



**Sepa tn 22 (78408:808:0670) ja Sepa tn 22a  
(78401:101:6019) kinnistute detailplaneeringu (DP046680)  
kava keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH)  
eelhinnang**

**Eelhinnangu tellija (KSH menetluse  
algatamise vajaduse üle otsustaja):** Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet

**Arendaja:** Bonava Eesti OÜ

**Töö koostaja:** Alkranel OÜ

**Projektijuht:** Elar Põldvere

**2024**

**Publitseerimise üldandmed:**

- Töö koostatud – 22.10.2024. a.
- Koostajad (Alkranel OÜ) - Elar Põldvere ja Kätlin Pitman.
- Alkranel OÜ ([www.alkranel.ee](http://www.alkranel.ee)) – keskkonnaalased konsultatsioonid, aastast 1999.

## Sisukord

Sissejuhatus.....	4
1. Strateegilise planeerimisdokumendi kava ehk kavandatava tegevuse ja selle paikkonna lühikirjeldus .....	5
2. Mõjutatava keskkonna ja olemasoleva olukorra lühikirjeldus .....	8
2.1. Tegevuspaiga lühikirjeldus strateegiliste ja muude arengudokumentide järgselt .....	9
2.2. Tegevuspaiga lühikirjeldus paikkonna muude ja käesolevas kontekstis asjakohaste aspektide järgselt .....	13
3. Tegevusega eeldatavalt kaasneva mõju prognoos ja ettepanekud edaspidiseks ning KSH vajalikkuse määramine.....	18
3.1. Missugusel määral loob strateegiline planeerimisdokument aluse kavandatavale tegevusele, lähtudes nende asukohast, iseloomust ja elluviimise tingimustest või eraldatavatest vahenditest.....	18
3.2. Missugusel määral mõjutab strateegiline planeerimisdokument teisi strateegilisi planeerimisdokumente, arvestades nende kehtestamise tasandit .....	19
3.3. Strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse .....	19
3.4. Strateegilise planeerimisdokumendi, sh jäätmekäitluse või veekaitsega seotud planeerimisdokumendi tähtsus Euroopa Liidu keskkonnaalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisel .....	20
3.5. Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid (arvestades mõju suurust ja ruumilist ulatust ning võimalikkust, kestvust, sagedust ja pöörduvust, sh kumulatiivsust ning õnnetuste esinemise võimalikkust) .....	20
3.5.1. Mõju maastikule, mullale ja pinnasele, veestikule (sh põhjavesi), õhule ning kliimale (sh oht keskkonnale) .....	20
3.5.2. Mõju (oht) inimese tervisele ning heaolule (sh geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond) .....	21
3.5.3. Mõjutatava ala väärtus ja tundlikkus, sh looduslikud iseärasused, kultuuripärand ja intensiivne maakasutus .....	22
3.5.4. Mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 võrgustiku alale .....	23
3.5.5. Piiriülene mõju ja kataastroofid .....	23
3.6. Eelhindamise kontroll-loetelu KMH tasandi ehk tegevuslubade võtmes .....	23
3.7. KSH läbiviimise vajalikkus ning seisukohtade küsimise suunised.....	25
Kokkuvõte.....	27
Kasutatud allikad .....	28

## Sissejuhatus

Keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindangu (edaspidi ka EH) objekt on Tallinnas, Põhja-Tallinna linnaosas, Sepa tn 22 (78408:808:0670) ja Sepa tn 22a (78401:101:6019) detailplaneeringu kava (DP046680). Eesmärk on äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kruntide liitmine ja sihtotstarbe muutmine üheks elamumaa krundiks. Lisaks määrata ehitusõigus kahe korterelamu ehitamiseks, maksimaalselt kuni viie maapealse ja kuni ühe maa-aluse korrusega hoone püstitamiseks.

Tegevuse arendaja on Bonava Eesti OÜ ja eelhindangu koostaja on Alkranel OÜ. DP kavaga seotud maakasutuse visioone on loonud ConArte OÜ (2022 - ...). Eelhindangu koostamisel on lähtunud arendaja ja ConArte OÜ poolt koostatud selgitavatest ning illustratiivsetest materjalidest, mis on esitatud varasemalt Tallinna asjakohastele ametkondadele, sh Keskkonna- ja Kommunaalamet.

Koostatavat eelhindangut saab eelkõige kohalik omavalitsus kasutada täiendava töövahendina detailplaneeringuga seonduvates (detailplaneeringu algatamise üle otsustamine jm asjakohane) ja sellele eeldatavalt järgnevates menetlusprotsessides. KSH algatamise vajalikkuse osas otsustamine ning sellest teavitamine toimub keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 35 alusel. Eelnevalt tuleb otsuse eelnõu osas seisukohta küsida asjaomastelt asutustelt (KeHJS § 33 lg 6), kui vastavad asutused (kavandatav tõenäoliselt puudutab vastava asutuse huve või kellel võib olla põhjendatud huvi eeldatavalt kaasneva keskkonnamõju vastu) tuvastatakse.

Eelhindangu koostamisel lähtutakse Eesti Vabariigis kehtivatest õigusaktidest ja väljakujunenud õiguslikust praktikast ning aktuaalsetest suunistest. KeHJS § 2<sup>2</sup> kohaselt on tegevus olulise keskkonnamõjuga, kui see võib eeldatavalt:

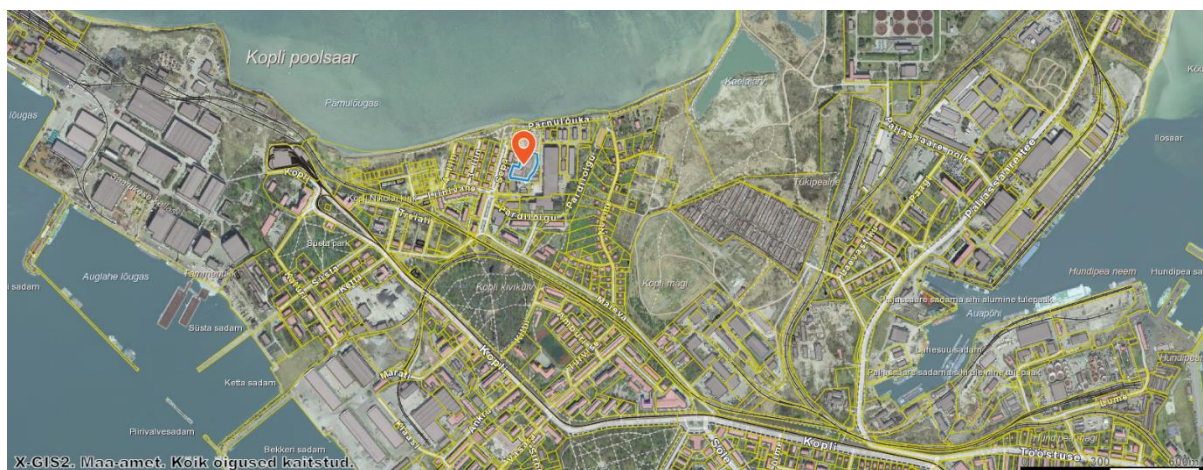
- ületada mõjuala keskkonnataluvust;
- põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi;
- seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.

Töö koostamisel on lähtunud muuhulgas järgmistest juhenditest:

- „KMH/KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura-eelhindamine” (Riin Kutsar, 2015; Keskkonnaministeeriumi poolt tellitud);
- „Keskkonnamõju hindamise eelhindangu andmise juhend” (Keskkonnaministeerium, 2017);
- „KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura-eelhindamine” (Riin Kutsar ja Keskkonnaministeerium, 2018).

# 1. Strateegilise planeerimisdokumendi kava ehk kavandatava tegevuse ja selle paikkonna lühikirjeldus

Käesoleva KSH EH objektid on Harju maakonnas, Tallinnas, Põhja-Tallinna linnaosas, Kopli asumis (piirkonnas), Sepa tn 22 (78408:808:0670) ja Sepa tn 22a (78401:101:6019) kinnistute detailplaneeringu (DP) kava, vt ka joonist 1.1. Sepa tn 22 kinnistu pindala on 5473,0 m<sup>2</sup>, millest õuemaa on 5473,0 m<sup>2</sup>. Sepa tn 22a kinnistu pindala on 111,0 m<sup>2</sup>, millest kõik õuemaa. Mõlema kinnistu puhul on senine maakatastri sihtotstarve 90% tootmismaa ja 10% ärimaa.



**Joonis 1.1.** DP kava asukoht Tallinnas (märgitud sinise joone ja oranži asukoha tähisega). Alus: Maaamet, 2024.

DP kava eesmärgiks on Sepa tn 22 ja Sepa tn 22a äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krundide liitmine ja sihtotstarbe muutmine üheks elumumaa krundiks ning üheks transpordimaa krundiks. Lisaks määrata ehitusõigus kahe korterelamu ehitamiseks, maksimaalselt kuni viie maapealse ja kuni ühe maa-aluse korrusega hoone püstitamiseks. Seega moodustuks üks elumumaa krunt (joonis 1.2 ja 1.3) suurusega 5050 m<sup>2</sup> (pos 1) ja üks transpordimaa krunt (534 m<sup>2</sup>, pos 2).

Tegevus realiseerimiseks on vajalik likvideerida kõik Sepa tn 22 kinnistul paiknevad hooned ja rajatised. Seoses kavandatava tegevusega muuta planeeringuala elumumaa krundiks, on teostatud planeeritava alal keskkonnaseisundi ülevaatus (juuli 2022, Maves OÜ). Selle alusel Sepa tn 22 kinnistul tegeleti kuni poole sajandi jooksul juurviljade hoiustamise ja puhastamisega. Praegu siin aktiivset majandustegevust ei toimu. Eelnevatele tegevustele ja kinnistu ülevaatusetele tuginedes on ohtlike ainete olemasolu siinses pinnases (ja ka ajutise iseloomuga põhjavees) vähetõenäoline ning selle keskkonnaseisund vastab hinnanguliselt elumaale kehtestatud nõuetele ja on inimese tervisele ohutu. Juhul kui lammutus-ehitustööde käigus tuvastatakse visuaalset (nt vedela õli tilke) või olfaktoorseid (tugevasti haisvat) pinnasereostust, tuleb kaevetööd peatada ja konsulteerida keskkonnaspetsialistiga sellise pinnase edasise käitlemise osas.

Haljastus - planeeritud ala ulatuses on ette nähtud likvideerida ehitustegevusele ette jäävad, varjutavad, kehvast tervislikus seisundis haljastuslikud objektid. Kokku on ette nähtud likvideerida kolm IV väärtusklassi haljastuslikku objekti. Planeeringu elluviimisel tuleb samas likvideeritavate puude asemele näha ette asenduseks kokku 20,27 haljastusühikut. Eskiislahenduses on planeeritava ala maaga ligikaudne haljastuse osakaal ette nähtud vähemalt 40% ja katuse haljastuse osakaal 20%.



Piirkond on tehnovõrkudega varustatud. Planeeringuala kava tsooni tehnovõrkudega varustamine lahendatakse detailplaneeringu staadiumis (planeeringu algatamise järgselt) vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.



Joonis 1.2. Planeeringu kava illustratiivne materjal, ConArte OÜ, 2024.



Joonis 1.3. Sepa tn 22 ja 22a kinnistute ühendamise eskiisvisioon. ConArte OÜ, 2024.

Juurdepääs alale on ette nähtud Sepa tänavalt (Sepa täna T8 kinnistult). Lisaks on ette on nähtud moodustada avaliku tänavamaa krunt pos nr 2 (joonis 1.3). Planeeringus pikendatakse nii sõidu

kui ka jalakäijate teed Sepa tn 14 kinnistu piirini. Teede ja tänavate lahendus on põhimõtteline ning täpsustub edasise menetluse käigus. DP kava naabruskonda on kirjeldatud ka ptk 2.

Ratastele ja lapsevankrite parkimine on ette nähtud hoone esimese korruse tasapinnale, mugava juurdepääsuga ning trepikojaga seotud asukohta. Jalgrataste parkimise võib ette näha ka õuealale.

Tabelis 1.1 on toodud linna poolsed tingimused uuringu vajaduste kohta ja nendega seostuvad märged DP kavas või hilisemas protsessis (planeeringu algatamisel) toimuva osas. Uushoonestuse arhitektuursetest nõuetest on seniseks piiritletud järgnevad tingimused:

- lubatud katusekalded - katusekalle 0 - 6°;
- kinnistule võib rajada ka muid rajatisi (nt rattaparkla, prügimaja);
- vältida suurte klaaspindade kavandamist, et vähendada lindude kokkupõrkeohtu hoonetega.

**Tabel 1.1.** Linna esitatud lähteseisukohad ja lisatingimused (kiri 08.04.2024 nr 3-2/2696 - 2) uuringu vajaduste kohta ning nende täitmise eeldused.

Nr.	Uuringu teema	DP kavas toodud / tulevikus teostatav
1	Teostada Tallinna Linnavalitsuse 10.06.2020 määrus nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord“ kohane puittaimestiku (dendroloogilise) ja haljastuse inventeerimine. Kanda joonistele inventeerimise tulemused koos puude võrade ulatusega, arvestada ning maksimaalselt säilitada olemasolevat kõrghaljastust	Alale on teostatud Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määruse nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord“ kohane haljastuse inventeerimine. Joonisel on puudevõrad toodud. Alale on teostatud rohttaimede inventuur
2	Projekteerimisel hinnata vajalikke radoonikaitse meetmeid. Radoonikaitse meetmete mitterakendamisel viia läbi radooniohutust tõestavad mõõtmised	Projekteerimisel hinnata vajalikke radoonikaitse meetmeid juhindudes Eesti standardist EVS 840 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“. Radoonikaitse meetmete mitterakendamisel viia läbi radooniohutust tõestavad mõõtmised
3	Elamu maa-alad on märgitud II mürakategooria aladeks. Täiendavalt teostada müra modelleeringud mille põhjal on võimalik välja tuua nõutavad müraleevendusmeetmed. Arvestades nii olemasolevat kui ka perspektiivset müraolukorda ja võimalike müra häiringuid planeerimise faasis	Täiendavalt on ette nähtud teostada müra modelleeringud, mille põhjal on võimalik välja tuua nõutavad müraleevendusmeetmed. Vastav leevendus meetmed ja nõuded lisatakse detailplaneeringu materjalide juurde järgnevates planeeringu etappides
4	Kuna piirkonnas on olnud palju kaebusi lõhnahäiringute osas siis tuleb detailplaneeringu koostamisel hinnata ja välisõhu saastatuse taseme modelleerimisel arvestada tööstuse-, katlamajade- ja sadamate piirkonnast ja ka autoliikluse intensiivistumisest lähtuvalt liiklussaastest lähtuvat lõhnaemissiooni mõju detailplaneeringu alale	Nõuet täidetakse planeeringu algatamise järgselt

## 2. Mõjutatava keskkonna ja olemasoleva olukorra lühikirjeldus

Peatüki (edaspidi ptk) koostamisel on arvestatud esimeses peatükis, juhendmaterjalides ning avalikult ja erialaselt kasutatavates andmebaasides sisalduvat teavet. Andmeallikadena kasutatakse peamiselt EELIS (Eesti Looduse Infosüsteem, Keskkonnaagentuur (26.09.2024. a)) ja Maa-ameti kaardirakendusi (2024).

Eelhinnangus käsitletav ala asub Põhja-Tallinna linnaosas. Põhja-Tallinna linnaosa elanike arv oli 62354 seisuga 01.09.2024 (Tallinna koduleht, 20.09.2024). Põhja-Tallinna linnaosa pindala oli 15,19 km<sup>2</sup> aastal 2024 (Statistikaamet, 2024). Sepa tn 22 ja Sepa tn 22a kinnistud jäävad rahvastiku tiheduse 500X500 m ruutude vahele, kus idapoolses ruudus on 461 ja lääne poolses ruudus 22 elanikku (Maa-amet 2024).

Käesolevas töös käsitletav Sepa tn 22 ja Sepa tn 22a kinnistud piirnevad põhjast ja läänest elamumaaga; idast ja lõunast tootmistaaga; loodesse jääb transpordimaa (tabel 2.1 ja joonis 2.1). Ümbruskonna osas võib avalike andmete alusel välja tuua lühiteabena linnalise (sotsiaalse)keskkonna kohta järgnevat (Maa-amet, 2024; antud kaugused linnulennult):

- Põhjas - ca 95 m kaugusel Läänemeri (Paljassaare laht);
- Lõunas – ca 35 m kaugusel korsten (endise katlamaja); ca 200 m kaugusel bussipeatus;
- Kagus – ca 140 m kaugusel OÜ Jasnetski Meediaprodutsent (täienduskoolitus); ca 170 m kaugusel Academy Graphicmania (täienduskoolitus); ca 250 m kaugusel Käo Tugikeskus (rehabilitatsioon); ca 300 m kaugusel Laulu- ja tantsukool WAF; ca 460 m kaugusel Tallinna Kunstigümnaasium; ca 560 m kaugusel Erivajadustega Inimeste Toetusühing Tugiliisu (erihooldekandeteenus); ca 575 m kaugusel Kopli Lasteaed;
- Edelas – ca 470 m kaugusel Tallinna Kopli Püha Nikolause kirik.

**Tabel 2.1.** Kavandatava tegevuse (Sepa tn 22 ja Sepa tn 22a) alaga piirnevad katastriüksused

Lähiaadress	Katastri tunnus	Maakasutuse sihtotstarve	Pindala (m <sup>2</sup> )
Sepa tn 28	78408:808:0089	Elamumaa 95%, Ärimaa 5%	6362,0
Sepa tänav T8	78408:808:0214	Transpordimaa 100%	473,0
Sepa tn 24	78408:808:0176	Elamumaa 100%	2434,0
Sepa tn 20	78408:808:0175	Elamumaa 100%	1874,0
Sepa tn 16	78408:808:0091	Tootmistaaga 100%	3186,0
Sepa tn 14a	78408:808:0073	Tootmistaaga 100%	1446,0
Sepa tn 14	78401:101:6896	Tootmistaaga 100%	18121,0

Kavandatud tegevuse ala kontaktvööndisse jäävad detailplaneeringud on toodud Sepa tn 22 ja 22a kinnistu detailplaneering eskiisi visiooni (eelno) juurde koostatud seletuskirjas (ConArte OÜ, 2022 - ...). Näiteks võib tuua Sepa tn 28 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu (DP042900, kehtiv), kus tööstusala asemele ehitatakse elamuala. Sepa tn 28 krundile (78408:808:0089) on kavandatud korterelamud kuni 5 maapealse korrusega, millel on maa-alune korrus (sh ehtisregistri alusel). Maksimaalne kõrgus maapinnast kuni 18 m. Alal on läbi viidud helirõhutaseme mõõtmised mille kokkuvõttes on öeldud, et alal on müratasemed madalad ning peamiselt kostis alale Kopli liinide korterelamute ehitustööst tulenevad häälid (K-Projekt Aktiaselts, 2022). Käesoleva DP kava eelhinnangu raames peetud täpsustav konsultatsioon (linna Keskkonna- ja Kommunaalameti esindajatelt) andis infoks, et Sepa tn 28 krundi korterelamul on parkimine lahendatud 1. korrusel nii, et väliselt ei oleks parkimiskorrus eristatav.





Joonis 2.1. DP kava ala (helesinise joonega) ja ümbruskonna kinnistud (lähimad toodud tabelis 2.1). Alus: Maa-amet, 2024.

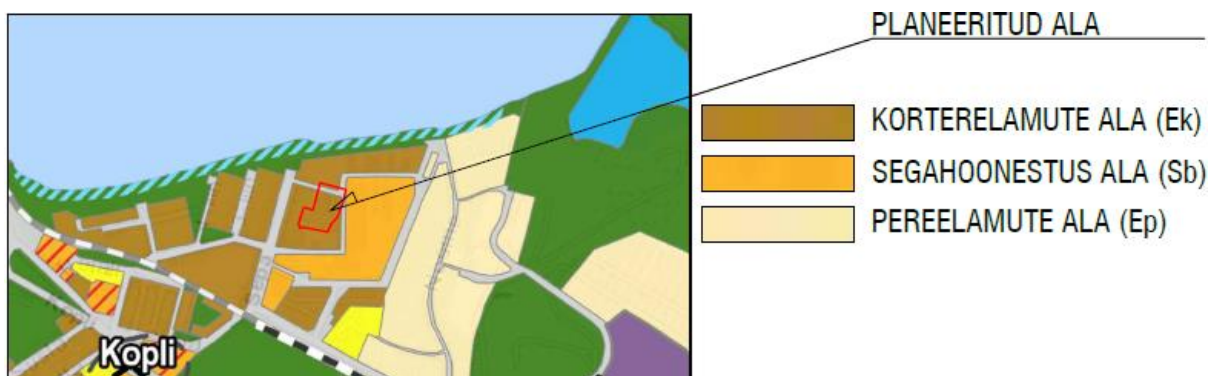
**Alljärgnevalt on esitatud ülevaade peamistest (arvestades tegevuse iseloomu) ja asjakohastest strateegilistest planeerimisdokumentidest või arengudokumentidest (ptk 2.1). Vastavale infole järgneb ka paikkonna muude ja käesoleval juhul asjakohaste aspektide kirjelduste osa (ptk 2.2).**

## **2.1. Tegevuspaiga lühikirjeldus strateegiliste ja muude arengudokumentide järgselt**

**Harju maakonnaplaneeringus 2030+ (2018)** on määratud üldised maakonna arengu ruumilised põhimõtted. Maakonnaplaneering lähtub **Üleriigilisest planeeringust Eesti 2030+ (2012)**, kus soovitatakse tõsta tihedalt asustatud aladel kompaktsust. Linnalise keskkonna arendamise tingimustes on välja toodud, et hoonemaht ümbritsevas ruumis ei vastanduks üldjuhul väljakujunenud linnaehituslikule ilmele ja oleks inim-mõõtmeline (soovituslikult kuni neli korrust).

**Tallinna üldplaneering (2001)** nägi ette tööstuse säilitamise linnaosas. **Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringuga** (koostatav; algatatud 2006. a) on võetud suund tööstuse osakaalu vähendamiseks, merele avatuse suurendamiseks, liikuvuskeskkonna arendamiseks ühistranspordi ja rattaliikluse suunas ning linnaosa sini-rohevõrgustiku tugevdamiseks. Põhja-Tallinna suurimad arengualad paiknevadki mere ääres ja linnaosa endistel tehasealadel, mis muutuvad suletud aladest avatud ja mitmekesisesteks keskkondadeks. Asumikeskustes tuleb soodustada teenuste mitmekesisuse püsimist ja rikastumist, et võimaldada kodulähedaste teenuste kasutamist ja vältida pendelrännet.

DP kava ala on korterelamute alal (joonis 2.2), kus on määratud peamiselt väljakujunenud terviklikud elamukvartalid. Üldjuhul on täiendava elamu- või elamu- ja ärihoonestuse rajamine võimalik kas üksikutele tühjadele, tavapärasest oluliselt suurematele või amortiseerunud hoonestusega kinnistutele. Alale on lubatud kavandada uusi korterelamuid (korruseid 4 – 5, joonis 2.3), ümbruskonda teenindavaid väiksemaid kaubandus-, äri-, teenindus-, tootlustus- ja büroo- ning ühiskondlikke hooneid, sh mänguväljakuid, rohealaid (sh kogukonnaaedu), samuti parklaid, kommunaalehitisi. Korteralamualale kõrvalfunktsiooni kavandamine on lubatud juhul kui see ei too kaasa olulisi negatiivseid mõjusid elukeskkonnale (müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni, autoliikluse oluline kasv ning kuritegevuse ohu suurenemine). DP kava ala ümbruses asuvates piirkondades on mh puudu erinevates vanustes laste mänguväljakuid.



Joonis 2.2. Väljavõte Põhja - Tallinna üldplaneeringu tööversiooni maakasutusplaanist (2006 - ...).

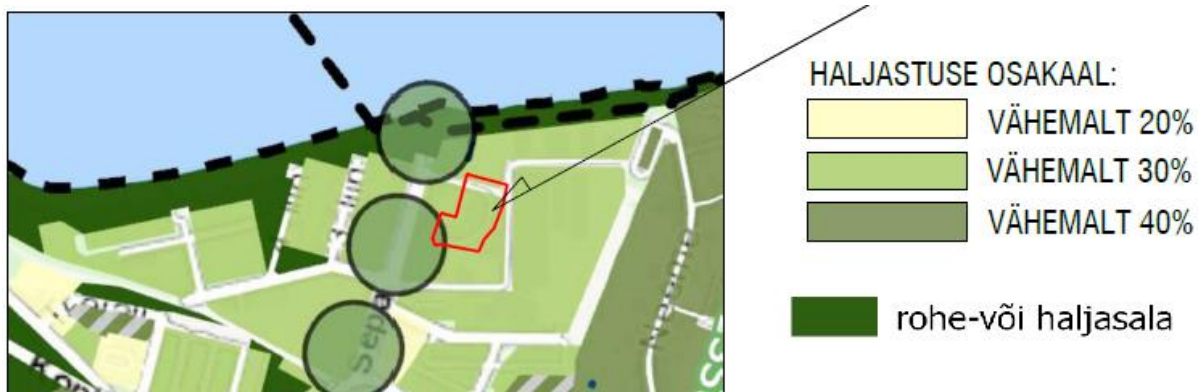


Joonis 2.3. Väljavõte Põhja - Tallinna üldplaneeringu tööversioonist, hoonete korruselisus (2006 - ...).

Sepa tn 22 kinnistust ca 50-60 m kaugusel läände jääb miljööväärtuslik ala, Kopli liinid. Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringuga (koostatav) on Kopli liine kirjeldatud järgnevalt: „Kopli liinid olid ajalooliselt osa Tallinna Kopli piirkonna Vene-Balti allasumist. Vene-Balti laevaehitustehase töölisbarakid ehitati nn liinidele ning Sepa ja Kaevuri tänavale paralleelselt reastatud kompaksete rühmadena. Miljööalana on säilitatud põhiliselt alumine (põhjapoolne) ja ülemine (lõunapoolne) kolonii. Alumisel koloniil on ette nähtud kvartalite struktuuri säilitamine ja taastamine, üksikute täielikult või osaliselt säilinud algsete hoonete säilitamine, rekonstrueerimine ja taastamine ning kvartali struktuuri mahuliselt ja arhitektuurselt täpselt sobivate uute nüüdisaegse ilmega hoonete kavandamine. Ülemisel koloniil peab uus loodav hoonestusstruktuur lähtuma osaliselt algsest struktuurist, muu hulgas on kohustuslik säilitada tänava ehitusjoon“.



DP kava alaga seotud kinnistud ei jää rohealale. Roheala jääb ca 70 m kaugusele põhja suunas (joonis 2.2 ja 2.4). DP kava ala kinnistutel on haljastuse protsent 30 (joonis 2.4; vähim nõutud %). Seejuures ei lähe haljasalade arvestusse maa-aluste parklate pealne pind, isegi kui see on haljastatud. Vähemalt 2/3 haljastuse osakaalust peab moodustama kõrghaljastus. Nõutava haljastuse osakaalu hulka ei arvestata katuse-, garaažipealset-, roni-vertikaal- ega konteinerhaljastust ning murukivi, kuid mille kavandamine on soovitatav, sest toetavad rohevõrgustiku toimimist, loovad uusi elupaiku ning leevendavad kliimariske. Maa-ameti (2024) kohaselt esines DP kava alast kagus soojaasaari (joonis 2.5), kus maapinna temperatuur > 30°C.



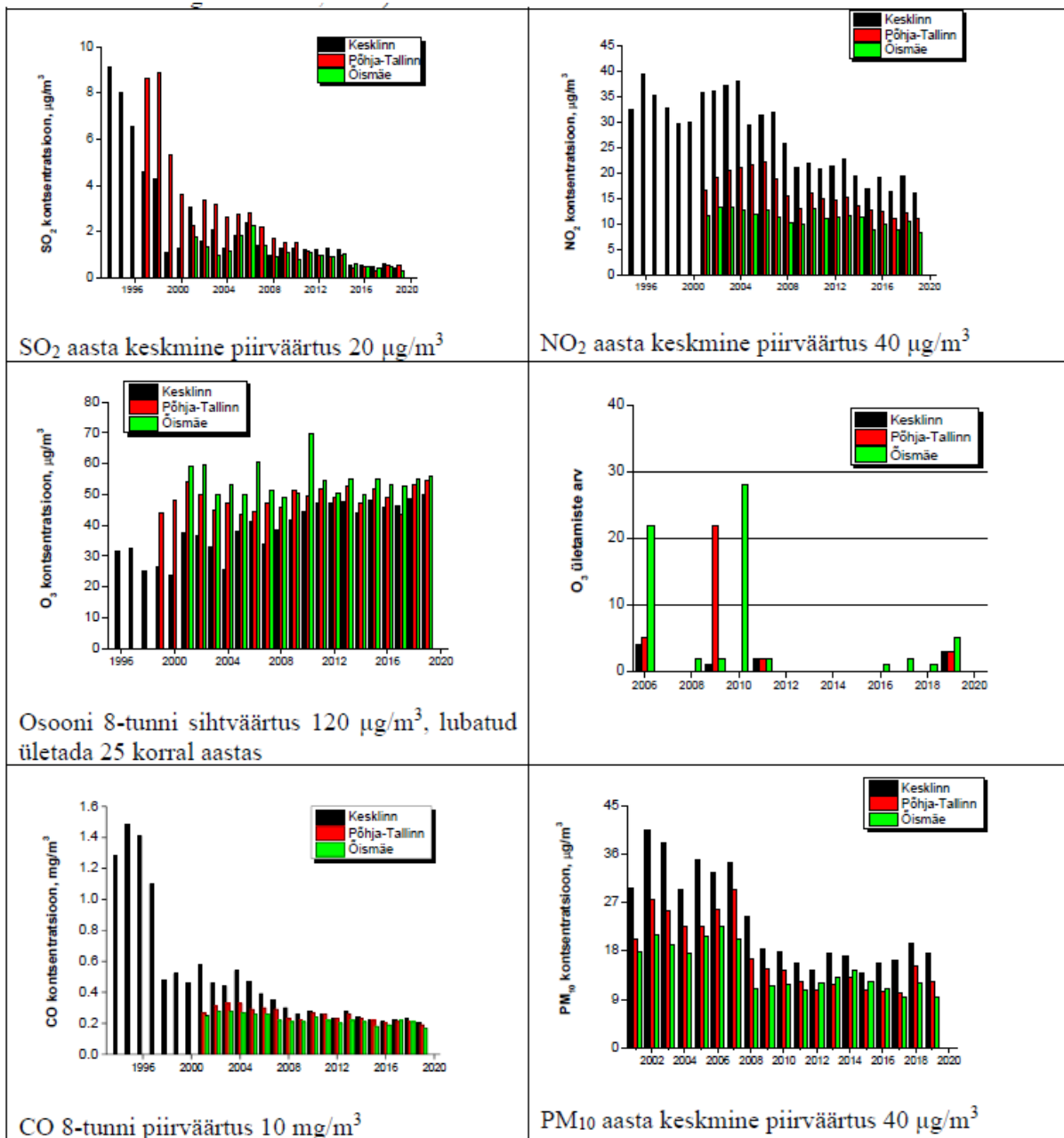
**Joonis 2.4.** Väljavõte Põhja - Tallinna üldplaneeringu tööversioonist, rohevõrgustik (tumeroheline ala; va haljastusega osakaaluga alad) ja haljastuse osakaal (2006 - ...).



**Joonis 2.5.** Soojaasaared DP kava ala lähistel 2014 (vasakul) ja 2018 (paremal). Alus: Maa-amet, 2024.

Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringuga (koostatav) ja selle KSH aruanne (OÜ Alkranel, 22.03.2022 - ..., eelnõu) toob mh välja, et Paljassaare poolsaarel paikneb Tallinna linna reovee peapumbajaam ning reoveepuhasti, kus puhastatakse Tallinna linna ja selle ümbruse reovesi. Puhastatud vesi suunatakse 2,5 kilomeetrise merelasu kaudu Paljassaare ja Naissaare vahel merre 26 m sügavusel. Puhasti on DP kava alast ca 1 km kaugusel kirdes. Lõhn tajutav kogu

poolsaarel ning suuremal osal poolsaarest esineb lõhna rohkem kui 15%-l aasta tundidest (OÜ Alkranel, 2022 - ...). Riikliku keskkonnaseire alamprogrammi *Välisõhu kvaliteedi seire* raames teostatakse Põhja-Tallinna linnaosas välisõhu kvaliteedi seiret Kopli tn 76 kinnistul (Kopli kaubajaama lähistel), automaatjaamas (ca 2,5 km kaugusel kavandatavast tegevusest). Seirejaama andmed iseloomustavad tööstus- ja kohtkütte piirkonna õhukvaliteeti. Joonisel 2.6 on toodud saasteainete aastakeskmised sisaldused Tallinna seirejaamades (sh Põhja- Tallinnas) ning on näha, et piirväärtuste ületamisi ei esine. Saasteainete kontsentratsioonid välisõhus on aastate lõikes olnud üldiselt langustrendis või stabiilsed (nt osoon), OÜ Alkranel, 2022 - ....



**Joonis 2.6.** Saasteainete (õhus) aastakeskmised sisaldused Tallinna seirejaamades (OÜ Eesti Keskkonnanuuringute Keskus, 2020)

**Tallinna Rattastrateegia 2018-2028 (2017)** soovib rajada elamutes 1 ratta parkimiskoht 50 m<sup>2</sup> hoone suletud brutopinna kohta (miinimum 1 korteri kohta). Rattaparklad paigutada sissepääsude lähedal, maksimaalselt 50 m kaugusele sissepääsust (tänavatasapinnal).

Rattakasutuse soosimisega kaasnevad positiivsed keskkonna-, majandus-, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud.

DP kava arenduspaikkonnas on olemas nii ühisvee kui ka ühiskanalisatsiooni võrk. Täiendavalt võib esile tuua, et ühisvee ja ühiskanalisatsiooni ning sademe võrkude haldust ja arendust katab ka **Tallinna linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2023-2034 (2023)**. 2023. a dokument toetab ka juba 2012. a strateegiadokumendist **Tallinna sademevee strateegia aastani 2030** nähtavaid põhimõtteid – soosida katustelt formeeruva sadevee kogumist kastmisveeks ning edendada katusehaljastust.

**Tallinn 2035 Arengustrateegia (2020)** tõukub mh dokumendist **Tallinna keskkonnastrateegia aastani 2030 (2013)**, mille abil sooviti sh parandada linna keskkonnaseisundit ning tõsta elanike keskkonnateadlikkust. 2020. a arengustrateegial on 6 strateegilist sihti: sõbralik linnaruum, loov maailmalinn, terve Tallinn liigub, roheline pööre, heatahtlik kogukond ja kodu, mis algab tänavast. Dokumentatsioon soosib kuni neljakorruseliste eluhoonete kavandamist, koos maa-aluste parkimiskorrustega. Eelistatult tänava tasandil võiksid asuda ka mugavad rataste, lapsekärude ja muude kergliiklusvahendite hoiupaigad.

**Kliimaneutraalne Tallinn. Tallinna säästva energiamajanduse ja kliimamuutustega kohanemise kava 2030 (2021)** seab mh eesmärgiks välja töötada kogukondlike taastuenergiaühistute mudel, edendada rattaliiklust ning parandada ühistranspordi ligipääsetavust. Kliimariskide mõju leevendamiseks tuleb mh eelistada maa-aluseid parklaid ning rakendada rohekatuste kontseptsioone. Rohekatuste eeliseid on kirjeldatud mh dokumendis **Tallinna haljastu tegevuskava aastateks 2013–2025 (2013)**. Näiteks on esile toodud, et katusehaljastus aitab optimeerida ära juhivat sademevee hulka ning sellega on võimalik luua elupaigad mitmekesisele faunale ämblike ja putukate näol, mis omakorda toetab ka lindude elukvaliteeti.

**Lääne-Eesti vesikonna veemajanduskava 2022-2027 (2022)** kirjeldab Läänemere osas mh Muuga-Tallinna-Kakumäe lahe rannikuvett, mille pindala on ca 91 734 ha. Seisundi eesmärk on hea/erandi leebem eesmärk (KESE - Hg ja pBDE kalas, TBT settes - halb; ÖSE - FÜPLA, MAFÜ, SUSE, FÜKE - kesine) ja saavutamise aeg hea seisund pärast 2027. Veemajanduskava järgsed koormused alla 2000 ie reoveepuhasti ja muu heitveelask, kaevanduse või karjääriga seotud heitveelask ning sadamad. Meetmed:

- reoveepuhastite toimimise hinnangu koostamine;
- veekaitse nõuete täitmine sadamates ning keskkonnanõuete täitmise üle järelevalve.

Arendusala jääb Läänemere üleujutus riskipiirkonna alast välja, seda nii Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu (koostatav), kui ka Maa-ameti (2024) järgi. Mere ranna kasutatud kitsendavatest vöönditest ulatub DP kava alale siiski ranna piiranguvöönd (ulatus 200 m; LKS 6. peatükk).

## **2.2. Tegevuspaiga lühikirjeldus paikkonna muude ja käesolevas kontekstis asjakohaste aspektide järgselt**

Põhja-Tallinna linnaosa asub Harju lavamaal, mille maastikud on kujunenud Eesti põhjapoolmiku liustikest tugevasti kulutatud ja Läänemere lainetest uhitud tasase paese alana. Tallinna aluskord koosneb tugevasti kurrutunud ja rohkete diaklaasilõhedega kristalsetest tard- ja moondekivimeist, mille murenenud pealispind asub pealiskorra settelõhede all umbes 130-



150 m sügavusel (Arold, 2005). Maa-ameti geoloogiarakenduse (2020) alusel paikneb Põhja-Tallinna linnaosa Kroodi kihtkonna, Lontova kihistu ja Lükati kihistu kihtkondadel (OÜ Alkranel, 2022 - ...).

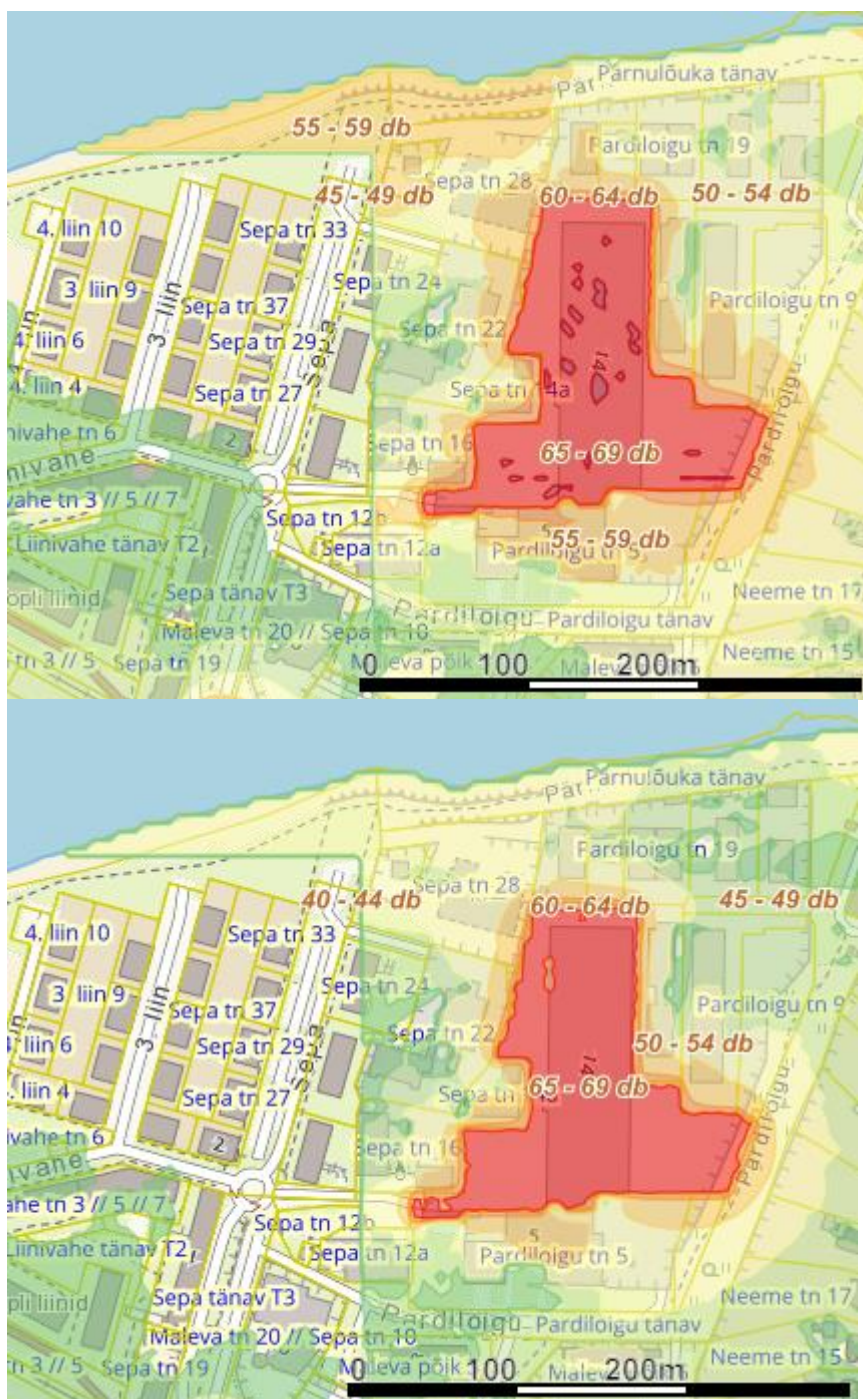
Maapinna absoluutkõrgused jäävad 3,8 ja 4,8 m vahele (Maves OÜ, 2022). DP kava paikkonnas on õhukeseks (< 1 m) pinnakatteks peenliiv (Maa-amet 2024). Inimtegevuse tsoonides on levinud 0,3...0,9 m paksune täitepinnase kiht, mis koosneb põhiliselt lubjakivi tükkidega mullast. Looduslikku pinnakatet on säilinud laiguti kinnistu äärealadel. See koosneb põhiliselt liivsavimoreenist, mis võib olla ka ümbersettinud aluspõhi. Kohati (Š-1 (33841)) võib moreenil lasuda kuni 0,35 m mulda ja liiva (Maves OÜ, 2022). Põhjavee tase oli ehitusgeoloogilise uuringu ajal (RPI Eesti Projekt, 1968) 0,2...1,1 m sügavusel maapinnast. Pinnaste savika iseloomu tõttu seal aastaringselt vett ei sisaldu, ilmselt tegemist lumesulavee valgumisega puuraukudesse. Üldine vee liikumissuund mere poole. Alumise vettpidava kihi moodustavad nii liivsavimoreen kui ka aluspõhjasavi (Maves OÜ, 2022). Praegusel Sepa tn 28 kinnistul on välitöödel mõõdetud veetase 0,8-1,2 m sügavusel maapinnast. Kuna vettpidav sinisavi lamab veepinna lähedal, võib täitepinnas liigniiskuseperioodil veega küllastuda kuni maapinnani (Riiklik Ehitusuuringute Instituut, 1988). DP kava ala on kaitstud aluspõhjalise põhjaveega alal (Maa-amet, 2024 (1:50 000 kaart)), mida oli eelneva geoloogilise andmestiku põhjal ka eeldada. Eesti Geoloogiateenistuse radoonikaardi (2024) põhjal on pinnase radooniohu tase piirkonnas kõikuv (30 – 100 kBq/m<sup>3</sup> ehk normaalne kuni kõrge (50 – 100 kBq/m<sup>3</sup>)).

Sepa tn 22 ja Sepa tn 22a kinnistutel ja kontaktvööndis ei ole suurõnnetuse ohuga ettevõtteid (Maa-amet 2024). Sepa tn 22 ja Sepa tn 22a kinnistutel ja kontaktvööndis ei ole kultuurimälestisi, pärandkultuuri objekte, maaparandussüsteeme, põllumassiive, maardlaid ega pärandniite (Maa-amet 2024).

Sepa tn 22 ja Sepa tn 22a kinnistutest idas piirneb Silverfields OÜ (registrikood: 11009990), mis tegeleb laevade ja paatide remondi ja hooldusega (E-krediidiinfo, 2024). Silverfields OÜ omab kehtivat keskkonnaluba (Nr. L.ÕV/321235; Kotkas, 2024). Saasteallikateks on metallkonstruktsioonide puhastamise ja värvimisosakondade ventilatsioonisüsteemid ja ahju korsten. Oma ruumide soojendamiseks on kasutusel puidukütteil töötav 0,02 MW ahi. Ohtlike kemikaale sisaldavaid valmistisi kasutatakse toodangu viimistlemisel. Saasteallikast välisõhku eralduvate saasteainete koostis ja kogused vastasid kehtivatele normatiividele, saastetaseme piirväärtused ei ületata ning ettevõtte tegevusega kaasneb väheoluline negatiivne keskkonnamõju. Kohustus saasteallikast välisõhku eralduvate saasteainete heitkoguste inventuuriks üks kord viie aasta jooksul.

Sepa tn 22 ja Sepa tn 22a kinnistutest kirdes ca 70 m kaugusel on MSI GRUPP AS, kes omab vee erikasutusluba (nr L.VV/332503; Kotkas, 2024), sademevee juhtimiseks Paljassaare lahte (keskkonnaregistrikood VEE3134040). Loas sätestatud seiretingimused olid määratud perioodi 2019 – 2021 (määratlemaks fooni ja vajadusel edasisi tegevusi). Sepa tn 22 ja Sepa tn 22a kinnistutest edelas ca 250 m kaugusel on SW Energia OÜ (registrikood 11963782) katlamaja, kes omab õhusaasteluba (L.ÕV/331463; Kotkas, 2024). Gaasikatlamaja tegevusega ei kaasne võimalikke lõhnaainete väljutamisi ulatuses, mis võiks põhjustada lõhnaaine häiringutaseme ületamist. Samuti ei ole gaasikatelde korrektse paigaldamise ning hooldamise korral ette näha ülennormatiivse mürataseme tekkimist, mis võiks hoonest väljapoole kanduda. Tulenevalt eeltoodust saab väita, et kavandatud tegevusega kaasnev keskkonnahäiring või keskkonnarisk on nii väike, et selle vastu puudub piisav avalik huvi. SW ENERGIA OÜ tegevuse mõju on lokaalne ega ulatu kaugemale tegevuse asukohast.

Sepa tn 22 ja Sepa tn 22a kinnistutele on peamiseks müra allikaks on selle kõrval olev tootmis ettevõtte (Silverfields OÜ). Müra modelleerimise andmed, kohaliku omavalitsuse üldisest mürakaardist, on toodud joonisel 2.7.



**Joonis 2.7.** Tööstus- ja liiklus müra päeval (üleval) ja öösel (all) 2022 kaardi (kohaliku omavalitsuse mürakaart) alusel. Alus: Maa-amet, 2024

EELIS (26.09.2023. a) põhjal jäävad DP kava alast ja kontaktvööndist välja vääriselupaigad ning kaitsealused loomad, taimed jt kaitsealused elustiku kategooriad. Sepa tn 22 ja Sepa tn 22a kinnistutel ei esine väärtuslikke kooslusi. Esineb küll väike populatsioon karulauku (III kaitse kategooria), kuid taimi pole keerulise kasvukoha tõttu võimalik ümber asustada ning

populatsioonile ei ole praeguses kasvukohas ka pikemat perspektiivi säilida (Botanicus OÜ, 2023). Sepa tn 22 ja Sepa tn 22a kinnistutel Sosnovski karuputke (*Heracleum sosnowskyi*) kolooniaid ei ole, lähim on ca 210 m kaugusel idas Koloonia (ID HJR660), mille pindala on 0,0500 ha ja raskusaste on 4 (hääbuv) ning seisund on tõrjutav (Maa-amet 2024).

Sepa tn 22 ja Sepa tn 22a kinnistust ca 410 m kaugusel kirdes on Paljassaare linnuala (EELIS kood on RAH0000095; rahvusvaheline kood on EE0010170), mille pindala on 277,9 ha. Kaitse eesmärk (Euroopa Komisjonile esitatav Natura 2000 võrgustiku alade nimekiri):

- liigid, mille isendite elupaiku kaitstakse, on rästas-roolind (*Acrocephalus arundinaceus*), luitsnokk-part (*Anas clypeata*), piilpart (*Anas crecca*), viupart (*Anas penelope*), sinikael-part (*Anas platyrhynchos*), rägapart (*Anas querquedula*), rääkspart (*Anas strepera*), punapea-vart (*Aythya ferina*), tuttvart (*Aythya fuligula*), sõtkas (*Bucephala clangula*), soorisla e soorüdi e rüdi (*Calidris alpina*), kõvernokk-risla e kõvernokk-rüdi e rüdi (*Calidris ferruginea*), värbrüdi e rüdi e värbrisla (*Calidris temminckii*), väiketüll (*Charadrius dubius*), liivatüll (*Charadrius hiaticula*), roo-loorkull (*Circus aeruginosus*), aul (*Clangula hyemalis*), väikeluik (*Cygnus columbianus bewickii*), laululuik (*Cygnus cygnus*), tuuletallaja (*Falco tinnunculus*), lauk (*Fulica atra*), sookurg (*Grus grus*), punaselg-õgija (*Lanius collurio*), kalakajakas (*Larus canus*), naerukajakas (*Larus ridibundus*), väikekoskel (*Mergus albellus*), jääkoskel (*Mergus merganser*), rohukoskel (*Mergus serrator*), suurkoovitaja (*Numenius arquata*), väikekoovitaja (*Numenius phaeopus*), veetallaja (*Phalaropus lobatus*), tutkas (*Philomachus pugnax*), täpikhuik (*Porzana porzana*), rooruik (*Rallus aquaticus*), kaldapääsuke (*Riparia riparia*), hahk (*Somateria mollissima*), väiketiir (*Sterna albifrons*), jõgitiir (*Sterna hirundo*), randtiir (*Sterna paradisaea*), tumetilder (*Tringa erythropus*), mudatilder (*Tringa glareola*), heletilder (*Tringa nebularia*), punajalg-tilder (*Tringa totanus*) ja kiivitaja (*Vanellus vanellus*)

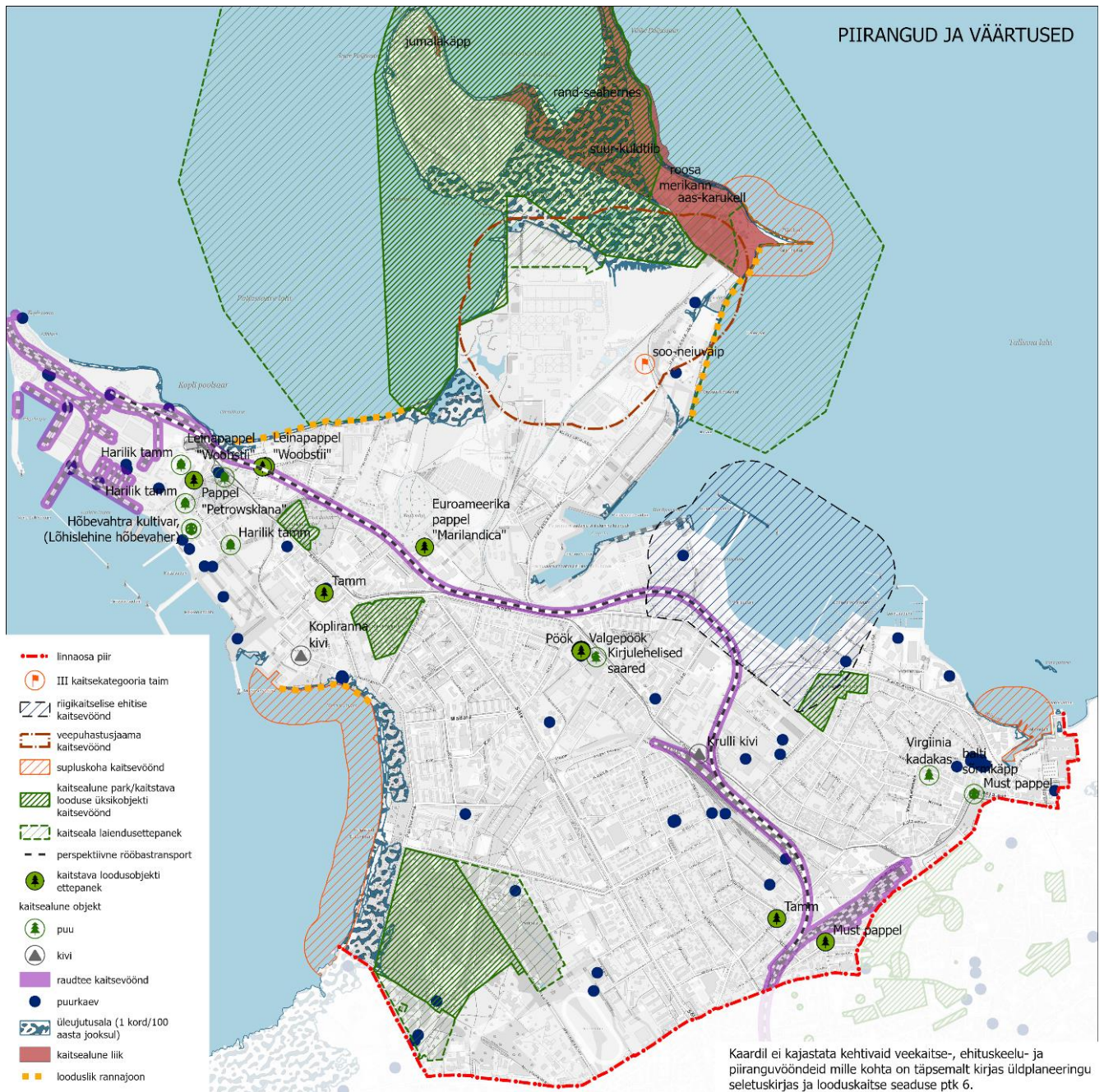
Paljassaare linnualaga kattub Paljassaare hoiuala. Paljassaare hoiuala kohta on kinnitatud Paljassaare hoiuala kaitsekorralduskava 2020-2029 (2019). Paljassaare hoiuala ja selle lähiala rannikualad on olulised linnustiku pesitsus- ja rändepeatuspaigad. Hoiuala (KLO2000168), pindala on 277,9 ha (maismaa pindala on 131 ha). Kaitse eesmärk (Keskkonnaportaal, 2024):

- EÜ nõukogu direktiivi 79/409/EMÜ I lisas nimetatud linnuliikide ja I lisas nimetatud rändlinnuliikide ning EÜ nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ II lisas nimetatud liigi elupaikade kaitse. Liigid, kelle elupaika kaitstakse, on: luitsnokk-part (*Anas clypeata*), piilpart (*Anas crecca*), rägapart (*Anas querquedula*), rääkspart (*Anas strepera*), tuttvart (*Aythya fuligula*), hüüp (*Botaurus stellaris*), sõtkas (*Bucephala clangula*), soorüdi ehk soorisla (*Calidris alpina*), kõvernokk-rüdi ehk kõvernokk-risla (*Calidris ferruginea*), värbrüdi ehk värbrisla (*Calidris temminckii*), väiketüll (*Charadrius dubius*), liivatüll (*Charadrius hiaticula*), roo-loorkull (*Circus aeruginosus*), aul (*Clangula hyemalis*), väikeluik (*Cygnus columbianus bewickii*), kümnokk-luik (*Cygnus olor*), punaselg-õgija (*Lanius collurio*), jääkoskel (*Mergus merganser*), väikekoovitaja (*Numenius phaeopus*), sarvikpütt (*Podiceps auritus*), tuttpütt (*Podiceps cristatus*), täpikhuik (*Porzana porzana*), rooruik (*Rallus aquaticus*), hahk (*Somateria mollissima*), jõgitiir (*Sterna hirundo*), randtiir (*Sterna paradisaea*), tumetilder (*Tringa erythropus*), mudatilder (*Tringa glareola*), punajalg-tilder (*Tringa totanus*), kiivitaja (*Vanellus vanellus*) ja suur kulditiir (*Lycaena dispar*).

Sepa tn 22 ja Sepa tn 22a kinnistust ca 100 m põhjas on projekteeritav kaitseobjekt Paljassaare looduskaitseala (id -1888153486), mille pindala on 2083,8 ha (mereosa pindala 1929,3 ha). Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringuga on kavandatud senise hoiuala (joonis 2.8)



laiendamise. Hoiuala laiendusettepanek sai tehtud Põhja-Tallinna üldplaneeringu koostamise käigus läbi viidud Natura-hindamise käigus. Toetudes Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu KSH aruandele (OÜ Alkranel, 22.03.2022) ja Lisa 6 ornitoloog M. Kose tööle pole käesoleva DP kaval ohtu lindude rände koridoridele ning seega rändavatele lindudele.



**Joonis 2.8.** Linnaosa erinevad piirangud ja väärtused (Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneering, koostamisel).

### **3. Tegevusega eeldatavalt kaasneva mõju prognoos ja ettepanekud edaspidiseks ning KSH vajalikkuse määramine**

Peatükk on jaotatud erinevateks alamosadeks lihtsustamaks info menetlemist. Alljärgnevad ptk-d näitavad, kas ja millised faktorid võivad oluliseks kujuneda KSH algamisel või mitte algamisel. Eelhinnangu koostamisel ehk planeerimisdokumendi kava mõjude kaalutlemisel arvestatakse (alus: KeHJS § 33 lg 3-5 ning Kutsar, 2015/2018) järgnevaid aspekte:

1. missugusel määral loob strateegiline planeerimisdokument aluse kavandatavatele tegevustele, lähtudes nende asukohast, iseloomust ja elluviimise tingimustest või eraldatavatest vahenditest;
2. missugusel määral mõjutab strateegiline planeerimisdokument teisi strateegilisi planeerimisdokumente, arvestades nende kehtestamise tasandit;
3. strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse;
4. strateegilise planeerimisdokumendi, sh jäätmekäitluse või veekaitsega seotud planeerimisdokumendi tähtsus Euroopa Liidu keskkonnavalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisel;
5. strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid (arvestades mõju suurust ja ruumilist ulatust ning võimalikkust, kestvust, sagedust ja pöörduvust, sh kumulatiivsust ning õnnetuste esinemise võimalikkust);
  - 5.1. mõju maastikule, mullale ja pinnasele, veestikule (sh põhjavesi), õhule ning kliimale (sh oht keskkonnale);
  - 5.2. mõju (oht) inimese tervisele ning heaolule (sh geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond);
  - 5.3. mõjutatava ala väärtus ja tundlikkus, sh looduslikud iseärasused, kultuuripärand ja intensiivne maakasutus;
  - 5.4. mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 võrgustiku alale;
  - 5.5. piiriülene mõju ja katastroofid.

Alljärgnevates peatükkides (3.1-3.5) on eelnevalt esitatud loetelu täpsemalt lahti kirjutatud. Ptk 3.6 sisaldab veel täiendavat kontrolli-loetelu KMH tasandi ehk tegevuslubade võtmes. Ptk 3.7 võtab kokku KSH vajalikkuse lõpphinnangu (käesoleva töö põhjal) ja annab suuniseid lõpliku KSH otsuse (algatada või mitte) eelnõu osas seisukohtade küsimiseks.

#### **3.1. Missugusel määral loob strateegiline planeerimisdokument aluse kavandatavale tegevusele, lähtudes nende asukohast, iseloomust ja elluviimise tingimustest või eraldatavatest vahenditest**

Ptk 1 ja 2 alusel paikneb DP kava ala Harju maakonnas, Tallinnas, Põhja-Tallinna linnaosas, Kopli asumis, Sepa tn 22 (78408:808:0670) ja Sepa tn 22a (78401:101:6019) kinnistutel. Ajalooline (2001) *Tallinna üldplaneering* nägi ette tööstuse säilitamise linnaosa vastavas piirkonnas. Samas on *Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu* (koostatav) võtnud vastavalt linnakeskkonna arengule uue suuna tööstuse osakaalu vähendamiseks, merele avatuse suurendamiseks, mis on kooskõlas kavandatava DP kavaga. Kavandatav DP kava lähtub koostatava *Põhja-Tallinna linnaosa ÜP*-st, kus on kavandatud ala määratud korterelamu alaks, korruselisus 4-5, haljastuse protsent vähemalt 30. *Põhja-Tallinna linnaosa ÜP* järgi on haljastuse nõue 30%, mis DP kava kohaselt saavutatav eesmärk. DP kava alusel on kavandatud lisaks veel katusehaljastus, mis on kooskõlas *Tallinna sademevee strateegiaga aastani 2030*,



kui ka *Kliimaneutraalne Tallinn. Tallinna säästva energiamajanduse ja kliimamuutustega kohanemise kava 2030 ning Tallinna haljastu tegevuskavaga aastateks 2013–2025*. Lisaks peaks haljastuse selline suurenemine vähendama soojasaarte tekkimise riski piirkonnas (vt. ptk 2.1).

DP kavas on arvestatud autode ja jalgrataste parkimistingimustega (ptk 1). Kavandatu kohaselt võimaldataks põhimõtteliselt igal korteri kohta vähemalt üks parkimiskoht. Kirjeldatu on vastavuses *Tallinna Rattastrateegiaga 2018-2028; Tallinna keskkonnastrateegiaga aastani 2030*. Viimases soositakse maa-alust parkimiskorrust. Hetkel pole lõplikult paigas korterite arv ja sellest tulenevad täpsed jalgrataste parkimiskohtade arvud, kuid hetkel ei ole teada infot, mis välistaks parkimiskorralduse nõuetele vastavuse saavutamist ning ka väli-aladele parkimisvõimaluste loomist. DP kava väli-aladele tuleksid ka rekreatsioonialad, st paikkonna mängualade võrgustikku mitmekesistatakse.

DP kavaga kavandatava (mh juba määratud analüüsivaldkonnad, ptk 1) ja paikkonna (ptk 1 ja 2 ning 3.5) kirjeldusi arvestades ei saa järeldada, et tegemist oleks arendusega, mis ei sobiks oma iseloomult vastavasse piirkonda ning vajaks ebaproportsionaalseid vahendeid planeeritava elluviimiseks või haldamiseks. Siinkohal lähtutakse ka piirkonnas juba toimunud arendustegevusest (elamute kerkimine endistele tootmisaadele) ning selle senisest jätkusuutlikkusest. Seega ei ole nt finantsvahendid, tegevuse korrektseks elluviimiseks, teadaolevalt takistavaks teguriks, sh nende hankimise eeldused vastavasse asupaika arendustegevuse elluviimiseks on pigem head. **Kokkuvõtvalt ei tuvastatud olulise negatiivse mõju eelduseid ja KSH protsessi algatamise vajadust.**

### **3.2. Missugusel määral mõjutab strateegiline planeerimisdokument teisi strateegilisi planeerimisdokumente, arvestades nende kehtestamise tasandit**

DP kava maakasutuslikud eesmärgid järgivad maakonnaplaneeringu ja linnaosa koostavatava ÜP põhimõttelisi arengusuundi, toetades linna ajakohast terviklikku arengut. Kavandatava tegevuse iseloomu (mh määratud uuringud, ptk 1) ja paiknemist arvestades ei takistata teiste ümbruskonna kinnistute senist maakasutust ega looda eeldusi olulise negatiivse olustiku tekkeks.

Seoseid planeeritava tegevuse ja strateegiliste planeerimisdokumentide vahel on arvestatud ka juba ptk 3.1 esitatud teabes. Teadaolevalt puuduvad sellised strateegilised kavad (mh arengudokumentid), mille elluviimist kavandatav tegevus võiks eelkõige negatiivselt mõjutada. DP kava loob selle edasisel võimalikul menetlusel (DP menetlusena) juriidiliselt korrektsed seosed ka kõrgemate strateegiliste dokumentidega/arengudokumentidega (vt ptk 2.1; mh nende korraliseks üle vaatamiseks või tulevaseks ajakohastamiseks (asjakohane sisend)) ning võimaldab menetleda tegevuse elluviimiseks vajalikke tegevuslubasid piisava täpsusastmega.

### **3.3. Strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse**

Detailplaneeringu kava edasine menetlus (DP algatamise järgselt) on eelnevate alampeatükkide alusel asjakohane vastavas kohas (mh johtuvalt ptk 3.1 kirjeldatud positiivsetest seostest linnaosa ÜP (menetluses) maakasutuslike eesmärkidega). DP menetlustasandi puhul puuduvad

olulised seosed keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse, juhindudes ka alljärgnevast teabest.

DP protsessi tasandit arvestades ei ole DP kava või sellele järgnev otseseks vahendiks nt riiklike keskkonnakaalutluste muutmisel. Samas arvestaks planeerimise protsess (DP menetluse algatamisel) riiklike normatiividega, mis tulenevad keskkonnakaalutlustest. DP edasise menetluse käik võimaldab mh tulevikus vastavaid teisi kavasid või dokumente ajakohastada teemakohase (tegevuse toimimine vastavas asupaigas) teabega (nt vastavate kavade korraliste ülevaatuste perioodidel). See tähendab, et näiteks kõrgemates strateegilistes dokumentides on võimalik lähtuda tulevaste otsuste tegemisel (sh keskkonnakaalutluste edasisel integreerimisel) aktuaalsest teabest ja/või situatsioonist. Viimati nimetatud täpsustavat infot koondab vajadusel ka käesoleva eelhinnangu peatükk 3.5.

### **3.4. Strateegilise planeerimisdokumendi, sh jäätmekäitluse või veekaitsega seotud planeerimisdokumendi tähtsus Euroopa Liidu keskkonnaalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisel**

Alampeatüki pealkirjast lähtuvalt – vastava võimaliku DP menetlus ei ole otseselt seotud jäätmekäitluse või veekaitsega ega Euroopa Liidu keskkonnaalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisega. Küll aga peab arvestama ja ka arvestab (läbi õiguslikult paika pandud DP koostamisprotsessi) käesolev DP protsess (DP menetluse algatamisel) riiklike normatiividega (kujundatud tulenevalt EL nõuetest), toetudes sh ptk 1 ja 2 ning Eesti riigi õigusaktide regulatsioonile ja raamistikule.

### **3.5. Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid (arvestades mõju suurust ja ruumilist ulatust ning võimalikkust, kestvust, sagedust ja pöörduvust, sh kumulatiivsust ning õnnetuste esinemise võimalikkust)**

Käesolev peatükk jaotub omakorda viieks alampeatükiks.

#### **3.5.1. Mõju maastikule, mullale ja pinnasele, veestikule (sh põhjavesi), õhule ning kliimale (sh oht keskkonnale)**

Kavandatava tegevuse tulemusel muutuks senine maakasutus ning maastikuilme. Käesoleval hetkel on alal sihtotstarve 90% tootmismaa ja 10% ärimaa, endine kartulikooremistsehh ja kartulihoidla. Maaüksus piirneb läänes hiljuti ehitatud kortermajadega, lõunas on endine katlamaja, kus praegu tegutseb mitmeid ettevõtteid. Ida poole jäävad tootmishooned ja põhjas uusarendus. Arvestades arendusala ümbritsevat maakasutust, siis ei ole maastikuilme muutust võimalik pidada paikkonda mitte sobivaks. Sh planeeritavat maakasutust on ette näinud ehk võimaldanud ka *Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu* (koostatav). Eelnevat kinnitavad ka ptk 3.1 toodud aspektid.

DP kava ala jääb mere suunalisest üleujutus alast välja. Paikonna mullastik on tehnogeenne ehk pigem mitte looduslik (sh täitepinnasega). Kuna vettpeidav sinisavi lamab maapinna lähedal, võib täitepinnas liigniiskuseperioodil veega küllastuda kuni maapinnani. Maa-aluse korruse väliste struktuuride ehitamise aega on soovitatav seega ajastada sademetevaestele (nt suvised) perioodidele. Hiljemalt enne hoonete projekteerimist teha ala ehitusgeoloogiline uuring, mille tulemusena täpsustada pinnasevee juurdevoolu hulka ehitussüvendisse, veetõrje

meetmeid ning vajadusel seire tingimusi ümbruskonna hoonete osas. Ehitusaegse veekõrvalduse eesvooluna tulevad tõenäoliselt kõne alla piirkonna kanalisatsioonitorustikud, millede täpsed kasutustingimused enne ehitust määrab piirkondlik vee-ettevõtte, st lisa tingimusi ei määrata. Maa-alune korrus saab ümbruskonna liigniiskuse tõttu olla vaid veekindel (sh ventilatsioon kõrgemal kui maapind). Kõrgest põhjavee tasemest olenemata ümbruskonna veetaset teadaolevalt pikaajaliselt (peale maa-aluste rajatistega seotud ehitustegevust) ei alandata (st maa-aluse taristu ümbritsevat ümbruskonda (naabruses) ei dreenita kuivaks). Vastavas linnalises keskkonnas, kus on mh tagatud ühisveevarustuse ja –kanalisatsiooni toimimine, ei ole ette näha kavandatavast (mh ehitus) ohtu pinnaveele ja põhjaveele või nendest sõltuvatele ökosüsteemidele. Siinkohal on arvestatud ka ptk 1 esitatud reostusohu puudumise hinnangut ning suuniseid reostunud pinnase tuvastamise (tulevase ehitustegevuse korral) puhul käitumiseks. Pinnasega seotud radooniohu temaatikat on puudutatud ptk 1 ja 3.5.2.

Tegevuse käigus ei teki jäätmeid, mille reeglite kohaseks käitlemiseks ei oleks ressursse või toimivaid lahendusi. Seega täiendavaid ohufaktoreid siinkohal välja tuua ei saa. Sellegipoolest on vaja ehitustööaegsete ohtude esinemise võimalusi (vastavale teemavaldkonnale) täiendavalt minimeerida (allpool esitatud meede), seejuures järgides seadusest tulenevaid nõudeid.

Vastavas asupaigas teadaolev arendus ei oma täiendavaid negatiivseid mõjusid paikkonna õhule ja kliimale. Haljastatud alade osatähtsuse parameetrid ning ptk 1 esitatud lahendus on mh positiivsete mõjueeldustega lokaalsele kliimale (minimeerides mh soojusaarte tekke ohte).

Kokkuvõtvalt ei tuvastatud olulise negatiivse mõju eelduseid ja KSH protsessi algatamise vajadust. **Käsitatud ptk-s esitatu tõttu kaaluda samas edaspidi järgnevad (tingimused/suunised, mida järgida edasistes tegevustes, tagamaks jätkuvate/tulevaste protsesside efektiivsemat korraldust):**

- Maa-aluse korruse väliste struktuuride ehitamise aega on soovitatav ajastada sademetevaaestele (nt suvised) perioodidele. Hiljemalt enne hoonete projekteerimist teha ala ehitusgeoloogiline uuring, mille tulemusena täpsustada pinnasevee juurdevoolu hulka ehitussüvendisse, veetõrje meetmeid ning vajadusel seire tingimusi ümbruskonna hoonete osas.
- Maa-aluse korruse puhul tagada ümbruskonna liigniiskuse tõttu selle veekindlus (sh ventilatsioon kõrgemal kui maapind).
- Hoonete ehitusalas ehk tööde piirkonnas peavad olema prügikonteinerid. Jäätmed, mida tulenevalt nende iseloomust konteinerisse ei ladustata, tuleb ladustada selleks määratud ajutisse ladustamiskohta. Materjalid, mida ehituses uuesti ei kasutata, tuleb ehitusalalt ära transportida esimesel võimalusel ning käidelda vastavalt jäätmeseaduses kirjeldatud viisil. Samuti tagada jäätmeseaduses ja keskkonnaministri 21.04.2004 määruses nr 21 „Teatud liiki ja teatud koguses tavajäätmete, mille vastava käitlemise korral pole jäätmeloa omamine kohustuslik, taaskasutamise või tekkekohas kõrvaldamise nõuded“ toodud nõuete järgimine.

### **3.5.2. Mõju (oht) inimese tervisele ning healule (sh geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond)**

Ptk 1, 2 ka 3.1 põhjal on DP kava ala näol tegemist Kopli asumis, Põhja-Tallinna linnaosas oleva maaüksusega (tiheasustusala). Kavandatav tegevus asub elamumaa ja tootmismaa ülemineku kohal, kus on juba tootmismaad elamumaaks ümber muudetud (vastav transformatsioon on piirkonnas teadaolevalt pigem jätkuv). DP kava ala on sobiv kavandatavaks (elamufunktsioon) ning selle ümbrus on linnaliselt polüfunktsionaalne. DP kava

ala on sobiv piirkonda, mh tagatud ühistranspordi kasutamise võimalused (ca 200 m kaugusel linnulennult). Ühistranspordi kasutamine on vaid üheks meetmeks, mis aitab vähendada autode kasutamise vajadust. Kuna DP kava arvestab rattaparkla vajadusega, siis käesoleva ptk lõpus ei tooda esile viide *Tallinna Rattastrateegiast 2018-2028* (2017) suunistele. DP kava ala keskelt 500 m raadiusse jääb ühiskondlike kasutusfunktsioonidega ehitisi ja ca 460 m kaugusel Tallinna Kunstigümnaasium (põhikool või gümnaasium); ca 575 m kaugusel Kopli Lasteaed (koolieelne lasteasutus). Seega toetab ümbruskonna funktsionaalsus kavandatavat tegevust positiivselt (eriti hoonete juurde kavandatavad mänguväljakud) ning ptk 1 esitatud uuringud ehk analüüsivad valdkonnad (eelkõige müra / lõhn) aitavad luua elukondlikku kinnisvara, mis ei lähe vastuollu ka naabruskonna seniste tootmistevastustega (vt ptk 2.1 ja 2.2), mis võivad jätkuvalt toimuda nii päeval (7.00 – 23.00) kui ka öisel ajal (23.00 – 7.00). St müra ja õhusaaste analüüside teostamised vajadusi eraldi allpool ei rõhutata (va ehitusaeg müra osas).

Ehitusaeg võib esile kutsuda siiski lühiajalisi mürahäiringuid lähimate elamute (lähimad ca 10-20 m kaugusel) juures, eriti kui töid teostatakse öhtusel ja öisel ajal (21.00-7.00-ni). Keskkonnaministri 16.12.2016. a määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 alusel tuleb ehitismüra piirväärtusena rakenda ajaperioodil 21.00-7.00 ja vastavas piirkonnas (elamud, II mürakategooria) 45 dB(A) taset. Kehtivate nõuete (müratasemete tagatavuse osas) täitmine on vägagi tõenäoline, kuid teatavaid ja lühiajalisi häiringuid ei saa täielikult välistada. Seega tuleb mürarikaste (arvestades ka piirkonna mürafooni) ehitustööde tegemist vältida öhtusel ja öisel ajal (21.00-7.00). Juhul kui ehitustööde korraldamine on siiski vastaval ajaperioodil ja piirkonnas vältimatult vajalik, siis kavandada töökorraldust nii, et mürarikkad tööd ei jääks perioodi 23.00-7.00.

DP kava arvestab juba OÜ Maves poolt välja toodud vähe tõenäoliseks peetavat pinnasereostuse ohtu ja viimasest tulenevat käitumise tingimust. Seega ei esitata allpool (alamptk lõpus) asjakohaseid suuniseid pinnasereostuse kohta eraldi tingimusena. DP kava arvestab ka pinnase kõrgema radooniohu esinemisega, seega ka vastava teemavaldkonna osas lisatingimusi allpool ei määrata.

**Kokkuvõtvalt ei tuvastatud olulise negatiivse mõju eelduseid (hinnataval objektil), kuid käsitletud ptk-s esitatu tõttu kaaluda edaspidi järgnevat (tingimus/suunis, mida järgida edasistes tegevustes, tagamaks jätkuvate/tulevaste protsesside efektiivsemat korraldust):**

- Mürarikaste (arvestades ka piirkonna mürafooni) ehitustööde tegemist vältida öhtusel ja öisel ajal (21.00-7.00). Juhul kui ehitustööde korraldamine on siiski vastaval ajaperioodil ja piirkonnas vältimatult vajalik, siis kavandada töökorraldust nii, et mürarikkad tööd ei jääks perioodi 23.00-7.00.

### ***3.5.3. Mõjutatava ala väärtus ja tundlikkus, sh looduslikud iseärasused, kultuuripärand ja intensiivne maakasutus***

Vastava ala kohta koondunud andmed käesolevas töös ei näita, et tegemist oleks tundliku või juba liiga intensiivselt kasutatud alaga (va. tootmine idas ja lõunas), kus ptk 1 kirjeldatud arendustegevust ellu viia ei tohiks. Samuti ei esine kultuuripärandit või sellega seotud tsoone, mis kavandatavat tegevust võiks mõjutada või millele võiks omakorda mõju olla. Mõju loodusväärtustele (kaitstavad loodusobjektid), on kirjeldatud ptk 3.5.4. Linnustiku osas nähtub ptk 1, et juhusliku kokkupõrkeohtu minimeerimise meetmete peale on juba mõeldud ning ptk 2.2 ei indikeeri vastavasse tsooni (mh juba samaväärse hoonestuse ääres) rändekoridori.

Kuigi DP kava tegevuse käigus eemaldatakse teadaolevalt vaid kolm puud, siis tuuakse välja, et DP kava alal pesitseda võivate lindude mõju eelduste vähendamiseks tuleb vältida puude raiet raierahu perioodil. Looduskaitseaduse § 55 lg 6<sup>1</sup> p 1 ja 2 alusel on looduslikult esinevate lindude pesade ja munade tahtlik hävitamine ja kahjustamine või pesade kõrvaldamine ning tahtlik häirimine, eriti pesitsemise ja poegade üleskasvatamise ajal, keelatud. Tuleb arvestada, et kui avastatakse pesitsev lind väljaspool pesitsusperioodi (tundlikum periood 15.04 kuni 15. juulini), siis ei ole lubatud teda häirida.

Seega DP kava ala ja selle ümbruse kohta koondunud andmed käesolevas töös ei näita, et tegemist oleks tundliku või juba liiga intensiivselt kasutatud alaga, kus ptk 1 kirjeldatud arendustegevust ellu viia ei tohiks. Pesitsevate lindude tõttu seatakse aga allpool esitatud meede. **St kokkuvõtvalt ei tuvastatud olulise negatiivse mõju eelduseid (hinnataval objektil), kuid käsitletud ptk-s esitatu tõttu kaaluda edaspidi järgnevat (tingimus/suunis, mida järgida edasistes tegevustes, tagamaks jätkuvate/tulevaste protsesside efektiivsemat korraldust):**

- Raietegevust on soovitatav DP kava alal läbi viia väljaspool lindude pesitsusperioodi (tundlikum periood 15.04 kuni 15. juulini). Raie teostamisele eelnevalt veenduda pesitsevate lindude puudumises ka väljaspool eelnevalt nimetatud perioodi.

#### **3.5.4. Mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 võrgustiku alale**

Ptk 2.2 nähtub, et DP kava vahetus (otseses kontaktvööndis) ümbruskonnas olulisi Euroopa Liidu või riiklike looduskaitseobjekte ei asu. Lähimad väärtuslikud alad, sh rahvusvahelised linnualad, jäävad vahetult Läänemere rannavööndisse või sealtki kaugemale (mh merele). Linnustiku osas nähtub ptk 1, et juhusliku kokkupõrkeohu minimeerimise meetmete peale on juba mõeldud ning ptk 2.2 ei indikeeri vastavasse tsooni (mh juba samaväärse hoonestuse ääres) rändekoridori.

DP kava järgsetele võimalikele tegevustele jääb ette väike populatsioon karulauku (III kaitse kategooria), kuid taimi pole keerulise kasvukoha tõttu võimalik ümber asustada ning populatsioonile ei ole praeguses kasvukohas ka pikemat perspektiivi säilida (Botanicus OÜ, 2023). Seega ei ole leiu puhul asjakohane piiranguid/tingimusi kehtestada. Teisi olulisi (mh kaitstavaid) liike, mille tõttu tuleks kaaluda eraldi meetmeid, vastavas arendusalas samuti ei asu. **Kokkuvõtvalt ei tuvastatud olulise negatiivse mõju eelduseid (hinnataval objektil) vastavas valdkonnas.**

#### **3.5.5. Piiriülene mõju ja katastroofid**

Kavandatava tegevusega ei kaasne täiendavaid ohtlikke olukordi (suurõnnetusi/katastroofe) ega ka piiriüleseid mõjusid. Seega tegevus ei lisa täiendavaid ohtusid tavapärasesse keskkonda, arvestades mh tegevuse mastaabiga. Kokkuvõtvalt ei ole ette näha negatiivsete (ebasoodsate) mõjude avaldumist.

### **3.6. Eelhindamise kontroll-loetelu KMH tasandi ehk tegevuslubade võtmes**

Hinnangud on antud, arvestades nii otsese, kui ka kaudse mõju suurust ja ruumilist ulatust (nt geograafiline või mõjutatavate (inimesed vm) hulk) ning võimalikkust, tugevust, kestvust, sagedust ja pöördumist, sh kumulatiivsust ja koosmõju, samuti ka õnnetuste esinemise võimalikkust (ka alad, kus õigusaktidega kehtestatud nõudeid on ületatud või võidakse



ületada). **Tegevuse kava elluviimisega seotud olulised keskkonnaprobleemid ehk ebasoodsad mõjud** (koos muude mõjualas toimuvate ja/või planeeritavate tegevustega) ja **mõjude (ebasoodne olustik) tõhusa ennetamise, vältimise, vähendamise ja leevendamise täiendavad võimalused** on seotud alljärgnevat teemadega:

- maa ja maakasutus.
- märgalad.
- jõeäärsed alad, jõesuudmed, rannad ja/või kaldad.
- veestik (sh põhjavesi (veeressurss) ja merekeskkond), sh oht keskkonnale.
- muld ja pinnas ning õhk ja kliima (sh oht keskkonnale).
- maavarade kasutus.
- ressursikasutus (sh energiakasutus), jäägid ja heited ning jäätmete.
- maastik (sh pinnavormid).
- looduslik mitmekesisus (loomastik ja taimestik ning metsad) ja kaitstavad loodusobjektid (sh Natura 2000 võrgustiku alad).
- elanikkond (sh tiheasustusala), inimese tervis, heaolu ja vara (sh geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond) ning kultuuripärand ja arheoloogilised väärtused (vastupanuvõime) - mh müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirus ja lõhn.
- suurõnnetuse, katastroofi ning piiriülesuse aspektid.

**Alljärgnevalt on eelnevalt esitatud loetelu teemad täpsemalt lahti kirjutatud.**

**Maa ja maakasutus** – vastavaid teemasid on kajastatud ptk 3.1, 3.2, 3.5.1-3.5.4. Kogutud teabe alusel puudub eeldus oluliseks ebasoodsaks mõjuks. Siiski järgida ptk 3.5.1 ja 3.5.2 seatud meetmeid/suuniseid, väheste mõjude eelduste minimeerimiseks/vältimiseks ning tagamaks jätkuvate/tulevaste protsesside efektiivsemat korraldust.

**Märgalad** – puuduvad tegevusala tsoonis, st mõju eeldused puuduvad.

**Jõeäärsed alad, jõesuudmed, rannad ja/või kaldad** –temaatikat on avatud juba ptk 1, 2 ja 3.5.1., 3.5.3 ning 3.5.4. Oluliste ebasoodsate mõjude eeldus vastava temavaldkonna osas puudub.

**Veestik (sh põhjavesi (veeressurss) ja merekeskkond), sh oht keskkonnale** – seonduvat on kajastatud juba ptk 2.1, 2.2 ja 3.5.1. Kogutud teabe alusel puudub eeldus oluliseks ebasoodsaks mõjuks. Siiski järgida ptk 3.5.1 seatud meetmeid/suuniseid, väheste mõjude eelduste minimeerimiseks/vältimiseks ning tagamaks jätkuvate/tulevaste protsesside efektiivsemat korraldust.

**Muld ja pinnas ning õhk ja kliima (sh oht keskkonnale)** – seonduvat on kajastatud juba mh ptk 3.1, 3.5.1 kuni 3.5.4. Ei ole alust eeldada oluliste ebasoodsate mõjude avaldumist. Siiski järgida ptk 3.5.1 ja 3.5.2 seatud meetmeid/suuniseid, väheste mõjude eelduste minimeerimiseks/vältimiseks ning tagamaks jätkuvate/tulevaste protsesside efektiivsemat korraldust.

**Maavarade kasutus** – kavandatav ei asu maardlal ehk ei sea maavara potentsiaalsele kasutusele võtmisele täiendavaid piiranguid. DP kava alal vajalikke materjale kasutatakse teadaolevalt eesmärgipäraselt, põhjustamata mõjusid ressurssidele või teistele, kes neid kasutada võiksid.

**Ressursikasutus (sh energiakasutus), jäägid ja heited ning jäätmete** – planeeritav tegevus (ptk 1) ei mõjuta, asjakohase teemavaldkonnaga seotud ehk eelnevalt nimetatud aspekte, negatiivselt (tulenevalt ptk 1 ja 2 ning 3.1, 3.2, 3.5.1, 3.5.2 ja 3.5.3). Muuhulgas on juba arvesse võetud või arvesse võetav jäätmete ning selle asjakohane korraldamine ja käitlemine kehtivate normide alusel. Siiski järgida ptk 3.5.1 ja 3.5.2 seatud meetmeid/suuniseid, vähete mõjude eelduste minimeerimiseks/vältimiseks ning tagamaks jätkuvate/tulevaste protsesside efektiivsemat korraldust.

**Maastik (sh pinnavormid)** – kavandatav tegevus ei kutsu esile maastiku (sh pinnavormide) ebasoodsat mõjutamist, sh ka naabrusalade kontekstis (tuginedes mh ptk-le 3.1 ja 3.5.1). Ei ole alust eeldada oluliste ebasoodsate mõjude avaldumist.

**Looduslik mitmekesisus (loomastik ja taimestik ning metsad) ja kaitstavad loodusobjektid (sh Natura 2000 võrgustiku alad)** – vastavat teemat on kajastatud juba nt ptk 1, 2, 3.1, 3.5.1, 3.5.3 kuni 3.5.4. Kogutud andmed näitavad, et oluliste ebasoodsate mõjude eeldus vastava teemavaldkonna osas puudub (sh Natura 2000 alade osas on mõjude esinemine välistatud). Üldise linnaökoloogilise väärtuse toetamiseks on määratud ptk 3.5.3 meede vähete mõjude eelduste minimeerimiseks/vältimiseks ning tagamaks jätkuvate/tulevaste protsesside efektiivsemat korraldust.

**Elanikkond (sh tiheasustusalad), inimese tervis, heaolu ja vara (sh geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond) ning kultuuripärand ja arheoloogilised väärtused (vastupanuvõime) - mh müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn** – arvestades juba ptk 1 ja 2 esitatud ning ptk 3.1 kuni 3.5 kirjeldatud ja sätestatud, siis oluliste ebasoodsate mõjude eeldus puudub. Siiski järgida ptk 3.5.1, 3.5.2 ja 3.5.3 seatud meetmeid/suuniseid, vähete mõjude eelduste minimeerimiseks/vältimiseks ning tagamaks jätkuvate/tulevaste protsesside efektiivsemat korraldust.

**Suurõnnetuse, katastroofi ning piiriülesuse aspektid** – käesolevat teemat on kajastatud ptk 3.5.5. Kavandatud tegevusel puudub vastavale teemavaldkonnale ebasoodsa mõju eeldus.

### **3.7. KSH läbiviimise vajalikkus ning seisukohtade küsimise suunised**

Lähtudes ptk 3.1-3.6 esitatud informatsioonist, ei ole olulise negatiivse keskkonnamõju avaldumist strateegilise dokumendi koostamise algatamisel, koostamisel ja rakendamisel ette näha. **Eeltoodu alusel asub Alkranel OÜ seisukohale, et kohalikul omavalitsusel ei ole vajadust KSH protsessi algatada.** Kavandatava tegevuse elluviimisel on võimalik rakendada ptk-ides 3.5.1, 3.5.2 ja 3.5.3 välja toodud tingimusi/suuniseid (eeskätt riskide ilmnemise tõenäosuste maandamiseks) ning tagamaks jätkuvate/tulevaste protsesside efektiivsemat korraldust. Eraldi ja täiendavate seiremeetmete määramist ei peeta siinkohal asjakohaseks.

KSH algatamise vajalikkuse osas otsustamine ning sellest teavitamine toimub KeHJS § 35 alusel. **Eelnevalt tuleb otsuse eelnõu osas seisukohta küsida asjaomastelt asutustelt (KeHJS § 33 lg 6). Asjaomase ametkonna või osapoolena, kellelt täiendavalt seisukohti võiks (KSH vajalikkuse üle otsustamise kontekstis) küsida, tuvastas Alkranel OÜ oma töös Keskkonnaameti.** Seisukohtade küsimise korraldamise (sh asutuste määratlemine) lõplik korraldamine on siinkohal kohaliku omavalitsuse vastava menetluse juhtorgani (**Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet**) pädevuses (arvestades ka varasemat koostööd ametkondadega, vastava DP kava menetlemise kontekstis).

**KSH algatamise või mittealgatamise otsustab kohalik omavalitsus (Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet) kaalutluse alusel. Käesolev dokument on otsustajatele vaid töövahendiks lõplike seisukohtade andmiseks ehk kujundamiseks. Lõpetuseks – otsustusprotsessi (mh seisukohtade küsimine KSH-ga seonduva otsuse eelnõule) täpsem suunamine ja korraldamine on kohaliku omavalitsuse (Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet) pädevuses. Otsustaja saab otsustada ka käesolevas töös esitatud tingimuste/suuniste parameetrite ehk suuniste rakendamise sõnastuste üle, va juhtudel, kus õigusruum ei sätesta teisiti (nt looduskaitseaspektid, seonduvalt liikide ja nende elupaikade soodsuse tagamisega).**

## Kokkuvõte

Käesoleva keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindangu objektiks oli Tallinnas, Põhja-Tallinna linnaosas, Sepa tn 22 (78408:808:0670) ja Sepa tn 22a (78401:101:6019) detailplaneeringu kava (DP046680). Eesmärk on äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kruntide liitmine ja sihtotstarbe muutmine üheks elamumaa krundiks. Lisaks määrata ehitusõigus kahe korterelamu ehitamiseks, maksimaalselt kuni viie maapealse ja kuni ühe maa-aluse korrusega hoone püstitamiseks. Täpsemalt vt käesoleva dokumendi ptk 1.

Juhindudes DP kavast (ptk 1) ning selle ümbruskonna kohta koondatud andmetest (ptk 2) saab kokku võtta mõjude eelduste ehk KSH vajaduse analüüsi (ptk 3) tulemused järgnevalt. **Tulemused** – lähtudes ptk 3.7 esitatud informatsioonist, ei ole olulise negatiivse keskkonnamõju avaldumist strateegilise dokumendi koostamise algatamisel, koostamisel ja rakendamisel ette näha. **Eeltoodu alusel asub Alkranel OÜ seisukohale, et kohalik omavalitsusel ei ole vajadust KSH protsessi algatada.** Kavandatava tegevuse elluviimisel on võimalik rakendada ptk-ides 3.5.1, 3.5.2 ja 3.5.3 välja toodud tingimusi/suuniseid (eeskätt riskide ilmumise tõenäosuste maandamiseks) ning tagamaks jätkuvate/tulevaste protsesside efektiivsemat korraldust. Eraldi ja täiendavate seiremeetmete määramist ei peeta siinkohal asjakohaseks.

KSH algatamise vajalikkuse osas otsustamine ning sellest teavitamine toimub KeHJS § 35 alusel. **Eelnevalt tuleb otsuse eelnõu osas seisukohta küsida asjaomastelt asutustelt (KeHJS § 33 lg 6). Asjaomase ametkonna või osapoolena, kellelt täiendavalt seisukohti võiks (KSH vajalikkuse üle otsustamise kontekstis) küsida, tuvastas Alkranel OÜ oma töös Keskkonnaameti.** Seisukohtade küsimise korraldamise (sh asutuste määratlemine) lõplik korraldamine on siinkohal kohaliku omavalitsuse vastava menetluse juhtorgani (**Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet**) pädevuses (arvestades ka varasemat koostööd ametkondadega, vastava DP kava menetlemise kontekstis).

**KSH algatamise või mittealgatamise otsustab kohalik omavalitsus (Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet) kaalutluse alusel. Käesolev dokument on otsustajatele vaid töövahendiks lõplike seisukohtade andmiseks ehk kujundamiseks.** Lõpetuseks – otsustusprotsessi (mh seisukohtade küsimine KSH-ga seonduva otsuse eelnõule) täpsem suunamine ja korraldamine on kohaliku omavalitsuse (Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet) pädevuses. Otsustaja saab otsustada ka käesolevas töös esitatud tingimuste/suuniste parameetrite ehk suuniste rakendamise sõnastuste üle, va juhtudel, kus õigusruum ei sätesta teisiti (nt looduskaitseaspektid, seonduvalt liikide ja nende elupaikade soodsuse tagamisega).

## Kasutatud allikad

Esitatud olulisim materjalide loetelu (arvestades ka varasemas dokumendis esitatud ehk juba teostatud viitamisi nt õigusaktidele jms, mida siinkohal tingimata ei dubleerita):

- Eelhindamine KMH/KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura eelhindamine. Riin Kutsar, 2015.
- Eelhindamise KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura eelhindamine. Riin Kutsar ja Keskkonnaministeerium, 2018.
- EELIS (Eesti Looduse Infosüsteem), Keskkonnaagentuur (26.09.2024).
- EELIS Infoleht, Keskkonnaagentuur, 17.09.2024.
- Eesti pinnase radooniriski kaart <https://gis.egt.ee/portal/apps/experiencebuilder/experience/?id=f4363bc3bae34fe19e04458dc875375e> Eesti Geoloogiateenistus, 2023.
- Harju maakonnaplaneering 2030+. Kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018. a käskkirjaga nr 1.1-4/78.
- Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (avaldamismärge: RT I, 11.06.2024, 7)
- Keskkonnaportaali (<https://keskkonnaportaali.ee/>), 2024.
- Kotkas (<https://kotkas.envir.ee/>), 2024.
- Lääne-Eesti vesikonna veemajanduskava 2022-2027. Kliimaministeerium, 2022.
- Maa-ameti kaardirakendused ([www.maaamet.ee](http://www.maaamet.ee)), 2024.
- Maakri tn 23 ja Maakri tn 23a kinnistute detailplaneeringu (DP) keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH). Aruanne (eelnoõ). OÜ Alkranel, 13.09.2021.
- Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneering, menetlemisel (2024).
- Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine. Aruanne. Eelnõu. OÜ Alkranel, 22.03.2022.
- Rohttaimestiku inventuuri aruanne. Botanicus OÜ, 2023
- Sepa 22 ja lähiala puittaimestiku inventuur. Bonava Eesti OÜ, 2023
- Sepa tn 22 keskkonnaseisundi ülevaade. Maves OÜ, 2022.
- Sepa-Maleva-Neeme tn. vahelise kvartali detailplaneerimiseks Tallinnas. Ehitusgeoloogilised uurimistööd. Värk M., Avarsoo E., Roomet E.: RPI Eesti Projekt, 1968.
- SW ENERGIA OÜ-le õhusaasteloa nr L.ÕV/331463 andmine. Korraldus. Keskkonnaamet, 30.10.2018.
- Tallinna arengustrateegia 2035. Tallinna Linnavolikogu, 2020.
- Tallinna keskkonnastrateegia aastani 2030, 2013.
- Tallinna linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2023-2034, 2023.
- Tallinna planeeringute register (<https://tpr.tallinn.ee/>), 27.09.2024.
- Tallinna Rattastrateegia 2018-2028. Tallinna Kommunaalamet, 2017.
- Tallinna Toitlustuskoondis Sepa tn. ladu. Ehitusgeoloogia aruanne. Tumm, A. Riiklik Ehitusuuringute Instituut, 1988.
- Tallinna üldplaneering. Tallinna Säätva Arengu ja Planeerimise Amet, 2001.
- Vee erikasutusloa nr L.VV/332503 andmine. Korraldus. Keskkonnaamet, 06.03.2019.
- Välisõhu saasteloa nr. L.ÕV/321235 andmine. Korraldus. Keskkonnaamet, 03.01.2012.