne) kogumine		Oktoober Aprill
DP eskiisi ja KSH aruande eelnõu kohta seisukohtade küsimine ja kooskõlastamine ametkondadega	Mai	Mai
DP eskiisi ja KSH aruande eelnõu avalikustamisest teavitamine, avalik väljapanek ning avalik arutelu	Juuni	Juuni
Avalikul arutelul laekunud ettepanekute ja küsimustele vastamine ning vajadusel DP eskiislahenduse ja KSH aruande eelnõu täiendamine	Juuni - Juuli	Juuni - Juuli
Korrigeeritud DP lahenduse ja KSH aruande esitamine	Juuli - August	Juuli – August
KSH aruande heakskiitmine, DP lahenduse kehtestamine	September Oktoober	September Oktoober

Esitatud ajakava on esialgselt prognoositav, sest keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimise ajakava sõltub detailplaneeringu koostamise protsessi ajalisest kulgemisest.

KSH programmi koostas:

Olavi Hiimäe

KSH juhtekspert

Keskonnaagentuur Viridis OÜ

27.01.2015