



OTSUS

22.08.2024 nr 105

Bekkeri sadamaala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine Põhja-Tallinnas

[Planeerimisseaduse](#) § 93 lg 2, § 124 lg-te 6 ja 10, § 128 lg-te 1, 5 ja 6, § 142 lg 1 p 1 ja 3, lg-te 2 ja 6, [kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse](#) § 22 lg 1 p 31, [keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse](#) § 6 lg 2 p 10 ja lg 4, § 33 lg 2 p-de 3-4, lg-te 3-6, § 34 lg 2, § 35 lg-te 3, 5 ja 6, Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005 määruse nr 224 „[Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu](#)“ § 11 p-de 1 ja 2 ja § 13 p-de 2 ja 4, Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr 36 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ § 22 lg-te 2 ja 3 alusel ja tulenevalt Aktsiaseltsi Logman Invest 18. märtsi 2021 algatamisettepanekust ning asjaolust, et Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 otsusega nr 3 kehtestatud [Tallinna üldplaneeringuga](#) määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine ning detailplaneeringu elluviimisega kaasnev tegevus ei oma olulist keskkonnamõju ja arvestades Terviseameti 16. jaanuari 2024 kirjas nr 9.3-4/23/8941-2 ja Keskkonnaameti 17. jaanuari 2024 kirjas nr 6-2/23/25348-2 esitatud seisukohtadega

1. Algatada Põhja-Tallinnas Bekkeri sadamaala detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*). Planeeritava maa-ala suurus on 33,67 ha. Detailplaneeringu ala ja kontaktvööndi piiri skeem on esitatud otsuse lisas. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Bekkeri sadamaalal lõpetada tootmis-, transpordi- ja laondustegevus ning kavandada alale segafunktsiooniga kvartal, mis koosneb elamumaa, ärimaa, ühiskondlike ehitiste maa, üldkasutatava maa, transpordimaa ja tootmismaa kruntidest. Elamumaa ning ärimaa ja ühiskondlike hoonete maa osakaal jaotub võrdses osas. Alale määratakse ehitusõigus valdavalt 2-7-korruseliste äri-, sotsiaal- ja eluhoonete ning piirkonna maamärgina ühe 14-korruselise hoone ehitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringus heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

2. Detailplaneeringus tehakse ettepanek muuta Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 otsusega nr 3 kehtestatud [Tallinna üldplaneeringu](#) kohased kaubasadama, tööstusettevõtete ja riigikaitselise maakasutuse juhtotstarbega alad reisisadama alaks ja korruselamate alaks.

3. Detailplaneeringuga taotletakse looduskaitseadusest tuleneva ranna ehituskeeluvööndi vähendamist detailplaneeringu koostamisel täpsustava ala ulatuses

4. Detailplaneering koostada vastavalt riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määrusele nr 50 „[Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded](#)“ ja Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 18. novembri 2021 käskkirjale nr T-11-1/21/26 „[Detailplaneeringu algatamisettepaneku ja detailplaneeringu vormistamise juhend](#)“.

5. Detailplaneeringu koostamisel arvestada järgnevaid lähteseisukohti ja lisatingimusi:

5.1 suurim tihedusnäitaja 0,8. Tihedust on võimalik pärast uue kiire ühistranspordikoridori ja kergliikluse taristu väljaehitamist kesklinnani suurendada 1,2-ni, mitte ületada lubatud suuremat tihedust, esitada vastavad detailplaneeringu elluviimise etapid;

5.2 hoonestustihedused arvestada ilma rannaala haljasalata; sotsiaalobjektide (lasteaed ning kool) rajamine kavandada esimesse ehitusetappi samaaegselt elamufunktsiooni sisaldava uushoonestuse rajamisega;

- 5.3 detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada planeeringuala teenindamiseks vajalike teiste linnaosadega ühendava ühistranspordi taristu, vajadusel sotsiaalobjektide kaasfinantseerimise ning teede, tehnovõrkude ja -rajatiste ehitamisega;
- 5.4 elamufunktsiooni kavandada kuni 50% ulatuses;
- 5.5 esinduslike ja linnaehituslikust olulise mõjuga hoonete (mälestiste, ühiskondlike hoone ja samuti parkimis- ning kõrghoone) kaasaegses vormikeeles täpsema arhitektuurse lahenduse (mahuline ülesehitus, katusekujud, fassaadide materjalid jm) selgitamiseks korraldada koostöös Tallinna Linnaplaneerimise Ametiga avalik või kutsutud arhitektuurivõistlus;
- 5.6 parima ruumilise planeeringulahenduse saamiseks korraldada peale detailplaneeringu algatamist planeeringualale koostöös Tallinna Linnaplaneerimise Ametiga avalik või kutsutud arhitektuurivõistlus. Moodustatavate kruntide arv selgub peale arhitektuurivõistlust;
- 5.7 planeeritavale alale ulatub Bekkeri laevatehase kaitsevöönd. Bekkeri laevatehase terviklikku hoonestusse kuulub kümme kultuurimälestist. Planeeritaval alal asub kolm ehitismälestist: POS 19 mälestise reg-nr 8614 Bekkeri laevatehase laevaehitustsehh, 1912-1916; POS 16 mälestise reg-nr 8621 Bekkeri laevatehase mehaanika- ja turbiinitsehh, 1912-1914; POS 13 mälestise reg-nr 8622 Bekkeri laevatehase slipp, 1912-1914. Planeering peab arvestama Bekkeri sadamaala detailplaneeringu koostamiseks esitatud muinsuskaitse eritingimustega. Tähelepanu tuleb pöörata ajalooliste hoonete käsitlusele: kinnismälestise säilimise olulisust sobivas ja toetavas keskkonnas ning kinnismälestise vaadeldavust ja mälestiselt avanevate algupäraste vaadete säilimine. Mahtude plokistamine mälestise külge ei ole sobilik. Kogu planeering ning üksikmälestiste restaureerimisprojektid kooskõlastada Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakonnaga;
- 5.8 lahendus peab arvestama muinsuskaitse eritingimustega (osaühingu T- Linnaprojekt töö nr: 09-21) - tagada ehitismälestiste vaadeldavus nii mere kui ka maa poolt. Kõrghaljastuse planeerimisel arvestada mälestiste kaitsevööndiga. Mälestiste kruntidele (pos 13, 16 ja 19) haljastuse planeerimisel tagada fassaadide vaadeldavus (prioriteetne on peafassaad, kuhu ette kõrghaljastust mitte rajada); Slipi vaatekoridoridesse kõrghaljastust mitte rajada, ümber slipi projekteerida haljastust läbimõeldult ning tundlikult;
- 5.9 joonistel tähistada mälestiste ühise kaitsevööndi piir ning planeeringualast väljaspool olevad kaitsevööndis/vahetuses läheduses olevad mälestised (tähis, ABS kõrgus);
- 5.10 parkimise kavandamisel lähtuda planeeringu koostamise ajal parkimisele kehtivatest nõuetest;
- 5.11 teed, parkimiskohad jm liiklusrajatised kavandada vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 „[Linnatänavad](#)“ nõuetele;
- 5.12 jalgrataste parkimislahendus ja parkimiskohtade arv määrata vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokoll nr 41 päevakorrapunktiga 26 heakskiidetud [Tallinna rattastrateegia 2018-2028](#) põhimõtetele. Kavandada mugavaid ja turvalisi rattaparkimis- ja hoiustamiskohti. Ratastele ja lapsevankritele näha ette ruumid hoonete esimese korruse tasapinnale mugava juurdepääsuga ning trepikojaga seotud asukohta;
- 5.13 näha ette [ehitusseadustiku](#) § 65¹ alusel elektriauto laadimistaristu;
- 5.14 teostada Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 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. Rohttaimede inventuuri välitööd teostada ajal, kui kaitsealustele liikidele iseloomulikud määramistunnused on nähtaval. Inventuuri peab teostama kaitstavaid taimeliike tundev ekspert;
- 5.15 säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale hoonestusala, teid, parklat, tehnovõrke ega teisi kaevetöid nõudvaid lahendusi mitte kavandada;
- 5.16 tuua välja liigiliselt, arvuliselt ja väärtusklasside kaupa likvideeritav haljastus ning põhjendus selle likvideerimiseks. Esitada asendusistutuse arvutus vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määrusele nr 2 „[Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord](#)“;

- 5.17 kogu planeeringuala ulatuses arvestada erinevas vanuses elanike vajadusega, lisaks mänguväljakutele näidata puhke- ja/või virgestusalade põhimõttelised asukohad;
- 5.18 mänguväljakute ja kõrghaljastuse planeerimisel arvestada valgustingimustega. Tagada planeeritavale haljastusele vajalikud kasvutingimused ja –ruum;
- 5.19 lisada seletuskirja nõue, et ehitusprojekti koosseisus koostatakse terviklik väliruumi, sh uushaljastuse lahendus. Projekteerimistöösse kaasata diplomeeritud maastikuarhitekt;
- 5.20 hoonestusala planeerimisel arvestada kõikide olemasolevate tehnorajatiste kaitsevöönditega ja nendest tulenevate seadusjärgsete kitsendustega, esitada olemasolevate ümbertöstmist vajavate tehnovõrkude lahendus;
- 5.21 planeerida olemasolevate tehnovõrkudega ühendamine vastavalt taotletavatele võrguvaldajate tehnilistele tingimustele;
- 5.22 kuna kavandatav tegevus toimub kaugküttepiirkonnas, siis soojusvarustus planeerida vastavalt Tallinna Linnavolikogu 18. mai 2017 määruse nr 9 „[Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus](#)“ nõuetele;
- 5.23 sademevee käitlemisel lähtuda Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 otsuse nr 18 „[Tallinna sademevee strateegia aastani 2030](#)“ seisukohtadest. Piirata puhta sademevee juhtimist otse kanalisatsioonivõrku. Sademevett naaberkinnistule ja tänavamaale mitte suunata. Vajadusel tuleb sademevee kogumiseks ning võimalikult suures osas kohapeal immutamiseks rajada immutusalasid (nt imbpeenraid, murualade alla kavandada immutusplakkidega alad, mis toimivad vahemahutina ning samas lasevad veel maapinda imbuda); näha ette olemasoleva sademevee väljalasu ja väljalasuga seotud rajatiste rekonstrueerimine. Kui Bekkeri sadamaalalt planeeritakse sademevett juhtida suublasse, siis vastavalt [veeseaduse](#) § 187 p 6 kohaselt on kohustuslik veeluba. Kui toimub ka põhjavee ümber juhtimine, siis on selleks tegevuseks vajalik [veeseaduse](#) § 187 p 12 kohane veeluba;
- 5.24 näha ette hoonete mahus paiknevate parklate põrandavee juhtimine reoveekanalisisatsiooni;
- 5.25 enne maa-aluse parkimiskorruse rajamist anda hüdrokeoloogiline eksperthinnang vundamendikaeviseist väljapumbatava vee koguste ja pumpamisest tingitud põhjaveekihi alandusleetri sügavuse ja ulatuse kohta, samuti kaeviseist väljapumbatava vee ärajuhtimisvõimaluste kohta. Kirjeldada põhjavee alandusest tingitud võimalikke mõjusid naaberhoonetele ning meetmeid hoonete püsivuse ja kõrghaljastuse kasvutingimuste tagamiseks;
- 5.26 detailplaneeringu koostamisel arvestada veekaitseliste piirangutega (ranna piiranguvöönd, ehituskeeluvöönd, veekaitsevöönd) ja piiranguvööndite piirjooned kanda põhijoonisele;
- 5.27 koostada liiklusest, sadama tegevusest ja tööstusest tuleneva müra modelleerimine päevase ja öise ajavahemiku kohta koos mürakaartidega, nii hetkel kui ka prognoositavas olukorras. Töö koostamisel lähtuda keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määrusest nr 71 „[Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid](#)“;
- 5.28 vastavalt [Tallinna radooniriski](#) ja [Harjumaa pinnase radooniriski kaartidele](#) on Kopli poolsaarel normaalse radoonisisaldusega pinnas. Eesti Geoloogiateenistuse koostatud Eesti pinnase radooniriski kaardi kohaselt on piirkonna pinnases kõrge või väga kõrge radooni sisaldus. Seetõttu tuleb kasutada hoonete projekteerimisel radoonikaitse meetmeid juhindudes Eesti standardist EVS 840:2023 „[Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes](#)“ ning teha vajadusel pinnaseõhu radoonitaseme mõõtmised, et tagada hoone ruumiõhu radoonisisalduse vastavus ettevõtlus- ja infotehnoloogia ministri 28. veebruari 2019 määruse nr 19 „[Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase](#)“ nõuetele;

5.29 tegemist on endise sadamaalaga ning vastavalt Maves OÜ (varasemalt aktsiaselts MAVES) poolt varasemalt teostatud reostusuuringutele on Bekkeri sadama alal tuvastatud jääkreostus nii pinnases kui põhjavees. Osa jääkreostusobjekte on likvideeritud, kuid pole teada millises ulatuses ning millise tasemeni pinnasepuhastustöid tehti. Seetõttu tuleb enne ehitustegevust selgitada kogu detailplaneeringuala ulatuses jääkreostuse maht ja ulatus nii pinnases, maapinnalähedases põhjavees kui ka akvatooriumi põhjasetetes. Reostusuuring ja uuringu lähteülesanne tellida selleks vastavat pädevust omava ettevõtte poolt, arvestades piirkonnas tehtud geoloogiliste ja keskkonnauuringutega. Lähteülesanne tuleb kooskõlastada Tallinna Strateegiakeskuse ringmajanduse osakonnaga (jaatmed@tallinnlv.ee);

5.30 koostada ülevaade tekkivatest jäätmetest ja anda jäätmete käitlemise lahendus. Käsitleda jäätmete liigiti kogumise vajadust Tallinna Linnavolikogu 9. märtsi 2023 määruse nr 3 „[Tallinna jäätmehoolduseeskiri](#)“ nõudeid arvestades ning määrata olmejäätmete kogumiskohad (tähistada tingimärgina);

5.31 kavandada planeeringualale koht avaliku pakendipunkti jaoks. Koht, kus mahutid paiknevad, peab olema valgustatud kõva kattega pinnal (betoon, asfalt, kiviparkett vms) ja asuma tänavapoolisel küljel sõidutee või juurdepääsu tee kõrval. Avaliku pakendipunkti rajamise tingimused on kirjeldatud Tallinna linna kodulehel [Pakendipunkti projekteerimistingimused](#). Asukoht tähistada põhijoonisel;

5.32 varustada sadama reostuse lokaliseerimiseks ja likvideerimiseks vajalike tehniliste vahenditega ning korraldada sadamas laevaheitmete ja lastijäätmete vastuvõtmine vastavalt [sadamaseaduse](#) peatükile 4;

5.33 planeeritavasse hoonesse kavandada varjend arvestades detailplaneeringu koostamise ajal varjenditele esitatavate nõuetega.

6. Määrata järgmised tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

6.1 planeeringuala paikneb lindude rände seisukohast kõrgendatud ohuga asukohas, kus on suur kokkupõrkeoht klaaspindadega. Vältimaks lindude kokkupõrkeid hoonetega, mitte kavandada suuri klaaspindu või kasutada lahendusi, mis muudavad klaasi lindudele nähtavaks;

6.2 näha ette [ehitusseadustiku](#) § 65¹ alusel elektriauto laadimistaristu;

6.3 esitada rohefaktori meetoodika arvutus lähtudes Tallinna Linnavolikogu 3. juuni 2021 määrusega nr 14 kinnitatud „[Kliimaneutraalne Tallinn. Tallinna säästva energiamajanduse ja kliimamuutustega kohanemise kava 2030](#)“ seatud eesmärkidest.

7. Detailplaneeringu koostamisse kaasata [planeerimisseaduse](#) § 127 lõigetes 1–3 nimetatud isikud, kelle õigusi või kohustusi võib planeeringulahendus puudutada, Vabariigi Valitsuse 17. detsembri 2015 määruse nr 133 „[Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused](#)“ §-s 3 nimetatud valitsusasutused, sh Päästeamet, Maaamet, Terviseamet ning Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr 36 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ §-s 2 nimetatud linna asutused, sh Põhja-Tallinna Valitsus, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet, Tallinna Transpordiamet, Tallinna Linnavaaramet, Tallinna Strateegiakeskus (strateegilise planeerimise teenistuse ruumiloome osakond ja linna ettevõtlusteenistuse ringmajanduse osakond) ning vajadusel teised asutused.

8. Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 15. detsembri 2022 määrusele nr 24 „[Avalikult kasutatava ehitise ehitamise ja selle rahastamise kord](#)“:

8.1 Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametil korraldada enne detailplaneeringu vastuvõtmist detailplaneeringust huvitatud isikuga Tallinna linna nimel [planeerimisseaduse](#) § 131 lõike 2 kohase halduslepingu sõlmimine. Detailplaneeringust huvitatud isik võtab halduslepingus kohustuse tagada oma kulul detailplaneeringus kavandatavate ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud avalikuks kasutamiseks ettenähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, välisvalgustuse, tehnoehitiste, haljastuse ning vajadusel muude rajatiste valmishitamise ja/või olemasolevate rajatiste ümberehitamise ja/või nimetatud rajatiste ehitamise või ümberehitamisega seotud kulude täieliku või osalise kandmise;

8.2 Tallinna Linnaplaneerimise Ametil hinnata koostöös teiste ametiasutustega arendusalal või väljaspool arendusala Tallinna linnale õigusaktidest tulenevate ülesannete täitmiseks vajaliku punktis 8.1 nimetatud olemasoleva avaliku ehitise rekonstrueerimise ja/või laiendamise või uue avaliku ehitise ehitamise vajadust;

8.3 Tallinna Linnavolikogu 15. detsembri 2022 määruse nr 24 § 6 lõikes 2 või 3 nimetatud asutusel korraldada vajadusel punktis 8.2 nimetatud ehitise ehitamise ja/või selle (kaas)rahastamise lepingu sõlmimiseks vajaliku õigusakti koostamine ja lepingu sõlmimine;

8.4 Tallinna Linnavaraametil hinnata punktis 8.2 nimetatud ehitise või selle ehitamiseks vajaliku kinnistu Tallinna linnale tasuta võõrandamise lepingu või kinnistule Tallinna linna kasuks tasuta isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu sõlmimise vajadust.

9. Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Tallinna Linnaplaneerimise Amet (aadress Vabaduse väljak 7, 15198 Tallinn), detailplaneeringu koostaja K-Projekt Aktsiaselts (aadress Ahtri tn 6a, 10151 Tallinn) ja detailplaneeringu kehtestab Tallinna Linnavolikogu (aadress Vana-Viru tn 12, 15080 Tallinn).

10. Mitte algetada Bekkeri sadamaala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist. Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole eelhinnangu põhjal vajalik järgmistel põhjustel ning juhul kui detailplaneeringu koostamisel täidetakse järgmisi tingimusi:

10.1 detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi või looduslike alade kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke või mürataseme suurenemist. Planeeringuga kavandatakse lõpetada tootmis- ja laondustegevus Bekkeri sadamaalal ning arendada välja olemasoleva tootmisala asemel avatud mereäärega, atraktiivne ja turvaline segahoonestusala;

10.2 lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta hoonestatud ja suures osas asfaltkattega kaetud alale äri-, sotsiaal- ja eluhoonete ehitamine ning sihtotstarbeline kasutamine olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on kestuselt lühiaegsed (eelkõige ehitusaegsed häiringud), nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariiolekordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu ja ehitusprojektide tingimusi ning õigusaktide nõudeid;

10.3 kehtiva [Tallinna üldplaneeringu](#) kohaselt on planeeritava ala maakasutuse juhtotstarbed kaubasadama-, tööstusettevõtete ja riigikaitseline ala. Eeltoodust tulenevalt on detailplaneeringu lahendus kehtivat Tallinna üldplaneeringut muutev. Kuid koostamisel oleva Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu tööversioonis on määratud planeeritava ala maakasutuse juhtotstarbeks segahoonestusala, mille elamuarendus on seotud taristuinvesteeringutega. Seega detailplaneeringu lahendus vastab koostamisel olevale Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringule;

10.4 detailplaneeringuga soovitakse rajada ehitisi ranna ehituskeeluvööndisse. Tulenevalt ala ajaloolisest kasutamisest sadamana on inimõju ranna ehituskeeluvööndi ulatuses ka praegu ning puuduvad looduskooslused, mida tuleks ehituskeeluvööndi ulatuses kaitsta. Seega pole põhjust eeldada kavandatava tegevusega kaasnevat olulist negatiivset mõju ranna ja kalda kaitse eesmärkidele. Ehituskeeluvööndisse hoonete ja rajatiste planeerimise puhul tuleb lähtuda looduskaitseseadusest ning ehituskeeluvööndi vähendamine võib toimuda [Keskkonnaameti nõusolekul](#) (looduskaitseseadus § 40 lg 3);

10.5 planeeringualal ega lähialal ei paikne kaitstavate liikide elu- või kasvukohti, Natura 2000 võrgustiku alad ega teisi maastikuliselt ja ökoloogiliselt väärtuslikke või tundlikke alad ning looduslikke iseärasusi, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada. Lindude vigastuste ja surmade vähendamiseks vältida suurte klaaspindade planeerimist või muuta need lindudele nähtavaks;

10.6 planeeringulahenduses on kavandatud ehitada üsna suures ulatuses üks maa-alune parkimiskorras. Parkimiskorruse ehitamisel võib kaudsemat mõju naaberladele kaasneda põhjaveekihi alandusest vundamendikaevise vee väljapumpamise tõttu. Selle vältimiseks

tuleb detailplaneeringu koostamise käigus anda hüdrogeoloogiline eksperthinnang, et selgitada vundamendikaeviseist väljapumbatava vee kogused ning pumpamisest tingitud põhjaveekihi alandusleetri sügavus ja ulatus, samuti kaeviseist väljapumbatava vee ärajuhtimise võimalused;

10.7 Meeruse sadamaala detailplaneeringu koostamise käigus viiakse läbi keskkonnamõju strateegiline hindamine, mis arvestab ka teisi piirkonnas menetletavaid detailplaneeringuid ja projekte (sh Bekkeri sadama kai nr 6 ehitus). Muuhulgas hinnatakse detailplaneeringutega kavandatavate tegevuste koosmõju ning käsitletakse kahjulike mõjude leevendamise võimalusi;

10.8 detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuripärandit (Bekkeri laevatehase mehaanika- ja turbiinitsehh, laevaehitustsehh ja slipp), kui arvestatakse kehtivate piirangutega ning tagatakse kultuurimälestiste säilitamine vastavalt OÜ T-Linnaprojekt koostatud muinsuskaitse eritingimustele;

10.9 detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist mõju kõrghaljastusele, sest alal praktiliselt haljastus puudub. Detailplaneeringuga on kavas vähendada kõvakattega pindade osakaalu, suurendada kõrghaljastuse osakaalu, luua uusi rohealasid, puhke- ja rekreatsioonialasid. Avaliku ruumi kujundamisel kasutatakse veega seotud objekte (tiigid, purskkaevud) ja alternatiivseid sademeveesüsteeme. Projekteerimistöösse kaasatakse volitatud maastikuarhitekt tase 7 kutsetunnistust omav maastikuarhitekt. Eeltoodud meetmete rakendamine aitab kaasa ka soojussaarte efekti vähenemisele planeeringualal;

10.10 detailplaneeringualal on varasemalt tuvastatud jääkreostus, kuid lähtudes reostusuuringute aruannetest võib järeldada, et Bekkeri sadamaala ei ole tervikuna ja süsteemselt uuritud ega puhastatud. Samuti on varasemates reostusuuringutes eeldatud, et vaadeldav ala jääb kasutusele tööstusmaana. Kuid alale kavandatavad hooned eeldavad, et [ohtlike ainete sisaldus pinnases vastaks elamumaa piirarvudele](#) vastavalt keskkonnaministri 28. juuni 2019 määrusele nr 26 „[Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases](#)“. Seetõttu tuleb enne ehitustegevust selgitada kogu detailplaneeringuala ulatuses jääkreostuse maht ja ulatus nii pinnases, maapinnalähedases põhjavees kui ka akvatooriumi põhjasetetes. Reostusuuring ja uuringu lähteülesanne tellida selleks vastavat pädevust omava ettevõtte poolt, arvestades piirkonnas tehtud geoloogiliste ja keskkonnauuringutega. Lähteülesanne tuleb kooskõlastada Tallinna Strateegiakeskuse ringmajanduse osakonnaga (jaatmed@tallinnlv.ee). Seejärel koostada jääkreostuse likvideerimise projekt ning kui reostus likvideeritakse alalt enne ehitustööde algust nõuetekohaselt, ei kaasne planeeringu elluviimisel reostusest olulist mõju keskkonnale ega inimese tervisele;

10.11 vastavalt [Tallinna radooniriski](#) ja [Harjumaa pinnase radooniriski kaartidele](#) on Kopli poolsaarel normaalse radoonisisaldusega pinnas. Eesti Geoloogiateenistuse koostatud Eesti pinnase radooniriski kaardi kohaselt on piirkonna pinnases kõrge või väga kõrge radooni sisaldus. Seetõttu tuleb kasutada hoonete projekteerimisel radoonikaitse meetmeid juhindudes Eesti standardist EVS 840:2023 „[Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes](#)“ ning teha vajadusel pinnaseõhu radoonitaseme mõõtmised, et tagada hoone ruumiõhu radoonisisalduse vastavus ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 28. veebruari 2019 määruse nr 19 „[Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase](#)“ nõuetele;

10.12 detailplaneeringuala asub piirkonnas, kus on ajalooliselt asunud nii sadamad kui tööstushooned. Seetõttu võib piirkonnas esineda võrreldes tavapärase linnaruumiga enam [tööstusmüra](#). Vastavalt koostatavale Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringule võib eeldada, et perspektiivis Kopli lahe äärsete segahoonestusalade väljaarendamisel piirkonna tööstusmüra tase väheneb. Kuid piirkonna elamute välja ehitamise eelduseks on BLRT Grupp AS tegevusest leviva mürahäiringu leevendamist arvestav planeerimine. Seetõttu tuleb koostada sadama tegevusest, tööstusest ja liiklusest tuleneva müra modelleerimine päevase ja öise ajavahemiku kohta koos mürakaartidega, nii hetkel kui ka prognoositavas olukorras. Töö koostamisel lähtuda keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määrusest nr 71 „[Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid](#)“. Hoonete rajamisel tuleb arvestada piirkonna müratasemetega ning tagada ehituslike meetmetega müratasemete vastavus hoonetes sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määrusele nr 42 „[Müra](#)

[normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid](#)“;

10.13 planeeritav ala kavandatakse piirkondliku linnakeskuse alana, kus elanike igapäevategevused ja -teenused on tagatud 15-minutilise jalgsi käigu kaugusel. Planeeringu elluviimisel on seatud prioriteediks piirkonna teenindamiseks ja ühenduste tagamiseks rajada planeeritavat ala läbiv muust liiklusest eraldatud ühistranspordi koridor (tramm) ning ala ühendamine piirkonna rattateede võrguga. Antud lahendus suunab elanikke vähem kasutama autosid ning soosib kasutama aktiivseid liikumisviise ning erinevaid liikumisvahendeid. Seega planeeringulahendus aitab [Tallinna arengustrateegia 2035](#) ja [Tallinna rattastrateegia 2018-2027](#) visioone ellu viia;

10.14 kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisel määral loodusvarade kasutamist. Rannapromenaadi ja slipi rajamiseks tuleb uputada merre tahkeid materjale, kuid detailplaneeringu etapis ei ole teada, millises mahus tahkeid aineid merre uputatakse. Juhul kui uputatav kogus on 5–100 m³, tuleb taotleda veekeskkonnariskiga tegevuse registreeringut ning veeluba, kui uputatav kogus on üle 100 m³. Alates mahust 10 000 m³ tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Seega keskkonnamõju olulisust tuleb hinnata ehitusloa või keskkonnamõju menetluse raames, kui on koostatud konkreetsemad ehitusprojektid ning teada vajamineva uputatava pinnase mahud;

10.15 detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket, valgusreostust tekib valgustusest, vibratsiooni võib esineda hoonete ehitamisel. Samuti on tavapärasest suuremas koguses jäätmete seotud peamiselt ehitustöödega, mille käigus jäätmed käideldakse vastavalt nõuetele. Planeeritavate hoonete projekteerimisel on soovitatav lähtuda energiasäästlikest lahendustest.

11. Tallinna Linnaplaneerimise Ametil avaldada otsus ajalehes, milles Tallinna linn avaldab ametlikke teateid, ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded ja Tallinna veebilehel.

12. Põhja-Tallinna Valitsusel korraldada detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse tutvustamiseks avalik väljapanek ja avalik arutelu.

13. Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametil teavitada keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest 14 päeva jooksul pärast otsuse tegemist Ametlikes Teadaannetes ja vähemalt ühes üleriigilise või kohaliku levikuga ajalehes ning elektrooniliselt, liht- või tähtkirjaga [keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse](#) § 33 lõikes 6 nimetatud asutusi.

14. Detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusega saab tutvuda Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametis, Harju tn 13, esmaspäeviti kella 14–18 ja neljapäeviti kella 9–12 ning Tallinna õigusaktide infosüsteemis aadressil <https://teele.tallinn.ee>.

(allkirjastatud digitaalselt)
Toomas Kruusimägi
Esimees