

Seebi tn 22 (78407:702:1900) kinnistu detailplaneering (DP) kava keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang

**KSH menetluse algatamise vajaduse üle otsustamise
protsessi korraldaja:** Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet

Arendaja: Limouli OÜ

Töö koostaja: Alkranel OÜ

Projektijuht: Elar Pöldvere

Publitseerimise üldandmed:

- Töö koostatud – 11.12.2025. 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	10
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 prognoos	13
3.1. Missugusel määral loob strateegiline planeerimisdokument aluse kavandatavale tegevusele, lähtudes nende asukohast, iseloomust ja elluviimise tingimustest või eraldatavatest vahenditest.....	13
3.2. Missugusel määral mõjutab strateegiline planeerimisdokument teisi strateegilisi planeerimisdokumente, arvestades nende kehtestamise tasandit	14
3.3. Strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse	14
3.4. Strateegilise planeerimisdokumendi, sh jäätmekäitluse või veekaitsega seotud planeerimisdokumendi tähtsus Euroopa Liidu keskkonnaalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisel	15
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)	15
3.5.1. Mõju maastikule, mullale ja pinnasele, veestikule (sh põhjavesi), õhule ning kliimale (sh oht keskkonnale)	15
3.5.2. Mõju (oht) inimese tervisele ning heaolule (sh geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond)	16
3.5.3. Mõjutatava ala väärtus ja tundlikkus, sh looduslikud iseärasused, kultuuripärand ja intensiivne maakasutus.....	17
3.5.4. Mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 võrgustiku alale	18
3.5.5. Piiriülene mõju ja katastroofid	18
3.6. Eelhindamise kontroll-loetelu KMH tasandi ehk tegevuslubade võtmes	18
3.7. KSH läbiviimise vajalikkus ning seisukohtade küsimise suunised	20
Kokkuvõte.....	21
Kasutatud allikad	22

Sissejuhatus

Keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnangu (edaspidi ka EH) objekt on Harju maakonnas, Tallinnas, Kristiine linnaosas, Tondi asumis, Seebi tn 22 (78407:702:1900) kinnistu detailplaneeringu (DP) kava. Eesmärgiks on määrata (DP menetluse algatamisel ja kehtestamisel) ehitusõigus äriruumidega korterelamute ehitamiseks (vt ka ptk 1).

Tegevuse arendaja on Limouli OÜ ja eelhinnangu koostaja on Alkranel OÜ. Eelhinnangu koostamisel on lähtutud muuhulgas Ruum ja Maastik OÜ ning Arhitekt Tarbe OÜ poolt koostatud planeeringulahenduse illustratiivsest materjalist (võimaldamaks mh kohalikul omavalitsusel kaaluda planeeringu menetluse algatamise taotlust).

Koostatavat eelhinnangut 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 keskkonnajuhthimissüsteemi 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.

Eelhinnangu koostamisel lähtutakse Eesti Vabariigis kehtivatest õigusaktidest ja väljakujunenud õiguslikust praktikast ning aktuaalsetest suunistest. KeHJS § 2² kohaselt on tegevus olulise keskkonnamõjuga, kui see võib eeldatavalt:

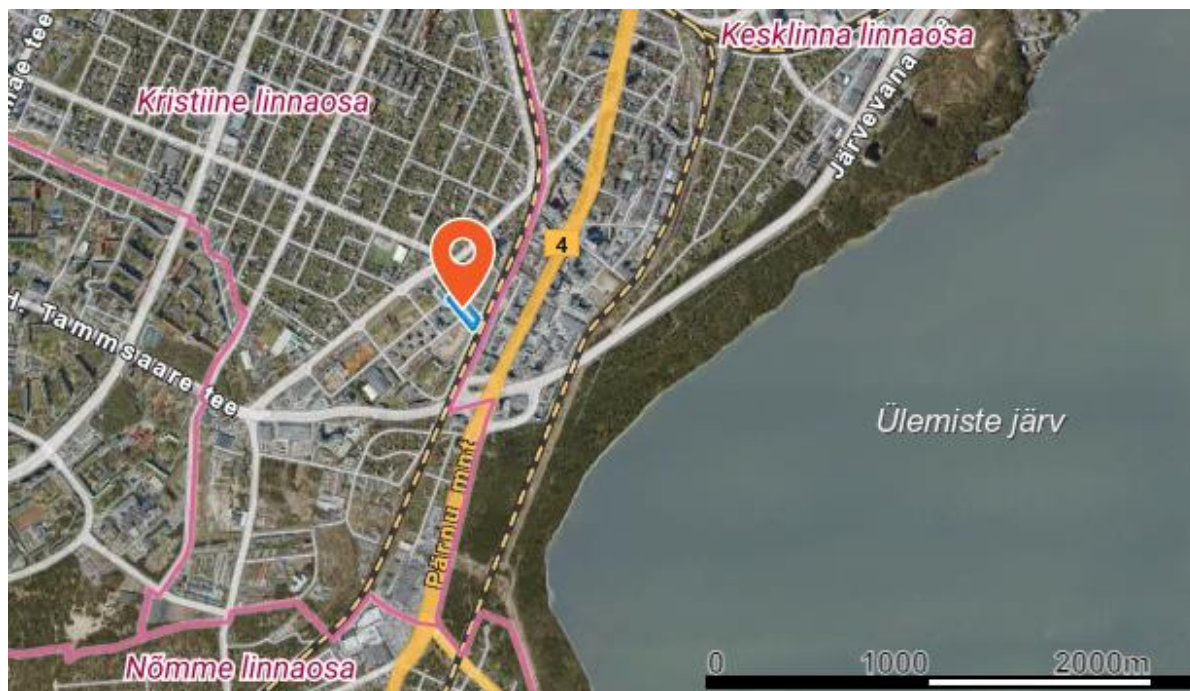
- ületada mõjuala keskkonnataluvust;
- põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi;
- seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.

Töö koostamisel on lähtutud muuhulgas järgmistest juhenditest:

- „KMH/KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura-eelhindamine” (Riin Kutsar, 2015; Keskkonnaministeeriumi poolt tellitud);
- „Keskkonnamõju hindamise eelhinnangu 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

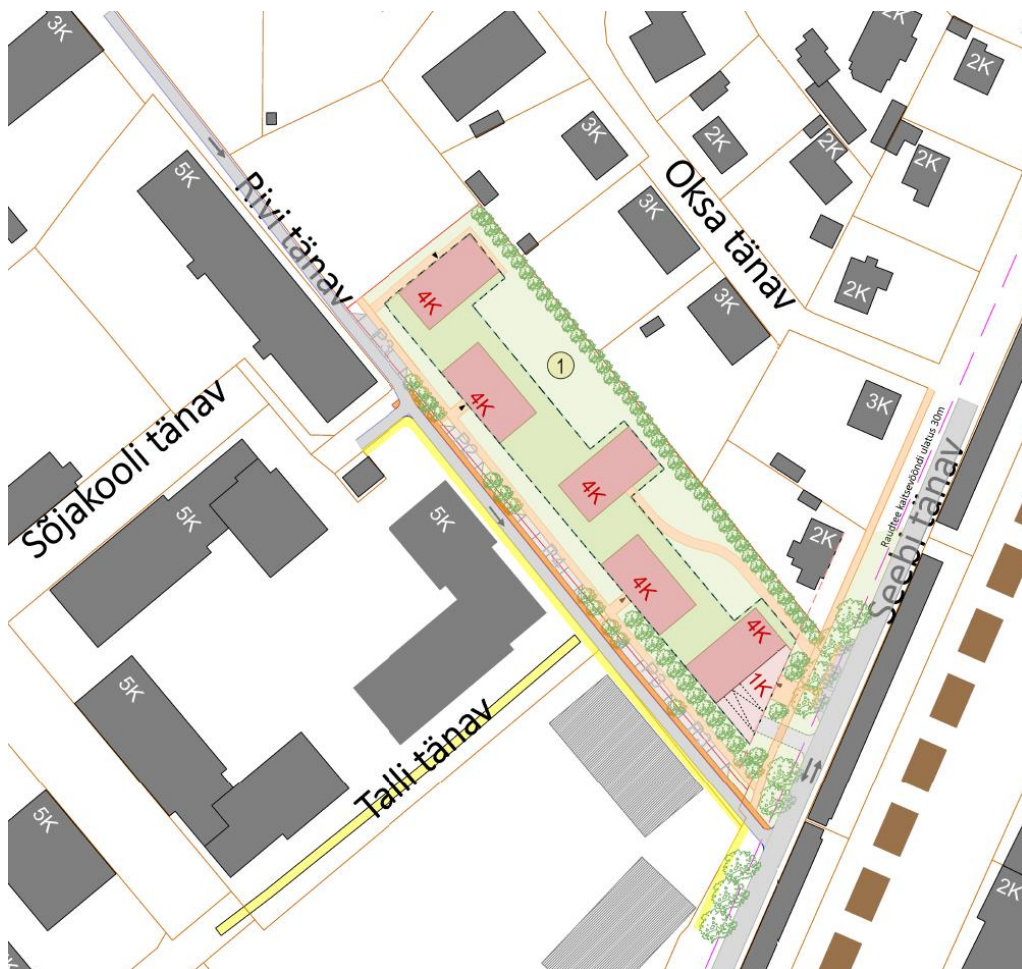
Käesoleva KSH EH objekt (detailplaneering (DP) kava) asub Harju maakonnas, Tallinnas, Kristiine linnaosas, Tondi asumis, Seebi tn 22 (78407:702:1900) kinnistul, vt ka joonist 1.1. Seebi tn 22 kinnistu (100% ärimaa) pindala on 6919,0 m², millest õuema 6352,0 m² ja muu maa 567,0 m². Kinnistu senist kasutust ja ümbrust iseloomustatakse ka ptk 2.



Joonis 1.1. Seebi tn 22 kinnistu asukoht Tallinnas (märgitud sinise joone ja oranži asukoha tähisega). Alus: Maa- ja Ruumiameti, 2025.

Senisele ärimaale otsitakse varasemaga võrreldes efektiivsemaid võimalusi maakasutuse suunamiseks. Soovitav lahendus näeks ette seniste tootmishoonete ja kõvakattelise ala likvideerimise. Eesmärk on maakasutuse sihtotstarbe ja ehitusõiguse määramine äriruumidega korterelamute (joonis 1.2) ehitamiseks (linnaosa üldplaneeringu elluviimine). Kuni viie ja kuni 4-korruselise (18 m) hoonete äripinnad kavandatakse esimestele korrustele, parkimine lahendatakse (kehtivate normide kohaselt) ühiselt hoonete maa-alusel korrusel (juurdepääs Seebi tn-lt) ning külgneval Rivi tn-l (liigendatult kõrghaljastusega). Kavandatud täisehituse protsent on 26% (hoonete all 1800 m², maapealne suletud brutopind 8300 m²) ja hoonestustihedus 1,20, haljastuse osakaal omakorda 30% (mh Seebi tn äärde kavandatud puuderiba (Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 06.05.2025. a kirja nr 3-2/1221 – 1 suunis)). Viimati viidatud kirjas on esitatud mh suunis– hooned planeerida üldjuhul piki tänavat, säilitades tagumise krundiosa õuealana ning arvestada Oksa tänava kruntide õuealade privaatsuse säilitamisega.

DP kava ala äärsed tänavad (Seebi kui ka Rivi tn) on avalikus kasutuses. Rivi tänav on ühesuunaline DP kava alaga piirnevas tänavaosas. Kavandatud on sidus ja kõigile ligipääsetav kõnniteede võrgustik. Kogu trasside (küte, vesi ja reoveekanalisatsioon) lahendus on ühisorustike baasil lahendatav.



Joonis 1.2. Seebi tn 22 kinnistu maakasutusliku visiooni (Ruum ja Maastik OÜ, 25.07.2025) joonise tõmmis.

2025. a novembri kuus väljastas Tallinna Linnaplaneerimise Amet planeeringu lähteseisukohad (aluseks planeeringu koostamisele, selle algamisel), milledest refereeritakse (kokkuvõtlikult) siinkohal järgnevaid teemavaldkondi/sätteid:

- alale planeeritavate sihtotstarvete osakaalud EK 95-90%, Ä 5-10%;
- kvartali hoonestus kuni neljakorruseline Rivi tn poolses osa ja kolme korruseline Oksa tn poolses osas. Seebi tn äärde kavandada sujuv kõrguslik üleminek Seebi tn 20 asuvalt kahekorruseliselt väärtuslikult üksikhoonelt kavandatavatele uutele hoonemahtudele;
- parklakorruse maapealne osa siduda osana maastikukujundusest ning selle kõrgus maapinnast mitte üle 80 cm;
- Seebi tn äärde parkimiskohti mitte kavandada. Rivi tn arvestada kahesuunaline tänava ruumivajadusega – sõidutee osa laius min 5,5 m. Rivi tn äärde saab kavandada üksikud haljastusega liigendatud lühiajalised parkimiskohad;
- tagada kõrghaljastus, mis võimaldaks suvisel perioodil varjestust nii hoonetele kui välialadele ning lubaks välistemperatuuridel säilida normi piires. Kavandada mitmekesine ja mitmerindelise haljastus. Tagada haljastatud, loodusliku maapinnaga ühendatud pinna osakaal vähemalt 35%;
- arvestades jätkusuutlikku arengu ja kliimamuutustega kohanemise vajadust on antud lahenduse puhul põhjendatud suurendada kõrghaljastuse osakaalu jätkates kõnnitee ja elamu vahelist puude rida terve Rivi tn ulatuses (mõlemal pool kõnniteed). Varjupuud leevendavad suvisel ajal kõvakattega maapinna kuumenemisest tulenevat negatiivset mõju ja mitmekesistavad loodavat tänavaruumi. Elanike rekreatsiooniala kavandamisel

tuleb samuti arvestada varjupuude kavandamise vajadusega, et tagada võimalus veeta rekreatsioonialal aega kuumal ajal vilus. Juhinduda linna poolt koostatud rohefaktori juhendist;

- teostada planeeringualal Tallinna Linnavalitsuse 10.06.2020 määruse nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord“ kohane haljastuse inventeerimine, mis on kohustuslik läbi viia enne kavandatavat ehitustegevust maa-alal, millel kasvavad puit- ja rohttaimed. Kanda joonistele inventeerimise tulemused koos puude võrade ulatusega;
- detailplaneeringule lisada kinnistu keskkonnaseisundi ülevaatusel ning vajadusel reostusuuringute aruanded. Keskkonnaseisundi hinnangus kirjeldada ka planeeritaval alal varem toimunud tegevusi, prognoosida jääkreostuse esinemise võimalikkust pinnases ja anda juhised edasisteks tegevusteks. Keskkonnaseisundi ülevaatusel võib teha selleks vajalikku kogemust ja tegevuslube omav ettevõtte. Jääkreostusega objektid tähistada tugiplaanil ning näha ette reostuse likvideerimine enne ehitustööde algust;
- planeeringualal tuleb teostada mürauuring. Hinnata tuleks ka rongiliiklusest tulenevaid maksimaalseid müratasemeid planeeringualal. Tuleks hinnata ka läheduses olevate äri- ja tootmisaladelt tulenevaid müratasemeid. Tehnoseadmete kavandamisel jälgida, et need oleksid suunatud müratundlike hoonetega aladest võimalikult kaugemale;
- ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada Keskkonnaministeeriumi määrmuses nr 71 lisas 1 toodud normtasemeid. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasemeid. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel 07.00-19.00;
- tulevaste hoonete siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt Eesti standardi EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule. Meetmete valikuks tuleb teostada ehitusprojekti koostamise staadiumis radoonitaseme mõõtmised;
- hoonete kavandamisel ja projekteerimisel tuleb tagada normikohane päevavalguse osakaal (insolatsioon) nii planeeringualal asuvatele kavandatavatele hoonetele kui ka naaberhoonetele (sh olemasolevatele). Päevavalguse osakaalu (insolatsiooni) nõuete täitmist tuleb kontrollida ja tõendada vastavalt kehtivatele ehitusnormidele ja standarditele;
- vältimaks lindude kokkupõrkeid ehitistega, mitte kavandada suuri klaaspindu või kasutada lahendusi, mis muudavad klaasi lindudele nähtavaks, kasutades klaasil piisava tihedusega visuaalseid markereid, sobiva töötlusega klaasi või sobivat klaasitüüpi.

2. Mõjutatava keskkonna ja olemasoleva olukorra lühikirjeldus

Peatüki (edaspidi ptk) koostamisel on arvestatud esimeses peatükis, juhendmaterjalides ning avalikult ja erialaselt kasutatavates andmebaasides sisalduvat teavet. Riiklike andmeallikatena kasutatakse peamiselt EELIS (Eesti Looduse Infosüsteem, Keskkonnaagentuur (12.11.2025 a.)) infosüsteemi ja Maa- ja Ruumiameti kaardirakendusi (2025). Antud töös on käsitletud võimaliku mõjuala eeldustega alana 100 m tsooni hoonestusaladest, igas suunas. Üldise taustteabe tagamiseks on siiski kirjeldatud vajadusel ka laiemat ala.

Kavandatava tegevuse ala asub Kristiine linnaosas Tondi asumis. Käesolevalt on Seebi tn 22 kinnistu hoonestatud ja suures ulatuses kaetud kõvakattelise alaga (sh parkimiseks), haljastuse osakaalu moodustavad mururibad Rivi ja Seebi tänava poolses osas. Ala on piiratud massiivpiirdega ning hoonete teenindamiseks paikneb Seebi tn-l ka parkimisala. Hetkel on Ehitisregistris (EHR) selle ala osas kümme kannet, mh järgnevad objektid:

- olmehoone/lao- ja müügihoone (kaks korrust), registrikoodid (EHR kood) 101028151 ja 120222208;
- kaarhall-laohoone (üks korrus), EHR kood 101028581;
- kaarhall (puidutöökoda; kaks korrust), EHR kood 101028152;
- tsüklonite torn (üks korrus, erihoone), EHR koodid 101028580;
- raamhall-kütusehoidla (viilhall, kaks korrust), EHR kood 101028582;
- tuletõrje veevõtukoht (sh hüdrant), EHR kood 900005677.

Territooriumil tegutsejad omavad keskkonnalubasid. Pajunes Puutöö OÜ omab keskkonnaluba nr L.ÕV/320827 (alates 01.10.2011), milles on lubatud saasteainete (2-propanool (isopropüülalkohol), aromaatsed süsivesinikud, alifaatsed süsivesinikud ja atsetaadid) viimine paiksest heiteallikast välisõhku. Autokliinik OÜ omab keskkonnaluba nr L.ÕV/321910 (alates 05.07.2012), milles on lubatud saasteainete (etanool, tsükloheksanool, aromaatsed süsivesinikud, 2-butanool, 1-propanool, toluen, ligroin ehk toorbensiin, ksüleen, etüülatsetaat, alifaatsed süsivesinikud, atsetoon) viimine paiksest heiteallikast välisõhku.

Tallinna Kristiine linnaosas oli kohaliku omavalitsuse andmetel 2025. a 1. novembri seisuga 34125 elanikku (Tallinna linna koduleht). Seebi tn 22 kinnistu ümbruses on valdavad elamumaad (vt ka tabel 2.1 ja joonis 2.1). Ümbruskonna osas võib avalike andmete alusel (Maa- ja Ruumiameti, 2025; antud kaugused linnulennult hoonestusala suhtes) välja tuua veel järgnevad:

- ca 45 m kaugusel kagu suunal paikneb raudtee (Seebi tn suunal garaažid elamumaal);
- ca 140 ja 190 m kaugusel loode suunal on bussipeatus “Västriku” (mõlema suunaline);
- ca 220 m kaugusel loode-põhja suunal asub lasteaed „Tallinna Haraka Lasteaed“.



Joonis 2.1. Seebi tn 22 kinnistu (helesinise joonega tähistatud) ja piirnevad (vt ka tabel 2.1) ning ka ümbruskonna lähimad kinnistud. Alus: Maa- ja Ruumiameti, 2025.

Tabel 2.1. Kavandatava (vt ptk 1 ja ptk 2, joonis 2.1) alaga piirnevad katastriüksused, teede korral on toodud ka järgmine katastriüksus (Maa- ja Ruumiameti, 2025).

Nr	Lähiaadress	Katastri tunnus	Maakasutuse sihtotstarve
1	Seebi tn 20	78407:702:0980	Elamumaa 100%
2	Oksa tn 14	78407:702:3290	Elamumaa 100%
3	Oksa tn 12	78407:702:3530	Elamumaa 100%
4	Oksa tn 10	78407:702:0095	Elamumaa 100%
5	Rivi tn 3	78407:702:0460	Elamumaa 100%
6	Rivi tänav T2	78407:702:0061	Transpordimaa 100%
7	Rivi tn 4	78407:702:0290	Elamumaa 100%
8	Rivi tn 6 // Sammu tn 5 // Sõjakooli tn 14 // 16 // Talli tn 2 // 4	78401:101:5004	Elamumaa 95%; Ärimaa 5%
9	Rivi tn 8 // Sammu tn 7 // Seebi tn 22a // 22b // Talli tn 1	78401:101:5003	Elamumaa 95%; Ärimaa 5%
10	Seebi tänav	78407:702:0098	Transpordimaa 100%
11	Seebi tn 15	78407:702:2380	Elamumaa 100%
12	Seebi tn 17	78407:702:3490	Elamumaa 100%

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. Seebi tn 22 kinnistu ei jää rohevõrgustikku ja jääb linnalise asustusega alale. Linnalise keskkonna arendamise tingimustest nähtub, et hoonemaht ümbritsevas ruumis ei vastanduks üldjuhul väljakujunenud linnaehituslikule ilmele ja oleks inimhõõtmeline (soovituslikult kuni neli korrust, üldjuhul orienteeritud tänavajoonele). On antud ka tingimus, et hoonete projekteerimisel ja ehitamisel radooniohtlikes piirkondades tuleb järgida asjakohaseid suuniseid ja standardeid, vastava ohu minimeerimiseks.

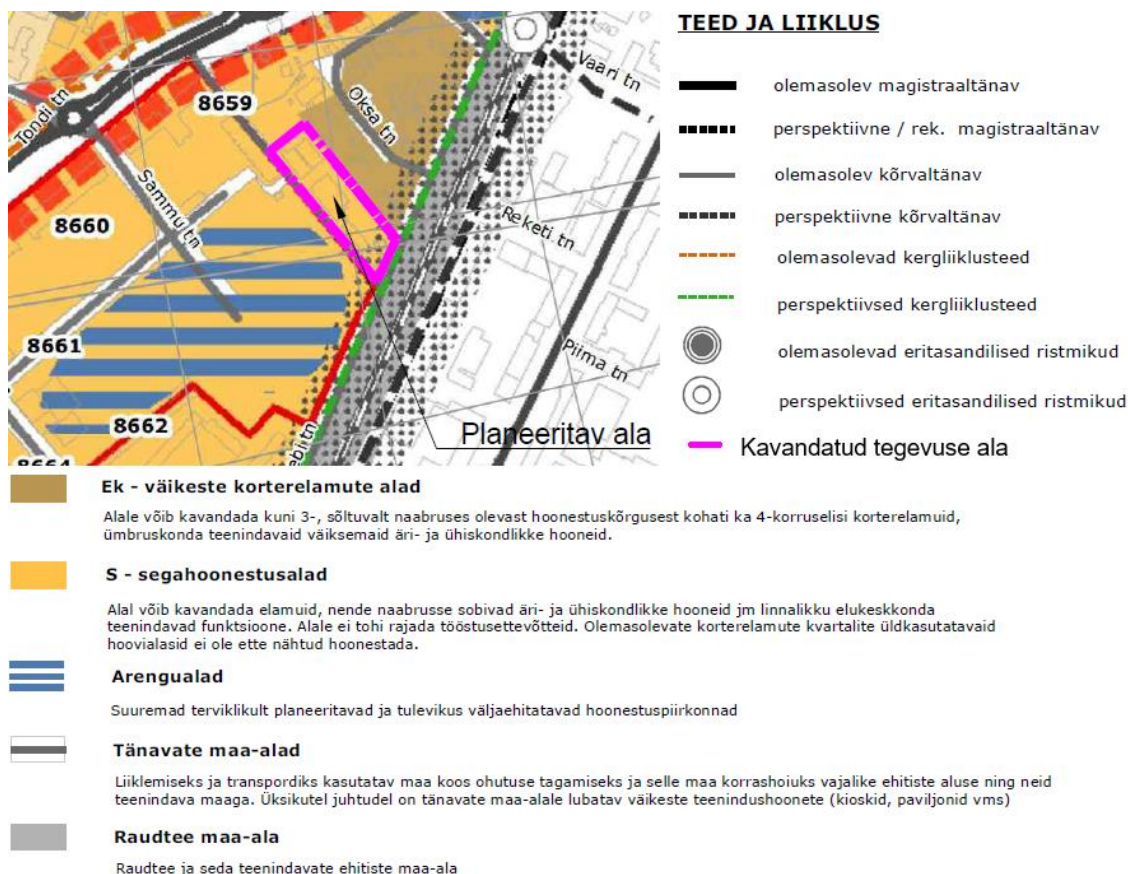
Tallinna üldplaneeringu (2001) kohaselt on valdav osa Kristiine territooriumist tihendatav ala. **Kristiine linnaosa üldplaneeringu** (ÜP; 2016) eesmärk on Tallinna üldplaneeringu täpsustamine ja täiendamine. Kristiine linnaosa üldplaneeringu näeb ette erinevate linnaosa piirkondade omavahelise sidususe tagamise ning nende funktsionaalsuse mitmekesistamise. Tondi kasarmute ja Seebi tn vaheline piirkond (kehtestatud või koostatavate detailplaneeringutega ligikaudselt kavandatud uusehitusmahtude analüüs) kavandatud ligikaudsed uusehitusmahud, suletud brutopind on 60 000 m² (sh elamumaa u 60–70%) ja arvestuslik keskmine tihedus on 1. DP kava alal näeb ÜP piirkonda ette segahoonestusala (joonis 2.2) funktsionaalsuses (nt elamud ja nende naabruses sobivad äri- ja ühiskondlikud hooned). Üldised maakasutustingimused:

- kõrgus üldjuhul kuni 18 m;
- piirkonnale iseloomulik keskmine soovituslik hoonestustihedus – üldjuhul kuni 1,2;
- haljastatud pinna osatähtsus krundist–üldjuhul 20%;
- uute elamute õuealale kavandada ühiselt kasutatav välisruum, sh mänguväljak.

Kristiine linnaosa üldplaneeringu alusel on kavandatud tegevuse piirkonnas olemas veevarustus, sademeveekanalisatsioon, kanalisatsioon ning energiavarustus. DP kava ala asub ka kaugküttepiirkonnas (mh vastavalt <https://gis.tallinn.ee/veebikaart>, 2025), kus mh vastavad trassid Maa- ja Ruumiameti (2025) järgselt paikkonnas olemas.

Kristiine linnaosas paiknevate väärtuslike üksikhoonete hulgas on: Seebi tn 20 (elamu, arhitekt E. Habermann, 1934), mis on arhitekti projekteeritud tüüpiline traditsionalistlik kahepereelamu (piirneb kavandatava tegevusega). Väärtuslikud üksikobjektid säilitada ning neile laiendada ÜP miljööväärtuslike alade kaitse- ja kasutamistingimusi. Miljööväärtuslike aladega piirneva hoonestuse puhul tagada hoonestuskõrguse sujuv üleminek madalamalt kõrgemale.

Lisaks ÜP-le saab täiendavalt 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 strateegiadokumendi **Tallinna sademevee strateegia aastani 2030 (2012)** eesmärki – kavandada terviklik sademevee käsitus Tallinnas. Kristiine linnaosa sademeveekanalisatsioon on osaliselt ühisvoolne (Seewaldi valgalal) ja osaliselt lahkvoolne (Mustoja valgalal) ning tegeletakse lahkvoolse sademeveekanalisatsiooni arendamisega. Soositakse sademevee kogumist kastmisveeks. Kastmise eesmärkidel kogutakse ainult katustelt tulevat sademevett.



Joonis 2.2. ÜP põhijoonis-maakasutus ja piirangud (Kristiine linnaosa üldplaneering, 2016 ja Ruum ja Maastik OÜ, 2025) ja kavandatud tegevus (violetne joon).

Tallinna Rattastrateegia 2018-2027 (2017) soovib 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 (2020/2025) tõukub mh dokumendist **Tallinna keskkonnastrateegia aastani 2030 (2013)**, mille abil soovitakse sh parandada linna keskkonnaseisundit ning tõsta elanike keskkonnateadlikkust. Arengustrateegial on 6 strateegilist sihti: sõbralik linnaruum, loov maailmalinn, terve Tallinn liigub, roheline pööre, heatahtlik kogukond ja kodu, mis algab tänavast. Tallinna tulevikuplaan on pöörata tähelepanu rohkele haljastusele ning väärtustada linnaruumis loodust. Sademevesi puhastatakse vajadusel enne suublatesse juhtimist. Uute hoonete projekteerimisel lähtutakse energiasäästlike hoonete kontseptsioonist. Elanikele on tagatud mugavad võimalused sorditud jäätmete üleandmiseks. Dokumentatsioon soosib kuni neljakorruseliste eluhoonete kavandamist, koos maa-aluste parkimiskorrustega. Eelistatult tänava tasandil võiksid asuda ka mugavad rataste, lapsekäruude ja muude kergliiklusvahendite hoiupaigad.

Kliimaneutraalne Tallinn. Tallinna säästva energiamajanduse ja kliimamuutustega kohanemise kava 2030 (2021) seab mh eesmärgi välja töötada kogukondlike taastuvenergiaühistute mudel, edendada rattaliiklust ning parandada ühistranspordi ligipääsetavust. Kliimarisikude 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)**. Tallinna linnas haljastuse kujundamise põhimõtete reguleerimisel kasutatakse **rohefaktorit (vt 2022. a väljatöötatud planeerimistöõriista - <https://www.tallinn.ee/et/ehitus/rohefaktor>)**. See on tööriist, mille eesmärgiks on toetada planeeritaval alal kõrge kvaliteedilise rohetaristu kavandamist. Esmalt on vajalik rohefaktori taotlusväärtusele vastavus tõendada detailplaneeringus. Ehitusprojekti staadiumis tuleb taotlusväärtuse saavutamiseks vajalikud lahendused esitada.

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

Käesolevas ptk-s antakse paikkonna kohta muud (sh teavet, mida juba ptk 1 või ptk 2 sissejuhatavas osas või ptk 2.1-s ei käsitletud) ja käesoleva tegevuse kontekstis asjakohast teavet (võib täiendada ka ptk 1 ja 2 (sissejuhatavas osas) ning ptk 2.1 esitatut).

Maa- ja Ruumiameti (2025) järgselt DP kava alal moodustavad aluspõhja Toila kihistu (O1-2tl), Türisalu kihistu (O1tr) ja Loobu kihistu (O2lb). DP kava alal on peamiselt pinnakatteks peeneliiv (purdsete valdava terasuurusega 0,063...0,5 mm, milles võib peenemat ja/või jämedamat fraktsiooni leiduda <50% sette mahust) ja litoriiinamere setted (litoriiinamere basseinis või rannal settinud meresetted (kruus, liiv, aleuriit, saviliiv, liivsavi, meremuda)) (1:50 000 kaardistuse alusel). Mullastikku vastavas linnalises keskkonnas kirjeldatud ei ole. Maa- ja Ruumiameti (2025) järgselt on arendusala aluspõhjaline põhjavesi peamiselt nõrgalt kaitstud, vähesel määral ka keskmiselt kaitstud (1:50 000 kaardistuse alusel). Eesti pinnase radooniriski kaardi (Eesti Geoloogiateenistus, 2023) kohaselt on piirkonnas pinnase õhu interpoleeritud Rn-risk klass kõrge või väga kõrge, kuid tegelike mõõtmiste alusel saadud teave hindab riskitaset DP kava ala tsoonis madalaks ehk 30-50 kBq/m³ (mõõtmiste arv 5-10, viimati 2011).

Potentsiaalse arendusala ümbruses (ca 100 m) ei asu soid ega märgalasid ning maaparandussüsteeme, maaparandusehitisi ega ka maardlaid ning suurõnnetuse ohuga ettevõtteid. DP kava alal ja ümbruses (ca 100 m) ei ole teadaolevalt karuputke kolooniaid. DP kava alal ei ole ka riiklike kultuurimälestisi ega ka pärandkultuuri objekte. DP kava alast loodesuunal ca 110 m kaugusel on ehitismälestis „Tondi sõjaväelinnaku kasarm Tondi tn 51, 1915-1916“ (kultuurimälestiste register nr. 8659), mille kinnismälestise kaitsevöönd jääb DP kava alast ca 65 m kaugusele. DP kava alal ümbruses (ca 100 m) ei asu pärandkultuuri objekte.

Maa- ja Ruumiameti (2025) kohaselt on soojasaari esinenud 2014-2024 a. 17 korral, neist 9 korral kahel lähestikusel kuupäeval. DP kava alal ja lähistel esines soojasaari 5 korral (vähemalt 2014, 2018, 2020, 2021 ja 2024. a), kus maapinna temperatuur > 30°C ja < 35°C.

Lähtudes strateegiliste (2022. a) mürakaartide (Maa- ja Ruumiameti, 2025) andmetest, siis Seebi tn 22 kinnistule ei ulatu olulistest müra allikatest, sh raudteest, müra tasemeid (päeval ja öösel), mis ei võimaldaks ptk 2.1 esitatud ÜP maakasutuslike eesmärke (ptk 1 esitatud DP kava ka neid järgib) ellu viia. Lisaks on ptk 1 sätestatud, et DP lähteseisukohad annavad müra uuringu kohustuse (DP menetluse algatamisel), mis eelnevaid eeldusi vajadusel täpsustavad.

DP kava alal ja ümbruses (ca 100 m) ei ole looduskaitse alasid ega Natura 2000 alasid. Lähim Natura 2000 ala on ca 2 km kaugusel Rahumäe loodusala (RAH0000451; EE0010143). **EELIS (12.11.2025 a)** põhjal jäävad DP kava alast ja selle ümbruskonnast (ca 100 m) välja vääriselupaigad ning kaitsealuste liikide esinemisalad (leiupaigad).

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

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 kontroll-loetelu KMH tasandi ehk tegevuslubade võtmel. 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, Kristiine linnaosas, Tondi asumis, Seebi tn 22 (78407:702:1900) kinnistul. *Harju maakonnaplaneering 2030+* lähtub *Üleriigilisest planeeringust Eesti 2030+*, kus soovitatakse tõsta tihedalt asustatud aladel kompaktsust. *Kristiine linnaosa ÜP* (2016) täpsustab Tallinna üldplaneeringut (2001) nähes ette erinevate linnaosa piirkondade omavahelise sidususe tagamise ning nende funktsionaalsuse mitmekesistamise. DP kava alal on segahoonestusele mõeldud piirkond, mis külgneb väikeste korterelamute alaga ning senise tööstusliku maakasutuse (vt ptk 2 sissejuhatav osa) asendumine elamumaadega (koos äriefunktsiooni võimaldamisega) on paikkonda sobiv. *Linnaosa ÜP-st* tuleneb nõue, et tagada hoonestuskõrguse sujuv üleminek madalamalt kõrgemale, millele on viidanud ka Tallinna Linnaplaneerimise Amet (06.05.2025. a kirja nr 3-2/1221-1). Täpsemad nõuded on sätestatud 2025. a novembri kuus väljastatud

lähteseisukohtades (eelhinnangu ptk 1 mh refereeritud). Hetkel paiknevad enamus kavandatud hooned tänavajoonel, hooneosade arv, korruselisus ja paiknemine täpsustub veel DP menetluses (peale DP algatamist). Siinkohal võib veel lisada, et kuni neljakorruseliste eluhoonete kavandamist koos maa-aluste parkimiskorrustega soosib ka *Tallinn 2035 Arengustrateegia (2020/2025)*, mis tõukub mh dokumendist *Tallinna keskkonnastrateegia aastani 2030 (2013)*.

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 *Kristiine linnaosa üldplaneeringu* põhimõttelisi arengusuundi, toetades nii linna terviklikku ja mitte nõ laiali valguvat arengut. *Tallinna keskkonnastrateegiagas aastani 2030* soositakse maa-aluste parkimiskorruste kasutamist, mida ka DP kavas ette nähakse. Kavandatava tegevuse iseloomu 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 arengudokumendid), 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.

Kokkuvõtvalt ei tuvastatud olulise negatiivse mõju eelduseid ja KSH protsessi algatamise vajadust.

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.

Kokkuvõtvalt ei tuvastatud olulise negatiivse mõju eelduseid ja KSH protsessi algatamise vajadust.

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.

Kokkuvõtvalt ei tuvastatud olulise negatiivse mõju eelduseid ja KSH protsessi algatamise vajadust.

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 (ärimaa) õuema ja muu maa. Arvestades arendusala ümbritsevat maakasutust, siis ei ole maastikuilme muutust võimalik pidada paikkonda mitte sobivaks. Sh planeeritavat maakasutust on ette näinud ehk võimaldanud ka *Kristiine linnaosa üldplaneering*. Toetudes ptk 2.1, 2.2, 3.1 ja 3.2, siis elu- ja ärifunktsioone kandvata hoonete kavandamine vastavas asukohas ja viisil (mh maa-aluse parklaga, maksimeerides haljastatavat pinda) on soovitud. Ptk 1 refereeritud planeeringu lähteseisukohad tagavad mh hoonestuse ühtlase kõrgusliku ülemineku naabruskonna eramute suunal.

Ala on sobiv vastavasisulise arendustegevuse elluviimiseks ning ökosüsteemi (muld/pinnas) lokaalne häirimine (esmajärjekorras ehitus) ei põhjusta tegevuse ümbruskonnas pöördumatuid muutusi. Muuhulgas tuleb esile tuua, et asfalt kattega parklade asemele rajatakse osaliselt rohelist. Samuti ei ohustataks ka põhjavett (mh ehituse järgse kasutusperioodi ajal), tulenevalt juba ka tiheasustusalal kasutuses olevast infrastruktuurist. Eelnevalt nimetatud aspektide osas on juhitud ka ptk 2 ja 3.5.3 ja 3.5.4 nähtuvast teabest. Kinnistu keskkonnaseisundi ülevaatus (vajadusel ka reostusuuring) ja radooniohu minimeerimise tingimusi on refereeritud (DP lähteseisukohad) juba eelhinnangu ptk 1.

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. Tiheasustuse ala maakasutuse efektiivsemaks muutmine võimaldab minimeerida ka liikumisvajadusi. DP kava alal suureneb haljastuse osakaal võrreldes käesoleva olukorraga on mh positiivsete mõjueeldustega lokaalsele kliimale (minimeerides mh soojusaarte tekke ohte). Rohefaktori meetodika rakendamist käsitleb ka ptk 1 refereeritud DP lähteseisukohtade osa. Ka teadaolevad võimalikud küttelahendused on piirkonda sobivad ning ei vaja märkimisväärsed ja negatiivsete mõjueeldustega ressursse.

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):

- Ehitiste 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 jäätmeloo omamine kohustuslik, taaskasutamise või tekkekohas kõrvaldamise nõuded“ ning kohaliku omavalitsuse jäätmehoolduseeskirjas toodud nõuete järgimine.

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

Ptk 1, 2 ka 3.1 põhjal on DP kava ala näol tegemist Tondi asumis (Tallinn, Kristiine linnaosas ca 34125 elanikuga tiheasustuse linnaosa) oleva maaüksusega. Kavandatav tegevuse lähistel asuvad elamuid ja ühiskondlik hooned. Väiksemas määras esineb ka ärimaad piirkonnas, mis läheb kokku ptk. 1 kirjeldatud tegevusega, mis hõlmab nii äri- kui ka elamumana maa-ala kasutamise kavandamist. DP kava ala on sobiv piirkonda, mh tagatud ühistranspordi kasutamise võimalused (vähem kui 200 m). Ühistranspordi kasutamine on vaid üheks meetmeks, mis aitab vähendada autode kasutamise vajadust. Vastavalt Tallinna Rattastrateegia 2018-2027 (2017) soovitakse rajada elamutes 1 ratta parkimiskoht 50 m² hoone suletud brutopinna kohta (miinimum 1 korteri kohta). Lisaks, on soovitus äripindadel 1 ratta parkimiskoht 100 m² hoone suletud brutopinna kohta (miinimum 1 koht 8 töötaja kohta). 2025. a novembris DP lähteseisukohad juhivadki tähelepanu, et DP koostamisel tuleb jälgida, et jalgrataste parkimiskohtade lahendus ning parkimiskohtade arv vastaks Tallinna

Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokoll nr 41 päevakorrapunktiga 26 heakskiidetud Tallinna Rattastrateegia 2018-2027 nõuetele.

Ptk 3.5.1 nähtub, et kinnistu keskkonnaseisundi ülevaatuse (vajadusel ka reostusuuring), radooniohu minimeerimise tingimusi ja rohefaktori planeerimistööriista (vt ka ptk 2.1) rakendussuuniseid on refereeritud (DP lähteseisukohad) juba eelhinnangu ptk 1. DP lähteseisukohad on andnud suunise läbi viia ka müra uuring (vt ka ptk 2.2), tagamaks, et nt raudteest tulenevad müraeeldused (seniste üldiste andmete alusel) ei mõjutaks tulevast maakasutust oluliselt negatiivselt. Vastava mürauuringu alusel saab vajadusel seada ka leevendustingimusi (mh raudtee poolsete hooneosade funktsionaalsuse täpsustamine).

Kavandatavatest hoonetest jäävad lähimad elamud ca 13 m kaugusele. Ehitusaeg võib esile kutsuda siiski lühiajalisi mürahäiringuid lähimate elamute juures 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 (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. Selle tõttu on DP lähteseisukohtades ka seatud vajalikud tingimused (refereeritud (DP lähteseisukohad) juba eelhinnangu ptk 1) võimalike tulevaste ehituste ehitustegevuste ajastamisele.

Ptk 2.2 nähtuva andmestiku põhjalt ei asu alal maardlaid, ohtlikke ettevõtteid ning pole ka maaparandussüsteeme ja maaparandusehitisi. Inimeste heaolu võib vastava arenduse puhul muuhulgas seostada veel nt jäätmete, vibratsiooni ja valgusreostuse valdkondadega. Planeeritav arendusala liidetaks tulevikus Tallinna linna korraldatud jäätmeveoga, alal tekkivad jäätmed kogutakse kokku vastavalt normidele (tagatav ka ehitusajal, vt ka suunist ptk 3.5.1 lõpust). Seega ei ole põhjust eeldada ebasoodsaid mõjusid seoses jäätmetekkega. Kavandatava tegevuse korral ei ole ei ehitusperioodil ega ka ala võimalikul kasutusajal ette näha vibratsiooni või valgusreostuse tegureid inimestele, mis võiksid kaasa tuua olulist ehk leevendamist vajavaid negatiivseid mõjusid (käsitletud piirkonnas). DP kava ala lähinaabruses oleva Seebi tn 20 (elamu, arhitekt E. Habermann, 1934) osas on siiski soovitatav enne ehitustegevust fikseerida vastava hoone ja sellega seotud rajatiste tehniline seisukord ning jälgida ehitiste seisundit DP kava alal läbiviidavate ehitustööde (lähimad uued hooned Seebi tn 20) ajal. Kahjustuste tekkimisel (Seebi tn 20 ehitistel) tööd peatada ja fikseerida mh edasised tegevused (sh kahjude hüvitamine).

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

- DP kava ala lähinaabruses oleva Seebi tn 20 (elamu, arhitekt E. Habermann, 1934) osas on siiski soovitatav enne ehitustegevust fikseerida vastava hoone ja sellega seotud rajatiste tehniline seisukord ning jälgida ehitiste seisundit DP kava alal läbiviidavate ehitustööde (lähimad uued hooned Seebi tn 20) ajal. Kahjustuste tekkimisel (Seebi tn 20 ehitistel) tööd peatada ja fikseerida mh edasised tegevused (sh kahjude hüvitamine).

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. Ala ja selle ümbruskonna senise maakasutusega seotud

aspekte, mida on vaja kontrollida enne elamumaana kasutusele võttu, on kirjeldatud juba ptk 3.5.1 – 3.5.2, sh arvestades DP kava osas väljastatud lähteseisukohti (vt refereeringut ka eelhindangu ptk 1).

DP kava alal ja ümbruses (ca 100 m) ei ole teadaolevalt karuputke kolooniaid. Samuti ei esine riiklike kultuurimälestisi ega ka pärandkultuuri objekte, mis kavandatavat tegevust võiks mõjutada või millele võiks omakorda mõju olla. DP kava läheduses paikneb väärtuslik üksikhoone Seebi tn 20 (elamu; vt ka ptk 3.5.2). DP kavaga seonduvaid looduslikke iseärasusi on avatud ka ptk 3.5.4. 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 1 ja 2.2 nähtub, et DP kava vahetus (otseses kontaktvööndis) ümbruskonnas olulisi Euroopa Liidu või siseriiklike looduskaitseobjekte ei asu. Ptk 3.1 – 3.4 ning 3.5.1 – 3.5.3 ei ole fikseeritud ka DP kava alast johtuvaid mõjutusi/ohtusid, mis võiksid ulatuda paikkonna loodusväärtusteni (vähemalt > 100 m kaugusel), vt ptk 2.2.

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 alljärgnevate 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 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;
- 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 seatud meetmeid/suunist (ehitusaegne töökorraldus), 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 meetmeid/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 3.5.3 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. 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 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 looduskaitseelised aspektid, seonduvalt liikide ja nende elupaikade soodsuse tagamisega).

Kokkuvõte

Käesoleva keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindangu objektiks oli Tallinnas, Kristiine linnaosas, Tondi asumis, Seebi tn 22 (78407:702:1900) kinnistu detailplaneeringu (DP) kava. Eesmärgiks on määrata (DP menetluse algatamisel ja kehtestamisel) ehitusõigus äriruumidega korterelamute ehitamiseks (vt ka 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 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 looduskaitselikud aspektid, 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. R. Kutsar, 2015.
- Eelhindamise KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura eelhindamine. R. Kutsar ja Keskkonnaministeerium, 2018.
- EELIS (Eesti Looduse Infosüsteem), Keskkonnaagentuur 12.11.2025.
- Eesti pinnase radooniriski kaart (<https://gis.egt.ee/portal/apps/experiencebuilder/experience/?id=f4363bc3bae34fe19e04458dc875375e>), Eesti Geoloogiateenistus, 2023.
- Ehitisregister (<https://livekluster.ehr.ee/ui/ehr/v1>), 01.12.2025.
- Harju maakonnaplaneering 2030+. OÜ Hendrikson & Ko, 2013-2018.
- Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus, ... - 2025.
- KOTKAS (https://kotkas.envir.ee/permits/public_detail_view?1=1&permit_id=101849 ja https://kotkas.envir.ee/permits/public_detail_view?1=1&permit_id=102626) viimati alla laetud 01.12.2025.
- Kristiine linnaosa üldplaneering. Tallinna Linnaplaneerimise Amet, 2016.
- Maa- ja Ruumiameti kaardirakendus, 2025.
- Rohefaktor (<https://www.tallinn.ee/et/ehitus/rohefaktor>), 2025.
- Tallinna linna koduleht (<https://www.tallinn.ee/>), 11.11.2025.
- Tallinna linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2023-2034, 2023.
- Tallinna planeeringute register (<https://tpr.tallinn.ee/>), 07.11.2025.
- Tallinna Rattastrateegia 2018-2027. Tallinna Kommunaalamet, 2017.
- Tallinna sademevee strateegia aastani 2030, 2012.
- Tallinna üldplaneering. Tallinna Säästva Arengu ja Planeerimise Amet, 2001.
- Üleriigiline planeering Eesti 2030+. Rahandusministeerium, 2012.