



**Toompuiestee 35 kinnistu (78408:802:0560)
detailplaneeringu (DP046870) kava keskkonnamõju
strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang**

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

Arendaja: AS Eesti Raudtee

Töö koostaja: Alkranel OÜ

Projektijuht: Elar Põldvere

2024

Publitseerimise üldandmed:

- Töö koostatud – 20.12.2024. a.
- Koostajad (Alkranel OÜ) - Elar Põldvere ja Kätlin Pitman.
- Alkranel OÜ (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	12
3. Tegevusega eeldatavalt kaasneva mõju prognoos ja ettepanekud edaspidiseks ning KSH vajalikkuse määramine.....	14
3.1. Missugusel määral loob strateegiline planeerimisdokument aluse kavandatavale tegevusele, lähtudes nende asukohast, iseloomust ja elluviimise tingimustest või eraldatavatest vahenditest.....	14
3.2. Missugusel määral mõjutab strateegiline planeerimisdokument teisi strateegilisi planeerimisdokumente, arvestades nende kehtestamise tasandit	15
3.3. Strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse	16
3.4. Strateegilise planeerimisdokumendi, sh jäätmekäitluse või veekaitsega seotud planeerimisdokumendi tähtsus Euroopa Liidu keskkonnavalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisel	16
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)	16
3.5.1. Mõju maastikule, mullale ja pinnasele, veestikule (sh põhjavesi), õhule ning kliimale (sh oht keskkonnale)	16
3.5.2. Mõju (oht) inimese tervisele ning heaolule (sh geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond)	18
3.5.3. Mõjutatava ala väärtus ja tundlikkus, sh looduslikud iseärasused, kultuuripärand ja intensiivne maakasutus	19
3.5.4. Mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 võrgustiku alale	19
3.5.5. Piiriülene mõju ja katastroofid	19
3.6. Eelhindamise kontroll-loetelu KMH tasandi ehk tegevuslubade võtmes	19
3.7. KSH läbiviimise vajalikkus ning seisukohtade küsimise suunised.....	21
Kokkuvõte.....	23
Kasutatud allikad	24

Sissejuhatus

Keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindangu (edaspidi ka EH) objekt on Tallinnas, Põhja-Tallinna linnaosas, Toompuiestee 35 kinnistu (78408:802:0560) detailplaneeringu (DP) kava. DP kava eesmärgiks on maaüksuse sihtotstarbe muutmine ning määrata ehitusõigus kuni viiele krundile. Täpsemalt soovitakse (vt ka ptk 1) jätkata ärimaa funktsiooniga (POS 1), luua juurde büroo-ärihoone ja korterelamu (POS 2 ja 3), liita osa maast Toompuiestee 33a kinnistuga elamumaa terviklikuks kavandamiseks (POS 4) ning täpsustada juurdepääsude lahendusi (POS 5).

Tegevuse arendaja on AS Eesti Raudtee ja eelhindangu koostaja on Alkranel OÜ. DP kavaga seotud maakasutuse visioone on loonud arhitekt Martin Aunin ja Ruumiloome OÜ. Eelhindangu koostamisel on lähtutud arendaja ja arhitektide 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 § 2² kohaselt on tegevus olulise keskkonnamõjuga, kui see võib eeldatavalt:

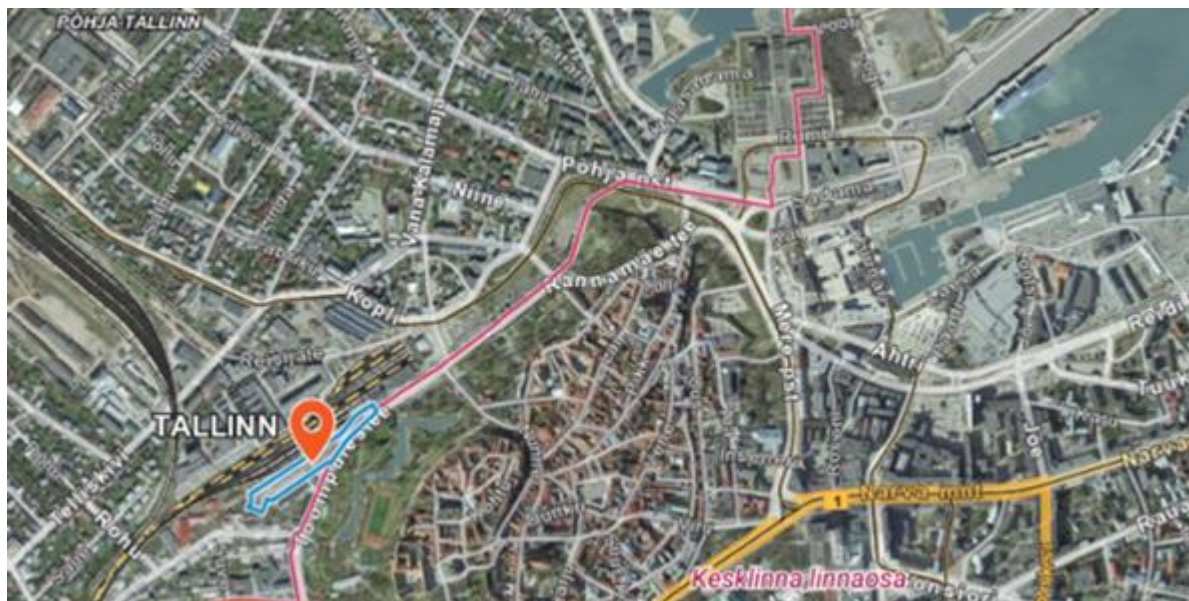
- ületada mõjuala keskkonnataluvust;
- põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi;
- seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.

Töö koostamisel on lähtutud 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, Toompuiestee 35 kinnistu (78408:802:0560) detailplaneeringu (DP) kava, vt ka joonist 1.1. DP kava ala piirneb osaliselt ka Tallinna Kesklinna linnaosaga. Toompuiestee 35 kinnistu pindala on 13054,0 m². Toompuiestee 35 kinnistu senine maakatastri sihtotstarve on 70% transpordimaa ja 30% ärimaa (seitsme korruseline büroohoone, kasutuses 2008. a (Ehitisregister, 2024)).



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

DP kava eesmärgiks on maauksuse sihtotstarbe muutmine ning määrata ehitusõigus kuni viiele krundile. Täpsemalt soovitakse (vt ka tabel 1.1 ja joonis 1.2) jätkata ärimaa funktsiooniga (POS 1), luua juurde büroo-ärihoone ja korterelamu (POS 2 ja 3), liita osa maast Toompuiestee 33a kinnistuga elamumaa terviklikuks kavandamiseks (POS 4) ning täpsustada juurdepääsude lahendusi (POS 5). DP kavas välja pakutud lahendused seotakse juba välja arendatud linna infrastruktuuriga. Lühikirjeldused DP kava POS kaupa:

- POS 1 - olemasolev 7-korruseline büroohoone, juurdepääs säilib, parkimine POS 2 planeeritava hoone maa-alustel korrustel.
- POS 2 - maapealse parkla asemele kavandatakse büroo-ärihoone, mille maksimaalsed kõrgused arvestavad vanalinna vaatesektoreid ja kõrval kruntidel paiknevaid hoonemahtusid. Kõrgeim hooneosa on paigutatud vaatesektorite vahele olemasoleva 7-korruselise naaberhoonega samale joonele, et tekiks mahuliselt terviklik kvartal. Suletud bruto pind maapealne alla 9000 m². Hoone asukoht arvestab koostatavast ÜP-st (vt ka eelhinnangu ptk 2) tulenevaid avalikke läbipääsukoridore. Uue hoone maht moodustab sujuvalt jätkuva uue tänavafrondi. Toompuiestee 35 ja Toompuiestee 33a hoonete vahele on kavandatud uus kergliiklustee, mille ääres paiknevad avalikkusele suunatud äride ja büroopindade peasissepääsud. Parkimine lahendatakse hoones, maa all.
- POS 3 - uus korterelamu (III korrust, lisaks katusekorrus) võimalike äripindadega. Suletud bruto pind maapealne ca 1500 m². Maksimaalkõrgus vastab linna

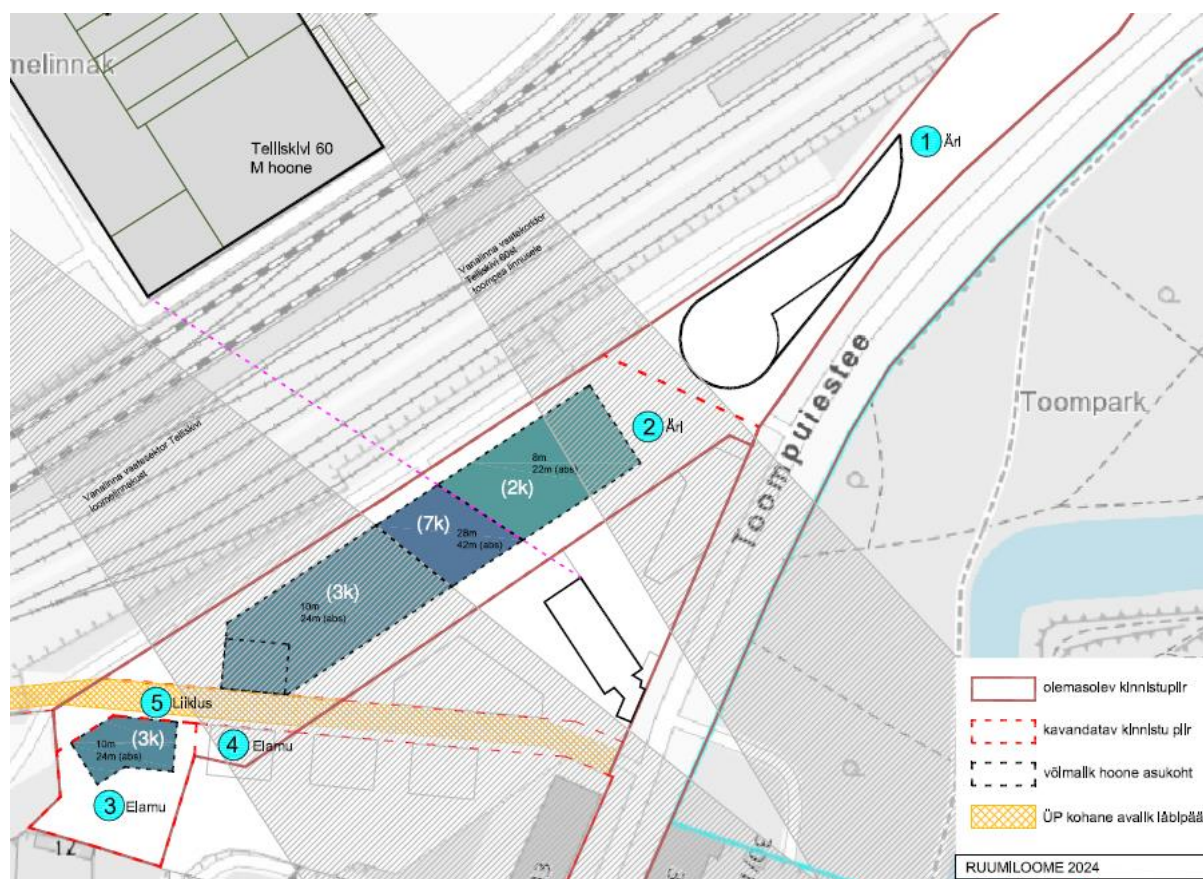
muinsuskaitse osakonna seatud (lähtudes asjakohastest tingimustest (OÜ EENSALU & PIHEL, 2024)) kõrguspiirangule. Parkimine on lahendatud hoones, maa all.

- POS 4 – moodustuv krunt on kavas liita Toompuiestee 33a kinnistuga ja hoonestuslahendus (eeldatavalt elamu osas) jms antakse Toompuiestee 33a DP menetlusega (OÜ Toompuiestee Büroohoone (arendaja), esitatud linnale DP algatamise taotlus (2024. a)).
- POS 5 - uus juurdepääsutee, ei hoonestata.

Tabel 1.1. Kavandatava tegevuse ligikaudsed näitajad (DP kava materjalide 2024 põhjal).

POS	Suurim korruselisus maa-all/maapeal	Hoonete arv krundil	Sihtotstarve
1	7	1	Ärimaa
2	-2/7	1	Ärimaa
3	-1/3 + katusekorrus (viil- või kelpkatuse all)	1	Korterelamumaa
4	-	-(1)	Korterelamumaa
5	-	-	Transpordimaa

(1) – liidetaks Toompuiestee 33a maaüksusega, hoonestuslahendus (eeldatavalt elamu) jms antakse Toompuiestee 33a DP menetlusega (OÜ Toompuiestee Büroohoone (arendaja), esitatud linnale DP algatamise taotlus (2024. a)).



Joonis 1.2. DP kava visioon (Ruumiloome, 2024; ÜP kohane – koostatav linnaosa ÜP).

DP kava osas on teada juba kohaliku omavalitsuse esitatud lisatingimused (27.03.2024 kiri nr 3-2/761 - 1) mh uuringute vajaduste kohta (hiljemalt DP menetluse algatamise järgsesse protsessi):

- teostada planeeringualal ja sellest 10 m ulatuses haljastuse inventeerimine, mis on kohustuslik läbi viia enne kavandatavat ehitustegevust maa-alal, millel kasvavad puit- ja rohttaimed;

- teostada autoliiklusest ja sadamatest (KSHEH poolne märke – asukohta tõttu ilmselgelt mõeldud raudteest lähtuvat müra) tuleneva müra modelleerimine päevase ja öise ajavahemiku kohta koos mürakaartidega nii hetke kui ka prognoositava liiklussageduse põhjal;
- teostada pädeva ettevõtte poolt planeeritava maa-ala keskkonnaseisundi ülevaatus koos reostusuuringuga mh kirjeldada maa-alal varem toimunud tegevusi;
- projekteerimisel hinnata vajalikke radoonikaitse meetmeid;
- esitada rohefaktori meetodikal põhinev arvutus, et viia ellu Tallinna Linnavolikogu 03.06.2021 määruses nr 41 “Kliimaneutraalne Tallinn. Tallinna säästva energiamajanduse ja kliimamuutustega kohanemise kava 2030” seatud eesmärged;
- kavandada jalgrataste parkimiskohtade vajadus vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Kavandada jalgrattateed, parkimiskohad ja hoiukohad vastavalt Tallinna rattastrateegiale 2018–2028. Äripindade küllastajate jalgrataste parkimiskohad võivad olla väliruumis, soovitatavalt äripindade sissepääsude lähedal; näha ette keskkonda sobivad rattavarjualused.

DP kavale kohanduvad ka muinsuskaitse eritingimused (OÜ EENSALU & PIHEL, 2024), millest olulisim siinkohal (lühendatult, erinevaid tingimusi meetmeid summeerides):

- Kinnistu seondub Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kinnismälestise reg nr 2589 ala ja selle kaitsevööndiga. Arvestada teadaolevate (mh muude mälestiste) vaatesektoritega ning neid tagavate kõrgustega;
- Olemasolevale ärihoonele ei ole lubatud lisada rohkem juurde- ega pealeehitusi;
- Kinnistu olemasolevale ärihoonele on loogiline tekitada omaette krunt koos kirdepoolse haljasalaga. Olemasolevat parklat sisaldav maa-ala on otsekontaktis raudteega ning tekitatav omaette krunt sobib raudteeäärse uushoone kompaktses loomiseks. Uus segaliiklusega tn krunt läbib diagonaalselt Toompuiestee 35 edelaosa. Edelaosa satub Kelmiküla miljööala tugevasse mõjusfääri ning sinna on lubatud tekitada väiksem kinnistu soovitatavalt korterelamule;
- Jalakäijatele peab tagama planeeritavalt uuel segaliiklustänavalt juurdepääsu kergliiklusteedega ka Balti jaama rongiterminalide juurde;
- Toompuiestee 35 kinnistu edelaosa korterelamu krundi tagaossa, vastu Tehnika tn 12 ja 10 kinnistuid, peab tekkima haljastatud siseaed. Aed aitab tekkida puhveralal 2-korruseliste miljööväärtuslike hoonete ja uushoone vahel. Lähimate puithoonete kõrgus on ca 11 m maapinnast ning hoonetel on traditsiooniline viil- või kelpkatuse maastik, tuleb ka uuel korterelamul kujundada ülemine korrus sarnases liigendatud vormis;
- Olemasoleva ja uue ärihoone kruntide ümbritsemine piiretega ei ole kohane;
- Tehnorajatised tuleb integreerida hoonetesse või maa sisse;
- Piirkonna täisehitusprotsenti arvestades peab Toompuiestee 35 keskossa tekkiva uue ärihoonega krundi täisehitusprotsendiks kujunema 50% lähedale. Uue ärihoonega krundi ehitustihedus sarnaneb Toompuiestee äärsele hoonestustihedusele (Toompuiestee 33 eh. tih.1,4, Toompuiestee 33a üle 1,7) ja seetõttu ca 1,4. Kortermaja ehitustihedus 1,0, sest Kelmikülas ehitustihedus varieerub vahemikus 0,8- 1,6;
- Toompuiestee 35 kinnistu uushoonele peab läbi viima arhitektuurikonkursi;
- Traditsioonilisi materjale imiteerivate tehismaterjalide kasutamist Toompuiestee 35 uushoone fassaadidel vältida (sh õhekrohv, tellisladu imiteerivad õhukesed fassaadiplaadid, plastvooder vms).

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 (20.11.2024. a)) infosüsteemi ja Maa-ameti kaardirakendusi (2024).

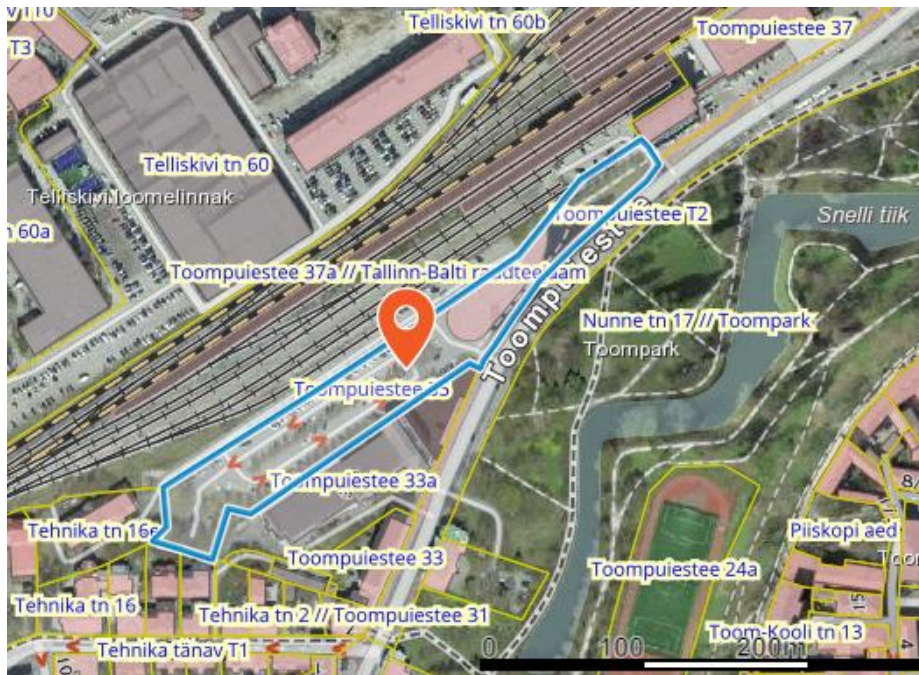
Eelhinnangus käsitletav ala asub Põhja-Tallinna linnaosas (DP kava ala piirneb osaliselt ka Tallinna Kesklinna linnaosaga). Põhja-Tallinna linnaosa elanike arv oli 62449 (Tallinna koduleht, 18.11.2024). Põhja-Tallinna linnaosa pindala oli 15,19 km² (Statistikaamet, 2024). Toompuiestee 35 kinnistut katvas ruudus 500X500 m rahvastiku statistiline tiheduse 138 (Maa-amet, 2024).

Käesolevas töös käsitletav Toompuiestee 35 kinnistu piirneb läänest ja põhjast raudtee ja sinna kuuluvate hoonetega (ärimaa), idast teega (millest teisele poole jääb Toompark), lõunast elamute ja ärimaaga (tabel 2.1 ja joonis 2.1). Ümbruskonna osas võib avalike andmete alusel välja tuua lühiteabena linnalise (sotsiaalse)keskkonna kohta järgnevad (Maa-amet, 2024) ehk piirkonnas paiknevad: spordi (korvpalliplats; Snelli staadion; ujula), kultuuri (muuseum; rahvamaja; teatrid), transpordi (rongipeatused; bussipeatused; parklad), tarbimisteenuste (hotell, pakiautomaat; söögikohad; pank; turg; apteegid), hariduse (täienduskoolitusasutused; huvikoolid; raamatukogu) ja riigihalduse (riigi osalusega sihtasutused; Riigimetsa Majandamise Keskus) funktsioone täitvad asutused / organisatsioonid / ehitised / rajatised.

Tabel 2.1. DP kava (Toompuiestee 35) alaga piirnevad katastriüksused (Maa-amet, 2024).

Lähiaadress	Katastri tunnus	Maakasutuse sihtotstarve	Pindala (m ²)
Toompuiestee 37a // Tallinn-Balti raudteejaam	78401:101:4277	Transpordi	65055,0
Toompuiestee 37	78408:802:0400	Transpordi 80%; äri 20%	10527,0
Toompuiestee T2	78401:101:4470	Transpordi	14358,0
Toompuiestee 33a	78408:802:0290	Äri	7428,0
Tehnika tn 10	78408:802:0050	Elamu	1090,0
Tehnika tn 12	78408:802:0002	Elamu	1212,0
Tehnika tn 16e	78401:101:4408	Transpordi	3445,0

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).

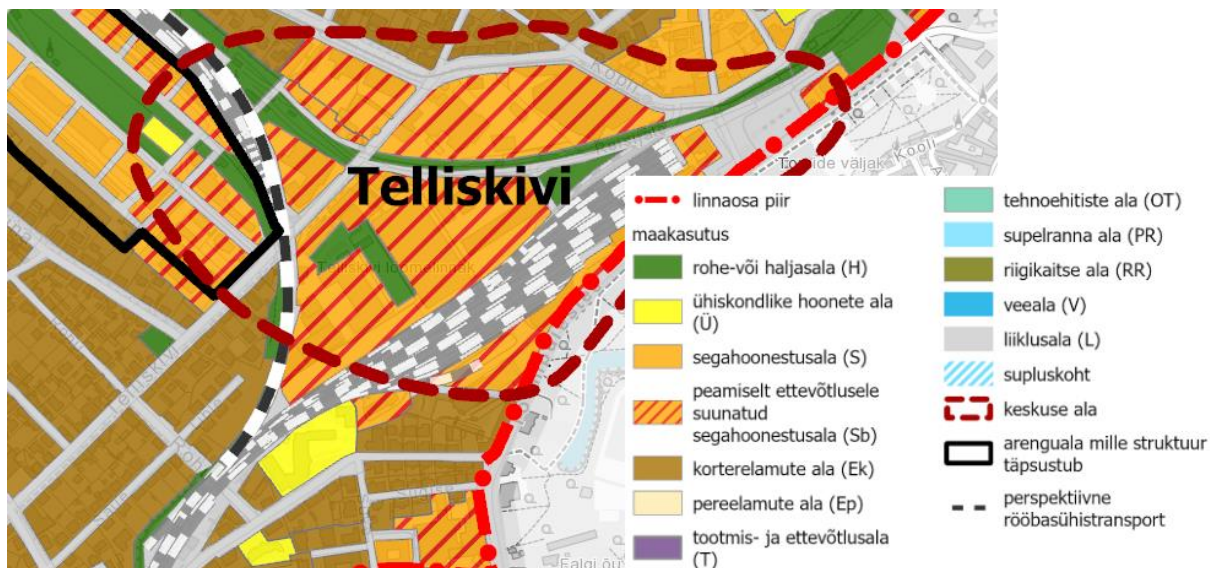


Joonis 2.1. DP kava ala (helesinise joonega) ja ümbruskonna kinnistud (lähimad toodud tabelis 2.1). Alus: Maa-amet, 2024.

2.1. Tegevuspaiga lühikirjeldus strateegiliste ja muude arengudokumentide järgselt

Harju maakonnaplaneeringus 2030+ (2018) on määratud üldised maakonna arengu ruumilised põhimõtted. Lähtutud on **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). Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel radooniohtlikes piirkondades tuleb järgida kehtivaid standardeid ning riiklikke soovitusi radooniohutu hoone kavandamiseks.

Tallinna üldplaneering (2001) näitab kavandatava tegevuse alale vaid liiklusala (transpordi korraldamiseks), mis piirneb miljööväärtsliku elamualaga. **Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringus** (koostatav, mh koos asjakohase KSH menetlusega; lähtub ajakohastest linnaruumi kasutuse suundumustest) on kavandatava tegevuse ala peamiselt ettevõtlusele suunatud segahoonestusala ja korterelamute ala (vt joonis 2.2). Segahoonestusalale võib kavandada kaubandus- ja teenindusettevõtteid, äri- ja büroohooneid, majutusettevõtteid, elamuid, ühiskondlikke ehitisi, sh riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutusi, keskkonda mittehäirivat väiketootmist jm linnalikkude elukeskkonda teenindavaid funktsioone. Peamiselt ettevõtlusele suunatud segahoonestusalade tuleb kavandada vähemalt 70% ulatuses äri-, ettevõtlus- või laodusefunktsiooni. Korteralamute alale võivad paikneda korterelamud, lähipiirkonda teenindavad kaubanduse, teeninduse, lastehoiu ja vabaajaharrastusega seotud ettevõtted ja asutused ning muud ühiskondlikud hooned ja ettevõtted, samuti haljasalad (sh linnaaiad), mängu- ja spordiväljakud jms. Kui hooned jäävad suuremate magistraalide või raudteeliiklusega piirkondadesse, siis tuleb arvestada ka müra leevendamise vajaduse kontrollimisega.



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

Esmajärjekorras tuleb välja arendada kesklinnalähedased ja/või toimiva ühistranspordiühendusega piirkonnad. Koostatava üldplaneeringu kohaselt jääb kavandatav ala välja nii kehtivast miljööväärtuslikust alast kui ka planeeritavast miljööväärtuslikust alast (Kelmiküla), kuid teatud juhul piirneb sellega (Tallinna ÜP). Kavandatava tegevuse piirkonnas on hoonete lubatud korruselisus muutlik, kuna seal on mitmed vaatekoridorid kesklinnale (vt ka KSHEH ptk 1). Koostatavast linnaosa ÜP-st nähtub ka asjaolu, et linnaosa halduspiiri muudatusega võib Kelmiküla asum liikuda Kesklinna linnaosa halduse alla.

DP kava alaga seotud kinnistu ei jää rohealale. Rohealade tsoon jääb üle raudtee lääne suunas ca 100 - 180 m kaugusele (joonis 2.2 ja 2.3). DP kava alal on haljastuse minimaalne nõue 20% (joonis 2.3). 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.



Joonis 2.3. Väljavõte Põhja - Tallinna üldplaneeringu tööversioonist, rohevõrgustik (tumerohealine ala; va haljastusega osakaaluga alad) ja haljastuse osakaal (2006 - ...).

Koostatava ÜP puhul juhindutakse ka piirkonna osas suuniste/tingimuste väljatöötamisel varasematest DP-st või juba käimas olevatest DP protsessidest. Käsitleva DP kava ala tsoonis võib esile tuua, et DP kava alal on 2005. a kehtiv planeering „Toompuiestee 35/Tehnika tn 16d krundi detailplaneering“ (DP013830). DP kavast ida pool on 2018. a menetluses DP „Nunne tn, Toompuiestee ja Toompea vahelise rekreatsiooniala“ (DP031430).

Kesklinna linnaosa üldplaneering (koostamisel, mh koos asjakohase KSH menetlusega) hõlmab kogu Kesklinna linnaosa territooriumi. Eesmärk on määratleda linnaosa ruumilise arengu põhimõtted ja suunised ehitustegevuseks, luua elamisväärne, funktsionaalselt mitmekesine, sidus ja konkurentsivõimeline keskus, tugevdada kesklinna identiteeti merelinnana ning kavandada kasutajagruppide liikumisvajadusi arvestav mugav kesklinlik tänavavõrgustik. Linnaosa pikaajaline areng on suunatud mitmekesise ja inim-mõõtmelise linnaruumi kujundamisele, kus eriilmelised piirkonnad säilitavad oma identiteedi ja moodustavad ruumiliselt loogilise terviku. Soodustada tuleb elanike arvu kasvu ja erinevate maakasutusfunktsioonide koostoimimist, transpordivajaduse vähendamist ning väikekaubanduse elavdamist.

Tallinna Rattastrateegia 2018-2028 (2017) soovitab rajada elamutes 1 ratta parkimiskoht 50 m² hoone suletud brutopinna kohta (miinimum 1 korteri kohta), äripindadel 1 ratta parkimiskoht 100 m² hoone suletud brutopinna kohta (miinimum 1 koht 8 töötaja kohta). Rattaparklad paigutada sissepääsude lähedal, maksimaalselt 50 m kaugusele sissepääsust (tänavatasapinnal). Rattakasutuse soosimisega kaasnevad positiivsed keskkonna-, majandus-, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud.

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.

Tallinna ja selle linnaosade rände analüüs ja prognoos aastateks 2023–2050 (Tartu Ülikool, 2023) rahvastikuprognosi stsenaariumid näitavad Tallinna rahvaarvu jätkuvat kasvamist peamiselt välisrände arvel. Rahvaarvu kasv on koondunud kesklinna piirkonda (Kesklinna, Põhja-Tallinna ja Kristiine linnaosadesse) ning Haaberstisse. Nendes linnaosades on kõige enam ka kehtivaid ja menetluses olevaid detailplaneeringuid.

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** nähtuvaid põhimõtteid – soosida katustelt formeeruva sadevee kogumist kastmisveeks ning edendada katusehaljastust.

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

Käesolevas ptk-s antakse paikkonna kohta muud (sh teavet, mida juba ptk 2.1-s ei käsitletud) ja käesoleva tegevuse kontekstis asjakohast teavet.

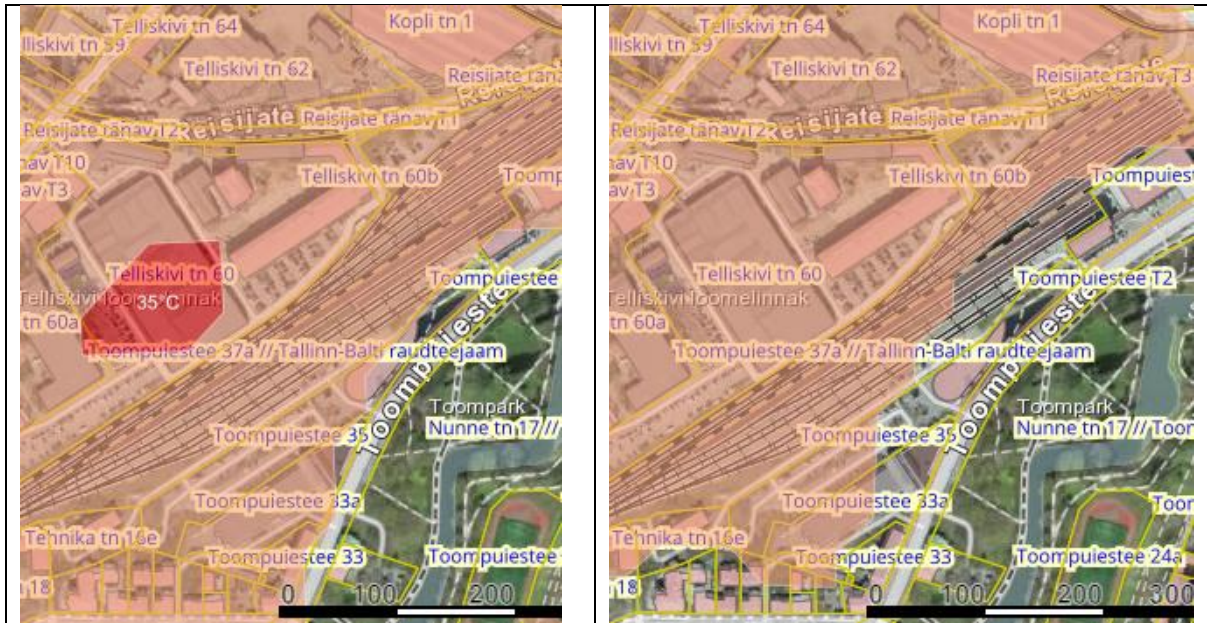
DP kava ala maapinna absoluutkõrgused jäävad 13,5 ja 15 m vahele (Maa-amet, 2024). Kirjeldatav maa-ala asub klindiesisel tasandikul. Aluspõhja moodustavad kambriumi liivakivid, esineb saviliiva (RPI Eesti Projekt, 1966). Looduslikel setetel lamab täitekiht. Kinnistu põhja poolsele osale on tehtud ehitusgeoloogiline kaardistamine „Eesti Raudtee AS peahoone“ (Rakendusgeodeesia ja Ehitusgeoloogia Inseneribüroo OÜ, 2004), mille kohaselt oli vaadeldud alal pinnaseveetase 2004 19. märtsil 0,75-1,55 m sügavusel maapinnast st absoluutkõrgustel 12,65-13,20 m. Eesti Geoloogiateenistuse radoonikaardi (2024) põhjal on pinnase radooniohu tase piirkonnas kõikuv (10 – 100 kBq/m³) ehk normaalne kuni kõrge (50 – 100 kBq/m³). DP kava ala on nõrgalt kaitstud põhjaveega ala (Maa-amet, 2024 (1:50 000 kaart)). DP kava ala pole geodeetilisi punkte.

DP kava alal olev parkla võimaldab hetkel autot parkida ka raudteetaristut kasutavatel reisijatel. Hetkel on teada (KSHEH raames koondatud infovahetuse alusel), et avalikud parkimisalad jäävad alles tulevikus vähemalt Toompuiestee 37 hoone ette ja kõrvale ning teisele poole raudteed ehk Telliskivi Loomelinnakusse.

DP kava alale ulatub Raudtee kaitsevöönd, kus tegutsemine (ehitamine / ehitiste kasutamine) on võimaldatud mh Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti nõusolekul. Arendusfookuses oleval alal ja selle kontaktvööndis ei ole suurõnnetuse ohuga ettevõtteid (Maa-amet 2024). Lennunduskaardi kohaselt on ehitiste maksimaalne lubatud kõrgus 117 m. DP kava ala pole pärandkultuuri objekte, maaparandussüsteeme, põllumassiive, maardlaid ega pärandniite (Maa-amet 2024). Samas on ümbruskonnas kaks mesilat Telliskivi tn 60A (EE36225) ja Toom-Kooli tn 17 (EE43338).

Maa-ameti (2024) kohaselt esines DP kava alal ja lähistel soojasaari (joonis 2.4), kus maapinna temperatuur > 30°C. Keskmisest suuremaid müratasemete esinemisi (mh strateegiliste mürakaardistuste (Maa-amet, 2024) järgselt) on DP kava alal juba arvestatud (vt ptk 1), st seatud asjakohased suunised täpsemate ohtude ja meetmete määratlemiseks.

Ptk 1 ja 2.1 esitatud infot täiendavalt rõhutatakse siinkohal veel üle, et DP kava alale kirde suunal jääb Tallinna vanalinna muinsuskaitseala (kultuurimälestiste register nr. 2589) ja Tallinna vanalinna kinnismälestise kaitsevöönd. DP kava alast kirdes Tallinna vanalinna arheoloogiamälestis (register nr. 31172). DP kava alast lõunas asub ehitismälestis - elamu Tehnika t 12, 1910.-1920. aastad (register nr. 8817). Viimase kõrval on veel kaks ehitismälestist: elamu Tehnika t. 14, 1910.-1920. aastad (register nr. 8818) ja elamu Tehnika t. 16, 1924. a. (register nr. 8226).



Joonis 2.4. Soojasaared DP kava ala lähistel 2014 (vasakul) ja 2018 (paremal). Alus: Maa-amet, 2024.

Toompuiestee 35 kinnistust ca 20 m kaugusele (teisele poole Toompuiesteed) jääb Toompark (kaitsealune park; KLO1200274), mille pindala kokku 10,5 ha (maismaa pindala 9,5 ha), Keskkonnaportaal (2024). Pargi valitseja on Keskkonnaamet lähtudes Vabariigi Valitsuse 03.03.2006. a määrusest nr 64 „Kaitsealuste parkide, arboreetumite ja puistute kaitse-eeskiri“. EELIS (20.11.2024. a) põhjal jäävad DP kava alast välja väriselupaigad ning kaitsealused loomad, taimed jt kaitsealused elustiku/objektide kategooriad. Lähim kaitstav liik asub juba eelnevalt nimetatud pargis, tegemist on II kaitsekategooria liigi põhja-nahkhiire (*Eptesicus nilssonii*; KLO9115644) toitumisalaga.

Ohud kokkuvõtlikult nahkhiirtele (mh Nahkhiirlaste (*Vespertilionidae*) kaitse tegevuskava (Keskkonnaamet, 2017)) - elupaikade killustumine, varjupaikade kadumine ehitiste renoveerimise tulemusel, varjupaigaks sobivate puude raie, toitumisveekogude reostumine, pestitsiidide kasutamine, hukkumine teedel ning tuuleparkide rajamine rändeteedele. Suvine häirimistundlikum aeg (raie kontekstis) on juuni ja juuli kuu, millele soovitav lisanda kuni osa ehk pool augustist. Periood asub enamjaolt üldise riigis rakendatava raierahu (15.04-31.07, mh lindude osas) aja sees.

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, Toompuiestee 35 (78408:802:0560) kinnistul. *Harju maakonnaplaneering 2030+* lähtub *Üleriigilisest planeeringust Eesti 2030+*, kus soovitatakse tõsta tihedalt asustatud aladel kompaktsust. Ajaloolise (2001) *Tallinna üldplaneeringu* kohaselt on tegemist vaid liiklusalaga, mis piirneb miljööväärtusliku elamualaga. Samas on *Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu* (koostatav) võtnud vastavalt linnakeskkonna arengule uue suuna lubades DP kava alale ettevõtlusele suunatud segahoonestusala ja korterelamute ala. Kavandatav DP kava lähtub koostatavast *Põhja-Tallinna linnaosa ÜP*-st, kus on kavandatud uue büroo-ärihoone ja uue korterelamu haljastuse protsent vähemalt 20. Hoonete korruselisus lähtub erinevate vaatesektorite tingimuste võimalustest (vt ptk 1 muinsuskaitsetelised eritingimused).

DP kava ala asetseb ühe linna olulise transpordikeskuse lähisel. Ptk 1 nähtuvalt on juba sellest tulenevalt määratud asjakohaseid tingimusi DP menetluse protsessi, kui DP algatatakse. Näiteks on sätestatud, et jalakäijatele peab tagama planeeritavalt uult segaliiklustänavalt juurdepääsu kergliiklusteedega ka Balti jaama rongiterminalide juurde. Samuti on määratud müra ja reostusohu uuringute vajadused. Viimastest eelkõige mürauuring pakub ka sisendit otsustamiseks tegevuste lubatavuse ja/või seatavate tingimuste üle raudtee kaitsevööndis (EhS § 73; eelkõige seondub kavandatava büroo-ärihoonega). Tulevikus (DP protsessi algatamise järgselt) kogutav andmestik võimaldab asjakohaselt kaasata ka Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti, kelle nõusolekut on raudtee kaitsevööndis ehitiste kavandamiseks vaja.

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 (linnaruumi tihendamine) ning selle senisest jätku-suutlikkusest. Seega ei ole nt finantsvahendid, tegevuse korrektseks elluviimiseks, teadaolevalt takistavaks teguriks. Sh finantsvahendite 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. *Tallinna keskkonnastrateegiagas aastani 2030* soositakse maa-aluste parkimiskorruste kasutamist, mida ka DP kavas ette nähakse. 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. Siinkohal on arvestatud, et hetkel on DP kava alal võimaldatud ka parkimisteenust avalikkusele (Toompuiestee 35 (EP69; mobiilse parkimise limiit 4 h)), kuid teadaolevalt jääb piirkonda alles ka piisavalt avalikke parkimisalasid - nt Toompuiestee 37 hoone ette ja kõrvale ning teisele poole raudteed (Telliskivi Loomelinnak). Lisaks on DP menetluse (DP protsessi algatamisel) käigus võimalik erinevaid ja vastava ala teenusfunktsioone vajadusel täpsustada, vastavalt ka kohaliku omavalitsuse kui terviku tasakaalustatud arengu eelduste täpsustumisele (nt asjakohased uuringud, sh DP kava naabruses oleva kesklinna liikuvusuuring, vastava linnaosa ÜP teostamise raames).

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 kavasisid 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 – vastav võimalik 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 maastikuilme, kuid selle kavandamisel on lähtutud piirkonda sobituvatest võimalustest ja arvestatud on ühiskondlikult olulisi vaatekoridore (vt ka ptk 1). Seega juba linnalise keskkonna maastiku muutust, mida kavandatakse ptk 1 esitatud tingimusi arvestades, ei saa pidada paikkonda mitte sobivaks. Maakasutusega seonduvat on varasemalt käsitletud peamiselt ptk 3.1 ja 3.2 ning sealgi esitatust ei tulene oluliste negatiivsete mõjude eeldusi.

Paikonna mullastik/pinnas on tehnogeenne ehk pigem mitte looduslik (sh erinevate ajastute täitepinnased). DP kava ala asetseb ühe linna olulise transpordikeskuse lähistel. Ptk 1 nähtuvalt

on juba sellest tulenevalt määratud asjakohaseid tingimusi DP menetluse protsessi, kui DP algatatakse. Näiteks on määratud reostusohu uuringute vajadus. Vastav uuring pakub ka sisendit otsustamiseks tegevuste lubatavuse ja/või seatavate tingimuste üle raudtee kaitsevööndis (EhS § 73; eelkõige seondub kavandatava büroo-ärihoonega). Samuti võimaldab vastav teave täpsustada tingimusi kavandatud maa-aluste korruste ehitustingimuste (sh korralduse nõuded) osas. Pinnasega seotud radooniohu temaatikat on puudutatud ptk 1 piisavalt, seega siinkohal täiendavaid tingimusi allpool ei seata.

Vastavas linnalises keskkonnas (vt ka ptk 1 ja 2), kus on mh tagatud ühisveevarustuse ja – kanalisatsiooni toimimine, ei ole ette näha kavandatavast (mh ehitus) ohtu põhjavee mõjutamise (kvaliteet ja ressurs) osas. Samas võib eelkõige maa-aluste korruste kavandamine mõju avaldada lokaalsele veerežiimile, mis on siinkohal asjakohane, kuivõrd võimaliku tegevuspaiga naabruskonnas asetsevad ka kultuuriväärtuslikud objektid. Seetõttu on asjakohane soovitada DP menetluse raames (menetluse algatamisel) täiendavat sisenduuringut - hüdroteoloogiline eksperthinnang, millega prognoositakse ehitussüvenditest väljapumbatavat põhjavee kogust, kaasnevat depressioonilehtri ulatust ning mõju senisele hoonestusele ning esitatakse vajalike leevendusmeetmete loend (mh maa-aluste korruste projekteerimiseks). Ehitusaegse veekõrvalduse eesvooluna tulevad tõenäoliselt kõne alla piirkonna kanalisatsioonitorustikud, millede täpsed kasutustingimused enne ehitust määrab piirkondlik vee-ettevõte, st lisa tingimusi vastava teema osas eelhinnangus ei määrata.

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). Viimast kinnitab ka juba DP menetluse (protsessi algatamisel) antud tingimus esitada rohefaktori meetodikal põhinev arvutus, et viia ellu Tallinna Linnavolikogu 03.06.2021 määruses nr 41 “Kliimaneutraalne Tallinn. Tallinna säästva energiamajanduse ja kliimamuutustega kohanemise kava 2030” seatud eesmärged.

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

- DP menetluse raames (menetluse algatamisel) teostada DP sisenduuring - hüdroteoloogiline eksperthinnang, millega prognoositakse ehitussüvenditest väljapumbatavat põhjavee kogust, kaasnevat depressioonilehtri ulatust ning mõju senisele hoonestusele ning esitatakse vajalike leevendusmeetmete loend (mh maa-aluste korruste projekteerimiseks / kultuuriväärtuste hoidmiseks).
- 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 (ohu) inimese tervisele ning heaolule (sh geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond)

Ptk 1, 2 ka 3.1 – 3.2 põhjal on DP kava ala näol tegemist Põhja-Tallinna linnaosas oleva maaüksusega (tiheasustusala). Kavandatav tegevus asub elamumaa ja ärimaa ülemineku kohal ning seda arvestavalt on ka kavandatud võimaliku lisanduvate funktsioonide asetus (st büroopinnad jäävad senise büroohoone ja Balti jaama rongiterminali suunda). Ptk 1 nähtuvalt on juba sellest (raudteetaristu) tulenevalt määratud asjakohaseid tingimusi DP menetluse protsessi, kui DP algatatakse. Näiteks on sätestatud, et jalakäijatele peab tagama planeeritavalt uuel segaliiklustänavalt juurdepääsu kergliiklusteedega ka Balti jaama rongiterminalide juurde. Samuti on määratud müra ja reostusohu uuringute vajadused. Pinnasega seotud radooniohu temaatikat on puudutatud ptk 1 piisavalt, seega siinkohal täiendavaid tingimusi allpool ei seata. Linnalise elukeskkonna kvaliteedi parandamist (mh soojussaarte intensiivsuse vähendamist adresseeriv meede) hõlmavat rohefaktori analüüsi on samuti juba ptk 1 nimetatud.

DP kava ala on sobiv piirkonda, mh tagatud ühistranspordi kasutamise võimalused (ca 30 m kaugusel kinnistu põhjapiirist linnulennult). Ühistranspordi kasutamine on vaid üheks meetmeks, mis aitab vähendada autode kasutamise vajadust. Seepärast on siinkohal hea nentida, et kohalik omavalitsus on DP kava analüüsimise raames esitanud põhjendatud tingimusi ka rattaliiklust soodustavate aspektide osas (täpsemalt vt ptk 1).

DP kava ala edelaosa on vahetumas kokkupuutes seniste elamualadega, mistõttu tuuakse siinkohal eraldi välja alljärgnevat. Võimaliku korterelamu 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 ehitusmüra piirväärtusena rakenda ajaperioodil 21.00-7.00 ja vastavas piirkonnas (II ja/või III mürakategooria) 45 dB(A) ja/või 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.

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

- Võimaliku korterelamu (lähim objekt senistele elamutele) 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

Ptk 1, 2 ka 3.1 – 3.2 põhjal on DP kava ala näol tegemist Põhja-Tallinna linnaosas oleva maaüksusega (tiheasustusala). Kavandatav tegevus asub elamumaa ja ärimaa ülemineku kohal ning seda arvestavalt on ka kavandatud võimaliku lisanduvate funktsioonide asetus (st büroopinnad jäävad senise büroohoone ja Balti jaama rongiterminali suunda). Piirkonna senine intensiivne maakasutus on peamiselt seondunud just raudteetaristuga ning seda on DP kavale määratud tingimustes (ptk 1) ka piisavalt arvesse võetud, kogumaks DP menetluses alusandmestikku tasakaalustatud maakasutusfunktsioonide ja tingimuste lõplikuks määramiseks.

Juba ptk 1 nähtub, et Toompuiestee 35 (78408:802:0560) kinnistu seondub Tallinna vanalinna muinsuskaitseala ja Tallinna vanalinna kinnismälestise kaitsevööndiga. DP kava ala piirneb kirdes Tallinna vanalinna arheoloogiamälestisega. DP kava alale jäävad mitmed mälestistega seotud vaatesektorid. Nendest asjaoludest tingituna on koostatud muinsuskaitsealised eritingimused Toompuiestee 35 DP kava protsessi (OÜ EENSALU & PIHEL, 2024). Lühendatult on toodud tingimused ptk 1 ja teadaolevalt ka edasine DP menetlus (DP algatamisel) neid järgib (juhindudes ka senistest visioonidest). Lisaks on toodud muinsuskaitsealiste asjaolude tõttu KSHEH täiendav suunis ptk 3.5.1 (hüdrogeoloogiline eksperthinnang).

DP kava ala ja selle ümbruse kohta koondunud andmed käesolevas töös ei näita, et tegemist oleks muus osas tundliku või juba liiga intensiivselt kasutatud alaga, kus ptk 1 kirjeldatud arendustegevust ellu viia ei tohiks. **Kokkuvõtvalt ei tuvastatud olulise negatiivse mõju eelduseid ja KSH protsessi algatamise vajadust.**

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 siseriiklike looduskaitsealisi objekte ei asu. Kavandatav tegevus ei lähe Toompargi alale (vt ptk 2.2). Siinkohal saab esile tuua, et pargis on tuvastatud ka põhja-nahkhiire toitumisala (ptk 2.2), kellega seotud ohutegurid (ptk 2.2) ei anna samas alust eeldada liigi soodsuse (LKS § 3) kahjustumist, tulenevalt kavandatavast tegevusest ja selle paiknemist väljaspool parki. **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 pöörduvust, 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, kiirgus 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 kuni 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 – puuduvad tegevusala tsoonis, st mõju eeldused puuduvad.

Veestik (sh põhjavesi (veeressurss) ja merekeskkond), sh oht keskkonnale – seonduvat on kajastatud juba ptk 2.2 ja 3.5.1. Kogutud teabe alusel puudub eeldus oluliseks ebasoodsaks mõjuks.

Muld ja pinnas ning õhk ja kliima (sh oht keskkonnale) – seonduvat on kajastatud juba mh ptk 3.5.1 kuni 3.5.3. 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 ja 3.5.2). Muuhulgas on juba arvesse võetud või arvesse võetav jäätmete ning selle asjakohane korraldamine ja käitlemine kehtivate normide alusel. Siiski järgida ptk 3.5.1 seatud meetet/suunist (ehitusaegne töökorraldus), väheste 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 ja 3.5.4. Kogutud andmed näitavad, et ebasoodsate mõjude eeldus vastava teemavaldkonna osas puudub.

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 ja 3.5.2 seatud meetmeid/suuniseid, väheste mõjude eelduste minimeerimiseks/vältimiseks ning tagamaks jätkuvate/tulevaste protsesside efektiivsemat korraldust.

Suurõnnetuse, katastroofi ning piiriülesuse aspektid – käesolevat teemat on kajastatud ptk 3.5.5. Kavandatav 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 ja 3.5.2 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). Asjaomast ametkonda või osapoolt, kellelt täiendavalt seisukohti peaks (KSH vajalikkuse üle otsustamise kontekstis) tingimata küsima, Alkranel OÜ oma töös ei tuvastanud.** 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). Laekuva tagasiside tulemusi saab otsustaja kajastada vähemalt lõpliku otsuse teksti formuleerimisel, enne otsuse vastuvõtmist.

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) eelhinnangu objektiks oli Tallinnas, Põhja-Tallinna linnaosas, Toompuiestee 35 kinnistu (78408:802:0560) detailplaneeringu (DP046870) kava. DP kava eesmärgiks on maaüksuse sihtotstarbe muutmine ning määrata ehitusõigus kuni viiele krundile. Täpsemalt soovitakse (vt ka ptk 1) jätkata ärimaa funktsiooniga (POS 1), luua juurde büroo-ärihoone ja korterelamu (POS 2 ja 3), liita osa maast Toompuiestee 33a kinnistuga elamumaa terviklikuks kavandamiseks (POS 4) ning täpsustada juurdepääsude lahendusi (POS 5).

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 koostamisel, 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 ja 3.5.2 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). Asjaomast ametkonda või osapoolt, kellelt täiendavalt seisukohti peaks (KSH vajalikkuse üle otsustamise kontekstis) tingimata küsima, Alkranel OÜ oma töös ei tuvastanud.** 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). Laekuva tagasiside tulemusi saab otsustaja kajastada vähemalt lõpliku otsuse teksti formuleerimisel, enne otsuse vastuvõtmist.

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 (20.11.2024).
- EELIS Infoleht, Keskkonnaagentuur, 18.11.2024.
- ENSV Sideministeerium Postiveojaoskond Balti jaamas. Nugis S. RPI Eesti Tööstusprojekt, 1966.
- Eesti Raudtee AS peahoone. Rakendusgeodeesia ja Ehitusgeoloogia Inseneribüroo OÜ, 2004.
- Harju maakonnaplaneering 2030+. Kehtestatud 2018. a.
- Keskkonna linnaosa üldplaneeringu lähteseisukohad ja mõjude hindamise väljatöötamise kavatsus. Tallinna Linnaplaneerimis Amet, 2020.
- Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (avaldamismärge: RT I, 11.06.2024, 7).
- Keskkonnaportaali (<https://keskkonnaportaali.ee/>), 2024.
- Kotkas (<https://kotkas.envir.ee/>), 2024.
- Maa-ameti kaardirakendused (www.maaamet.ee), 2024.
- Muinsuskaitse eritingimused kinnistu Toompuiestee tn 35 Tallinn detailplaneeringule. OÜ EENSALU & PIHEL, 2024.
- Nahkhiirlaste (*Vespertilionidae*) kaitse tegevuskava. Keskkonnaamet ja Keskkonnaagentuur, 2017.
- Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneering, menetlemisel (2024).
- Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine. Aruanne. Eelnõu. OÜ Alkranel, 22.03.2022.
- Tallinna arengustrateegia 2035. Tallinna Linnavolikogu, 2020.
- Tallinna ja selle linnaosade rände analüüs ja prognoos aastateks 2023–2050. Tartu Ülikool, 2023.
- Tallinna keskkonnastrateegia aastani 2030, 2013.
- Tallinna linna parkimiskorralduse analüüs (liikuvuskava alusuuring). SPINUNIT OÜ, 2019.
- Tallinna linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2023-2034, 2023.
- Tallinna planeeringute register (<https://tpr.tallinn.ee/>), 18.11.2024.
- Tallinna Rattastrateegia 2018-2028. Tallinna Kommunaalamet, 2017.
- Tallinna regiooni säästva linnaliikuvuse strateegia 2035. Avalik strateegia kavand. Maanteeamet, Tallinna Transpordiamet, Helsingi Linnavalitsus ja Helsingi Regiooni Transpordiamet, 2019.
- Tallinna üldplaneering. Tallinna Säästva Arengu ja Planeerimise Amet, 2001.
- Teemaplaneering “Tallinna Keskkonna miljööväärtuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine” Tallinna Linnavolikogu, 2009.
- Üleriigiline planeering Eesti 2030+ (2013).