



**Tallinn, Põhja-Tallinn, Telliskivi tn
62 ja 64 kinnistute ning lähiala
detailplaneeringu keskkonnamõju
strateegiline eelhindang**

veebruar 2025

Töö nimetus: Tallinn, Põhja-Tallinn, Telliskivi tn 62 ja 64 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline eelhindang

Töö number: 25004

Tellijä: Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet

Vastutav täitja: Tuuli Vreimann

Kontrollija: Kadri Normak

Maves OÜ

Marja 4D Tallinn, registrikood 10097377

www.maves.ee e-post: maves@maves.ee

Ettevõte on sertifitseeritud kvaliteedijuhtimissüsteemi standardi ISO 9001:2015 alusel.



SISUKORD

1	SISSEJUHATUS.....	2
2	KAVANDATAVA TEGEVUSE ASUKOHT JA MÕJUTATAV KESKKOND	3
2.1	TEGEVUSE ISELOOM JA MAHT	3
2.2	SEOSD STRATEEGILISTE PLANEERIMISDOKUMENTIDEGA	5
2.3	RESSURSSIDE, SEALHULGAS LOODUSVARADE, NAGU MAA, MULD, PINNAS, MAAVARA, VESI JA LOODUSLIK MITMEKESISUS KASUTAMINE.....	8
2.4	TEGEVUSE ENERGIAKASUTUS.....	8
2.5	TEGEVUSEGA KAASNEVAD TEGURID, NAGU HEIDE VETTE, PINNASESSE JA ÕHKU NING MÜRA, VIBRATSIOON, VALGUS, SOOJUS, KIIRGUS JA LÖHN.....	8
2.6	TEKKIVAD JÄÄTMED NING NENDE KÄITLEMINE	9
2.7	TEGEVUSEGA KAASNEVATE AVARIIOLOKORDADE ESINEMISE VÕIMALIKKUSEST, SEALHULGAS HEITE SUURUS	10
2.8	TEGEVUSE SEISUKOHAST ASJAKOHASTE SUURÕNNETUSTE VÕI KATASTROOFIDE OHUST, SEALHULGAS KLIIMAMUUTUSTEST PÕHJUSTATUD SUURÕNNETUSTE VÕI KATASTROOFIDE OHUST TEADUSLIKE ANDMETE ALUSEL	10
3	KAVANDATAVA TEGEVUSE ASUKOHT JA MÕJUTATAV KESKKOND	11
3.1	OLEMASOLEVAST JA PLANEERITAVAST MAAKASUTUSEST NING SEAL TOIMUVATEST VÕI PLANEERITAVATEST TEGEVUSTEST	11
3.2	ALAL ESINEVATEST LOODUSVARADEST, SEALHULGAS MAA, MULD, PINNAS, MAAVARA, VESI JA LOODUSLIK MITMEKESISUS, NENDE KÄTTESAADAVUSEST, KVALITEEDIST JA TAASTUMISVÕIMEST	11
3.3	KESKKONNA VASTUPANUVÕIME, MILLE HINDAMISEL LÄHTUTAKSE MÄRGALADE, JÕEÄÄRSETE ALADE, JÕESUUDMETE, RANDADE JA KALLASTE, MEREKESKKONNA, PINNAVORMIDE, MAASTIKE, METSADE, NATURA 2000 VÕRGUSTIKU ALADE, KAITSTAVATE LOODUSOBJEKTIDE, ALADE, KUS ÕIGUSAKTIDEGA KEHTESTATUD NÕUDEID ON ÜLETATUD VÕI VÕIDAKSE ÜLETADA, TIHEASUTUSEGA ALADE NING KULTUURI- VÕI ARHEOLOOGILISE VÄÄRTUSEGA ALADE VASTUPANUVÕIMEST	13
3.3.1	<i>Jääkreostus</i>	15
3.4	INIMESE TERVIS JA HEAOLU NING ELANIKKOND.....	17
4	HINNANG KESKKONNAMÕJU OLULISUSELE	19
4.1	MÕJU INIMESE TERVISELE.....	19
4.2	LOODUSVARAD	23
4.3	LOODUSKESKKOND	24
4.4	AVARIIOLOKORDADE ESINEMISE VÕIMALIKKUS	24
4.5	KULTUURIVÄÄRTUSED	24
5	JÄRELDUS.....	25

1 SISSEJUHATUS

Käesoleva keskkonnamõju strateegilise eelhindangu koostamise aluseks oli K-Projekt Aktsiaselts koostatud Telliskivi tn 62 ja 64 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu põhijoonis (sisuga 13.08.2024) ja seletuskiri (sisuga 07.11.2024). Kavandatava tegevuse eesmärk on 50% ärimaa ja 50% transpordimaa sihtotstarbega Telliskivi tn 62 kinnistust ja ärimaa sihtotstarbega Telliskivi tn 64, Reisijate tn 7 ja 9 kinnistutest moodustada kokku viis ärimaa sihtotstarbega krunti ning määrata ärimaa kruntidele ehitusõigus kokku kuni nelja kuni 7 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega ning ühe kuni 9 maapealse ja kuni 2 maa-aluse korrusega ärihoone ehitamiseks ning katlamaja ja depoohoone ümberehitamiseks ja laiendamiseks. Planeeringualasse kuulub ka transpordimaa sihtotstarbega Reisijate tänav, mille maa-ala ulatuses on planeeringu koostamise ajal viidud läbi maareform tänavamaa-ala munitsipaalomandisse võtmiseks.

Eelhindangu koostamisel lähtuti Keskkonnaministri määrusest¹ nr 31 „Eelhindangu sisu täpsustatud nõuded“ ning juhendist² „KMH/KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura eelhindamine“.

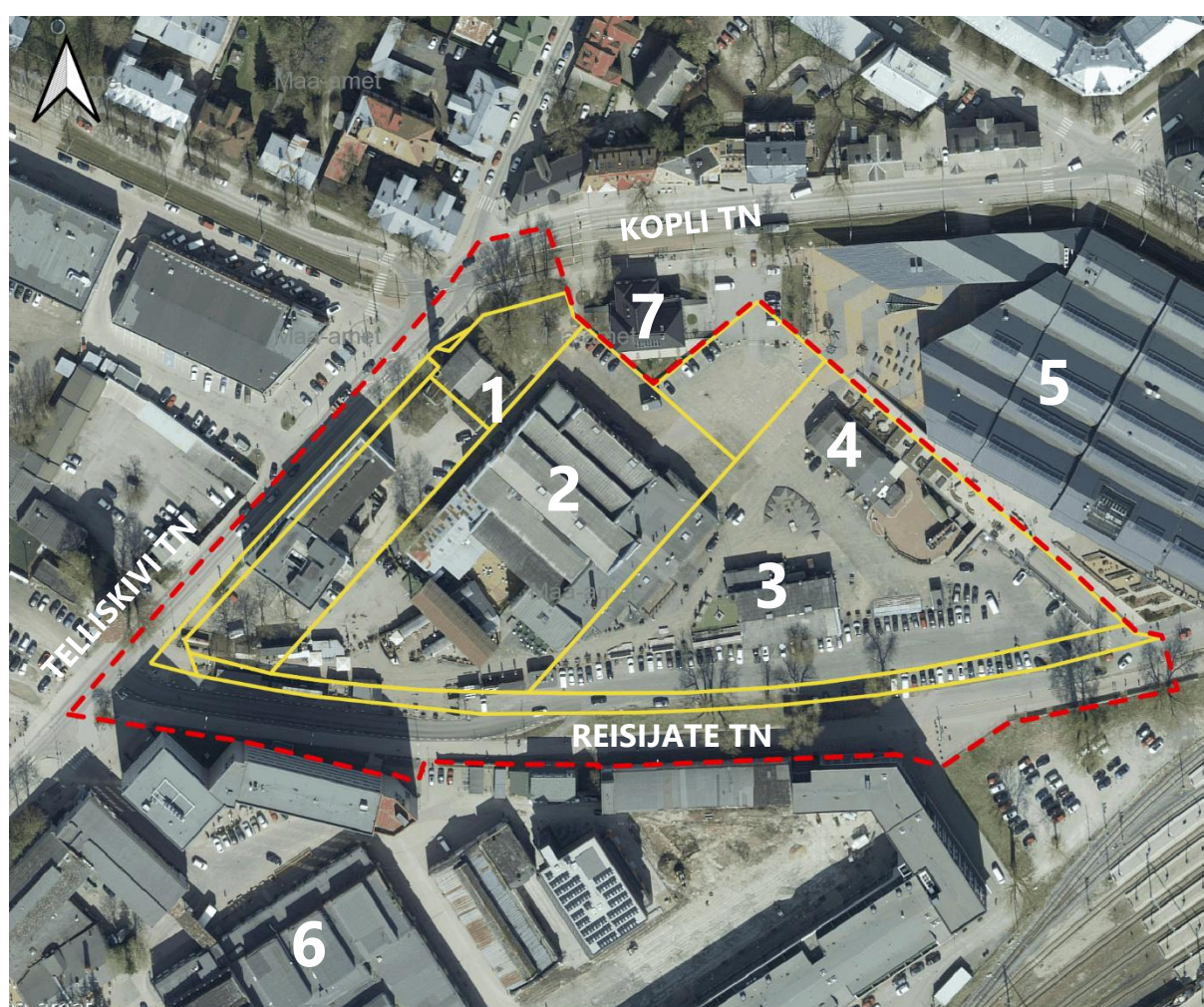
¹ [Keskkonnaministri 16.08.2017 määrus nr 31 „Eelhindangu sisu täpsustatud nõuded“](#)

² [R, Kutsar, 2017. KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura eelhindamine](#)

2 KAVANDATAVA TEGEVUSE ASUKOHT JA MÕJUTATAV KESKKOND

2.1 Tegevuse iseloom ja maht

Planeeritud ala asub Tallinnas, Põhja-Tallinna linnaosas Kopli, Telliskivi ja Reisijate tänava vahelises kvartalis Telliskivi loomelinnaku ja Balti jaama vahetus läheduses. Planeeritava ala suurus detailplaneeringu seletuskirja järgi on 3,12 ha. Planeeringuala piir ja planeeritud krundid on toodud järgneval joonisel (Joonis 1). Planeeritav maapealsete hoonete alune pind on 12 960 m² ja maa-alune 13 486 m².



— Planeeritud krundid - - Planeeringuala piir

0 25 50 m

Joonis 1. Planeeringuala ja planeeritud krundid. Aluskaart: Maa- ja Ruumiamet 2025. 1 - katlamaja, 2 - (veduri)depoo, 3 - maalritsehh, 4 - mootorite remondihoone, 5 - Balti jaama turg, 6 - Telliskivi loomelinnak, 7 - endine Tallinna Raudteelaste Klubi.

Juurdepääs planeeritavatele kruntidele on kavandatud Telliskivi ja Reisijate tänavatelt. Teenindava transpordi, sh prügiauto juurdepääs täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel.

Vastavalt detailplaneeringu seletuskirjale on kavandatud hoonestustihedus planeeritud alal 1,3, kogu kvartalis pärast detailplaneeringu realiseerimist 1,1 ning hoonestustihedus moodustatavatel kruntidel (positsioonidel 1-9) 1,7. Jääb ebaselgeks, millist ala on mõeldud kvartali all.

Planeeringu lääneosas oleva hoone asemele planeeritakse kuni 7-korruseline ärihoone, mille kasutusviisiks on kavandatud hotell ja bürood, aga ka toitlustus. Planeering näeb ette olemasoleva katalamaja laiendamise sinna bürooruumide rajamiseks. Depoohoone nõukogudeaegsed juurdeehitused lammutatakse ning depoohoone renoveeritakse ajaloolisel kujul multifunktsionaalseks hooneks, kus saab korraldada avalikke üritusi, rentida büroopindu, osutada toitlustusteenust vms.

Telliskivi tn 62 katastriüksuse põhjaossa, Kopli tn 3 ja Balti Jaama Turu hoonete vahel asuvale platsile planeeritakse nn linnaehitusliku aktsendina 9 maapealse ja kahe maa-aluse korrusega avalik hoone (toitlustus, galerii vms). Kuni abs kõrguseni 22 m planeeritakse hoonealuseks pinnaks 100 m² ning viimase kahe korruse ulatuses on kavandatud hoonealuseks pinnaks 800 m². Hoone absoluutkõrguseks on planeeritud 47,45 m.

Planeeringuala lääneosasse planeeritakse suurem hoonekompleks, mille maapealne ehitusalune pind on 6 700 m² ja maa-alune 8 800 m². Hoone alumistele korrustele on kavandatud Balti Jaama Turu laiendus ning ülemistele, kõrguslikult liigendatud korrustele, on kavandatud majutusruumid ja ruumid mitmesugustele asutustele.

Reisijate tänava maa-alale on planeeritud eraldatud rattarajaga kergliiklustee, sõidutee ning tänavahaljastus. Liikluskorralduse põhimõtted täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel.

Vertikaalplaneerimisega juhitakse sademevesi hoonetest ja naaberkruntidelt eemale sademeveekanaliseerimisele. Kõvakattega krundiosal kogutakse sademevesi restkaevudesse. Nii vertikaalplaneerimise kui ka sademevee ärajuhtimise lahendus täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel.

Planeeritud alal on kõrghaljastust vähe. Olemasolev väärtuslik kõrghaljastus on kavandatud säilitada, sh Reisijate tänava ääres olevad hõbepajud. Reisijate tänava ja Telliskivi tänava äärde on kavandatud tänavahaljastus. Maaga seotud haljastuse osakaal on detailplaneeringus 15%. Parklapealsele alale on kavandatud

katusehaljastust ja konteinerhaljastust. Depoohoonest kirdesse, Kopli tänava poole, aktsenthoone lähedusse kavandatakse kvartali keskne haljasala.

2.2 Seosed strateegiliste planeerimisdokumentidega

Tallinna arengustrateegia 2035

Tallinna arengustrateegia visiooni järgi on Tallinn roheline maailmalinn, kus elatakse tulevikku vaatavalt ja pärandit väärtustavalt. Arengustrateegia visiooni viiakse ellu kuue strateegilise sihi kaudu. Neist käesoleva planeeringuga haakuvad sihid „sõbralik linnaruum“, „loov maailmalinn“, „roheline pööre“, „kodu, mis algab tänavast“ ja „terve Tallinn liigub“. Nende järgi on Tallinn looduslähedane linn, kus rohelist nähakse igal pool ja eri tüüpi haljastust kasutatakse nii tänavatel, hoovides, väljakutel kui majadel. Haljastus kujundatakse selliselt, et see oleks elurikkust soosiv. Tallinna linna nähakse liigirikka pealinnana, kus loodus on mitmekesine ja rohevõrk on ulatuslik ja sidus, pakkudes linlastele põnevat looduskeskkonda, puhkevõimalusi ning kaitset äärmuslike ilmastikutingimuste eest. Kliimamuutuste ja äärmuslike ilmastikunähtustega kohanemiseks kasutatakse looduspõhiseid lahendusi (sh sademevee käitlemisel).

Linnaruumi nähakse kõigile ligipääsetavana (sh transpordi ja hoonete osas). Arengustrateegia visiooni järgi on erinevad linnaosad/regioonid sidusalt ühendatud, keskuseid on linnas palju, mistõttu elanikele on igapäevategevused ja -teenused kättesaadavad 15 jalutuskäigu kaugusel. Samuti on nii keskustes kui nende ümber omanäolised ja mitmeotstarbelised elupiirkonnad. Sealhulgas hoiab Tallinn oma ehituspärandit ning säilitab võimalikult terviklikke arhitektuurikooslusi, mis moodustavad koos ümbrusesse sulandatud uusarendustega ühe terviku. Arengustrateegias rõhutatakse läbimõeldult planeeritud linnaruumi tähtsust, mis ühtlasi suunaks elanikke kasutama vähem autosid ja soosiks kasutama aktiivseid liikumisviise ning erinevaid liikumisvahendeid (nt ühistransport, rattad, sõidukite lühirent, sõidujagamine). Seetõttu tuleb detailplaneeringu elluviimisel seada prioriteediks ala ühendamine ühistranspordiga ning piirkonna rattateede võrguga.

Tallinn 2035 arengustrateegia linnaosade tuleviku kaardi järgi nähakse Telliskivi ja Balti jaama alal arengut kultuuri, ettevõtluse, kaubanduse, teeninduse ja majutuse valdkonnas. Koostatav detailplaneering aitab neid Tallinna arengustrateegia 2035 visioone ellu viia.

Tallinna rattastrateegia 2018-2027

Tallinna rattastrateegia eesmärgid on:

- suurendada rattasõidu osakaalu liikumisviisides;
- suurendada rattateede põhivõrgu kättesaadavust;
- muuta kooliteekond rattasõbralikuks;
- viia rattaga parkimise võimalused rattakasutuse osakaalu eesmärkidega.

Antud planeeringu kontekstis on asjakohane rattateede põhivõrgu ja rattaga parkimise võimaluste planeerimine. Vastavalt käesoleva planeeringulahenduse põhijoonisele ja seletuskirjale planeeritakse rajada eraldiseisvad jalgrattarajad ning ühendada need olemasoleva rattateede võrgustikuga. Rattateid ja rattaparklaid projekteerides tuleb lähtuda Tallinna rattastrateegias toodud põhimõtetest. Detailplaneeringu seletuskirjast ei ole võimalik üheselt aru saada, kas arvutatud on autode või jalgrataste parkimiskohtade arv.

Tallinna üldplaneering

Vastavalt Tallinna üldplaneeringu maakasutusplaanile on planeeringuala määratletud osaliselt liiklusalana ja ettevõtluse magistraaltänavate ärivööndina, kuhu võib põhiliselt rajada kaubandus-teenindusettevõtteid. Detailplaneeringu maakasutus on kooskõlas üldplaneeringus tooduga.

Teemaplaneering „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“

Kõrghoonete teemaplaneeringu järgi on planeeritav aktsenthoone klassifitseeritav poolkõrge hoonena. Teemaplaneeringu järgi asub detailplaneeringuala vanalinna vaatesektoris, kus vanalinna ette mere poole on lubatud rajada hooneid maksimaalselt absoluutkõrgusega 30 m (linnamüüri kõrgusmärk ka all-linnas). Kuna detailplaneeringuga kavandatud aktsenthoone absoluutkõrgus oleks 47,45 m, siis on kavandatav tegevus vastuolus teemaplaneeringuga ning käesoleva detailplaneeringu näol on tegemist teemaplaneeringut muutva planeeringuga.

Koostatav Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneering

Koostatava üldplaneeringu järgi on detailplaneeringuala määratletud kui peamiselt ettevõtlusele suunatud segahoonestusala ja Reisijate tänav kui roheala ning ühtlasi ka asumitähitusega rohekoridor. Segahoonestusalale võib koostatava Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu järgi kavandada kaubandus- ja teenindusettevõtteid, äri- ja büroohooneid, majutusettevõtteid, elamuid, ühiskondlikke ehitisi, sh riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutusi, keskkonda mittehäirivat väiketootmist jm linnalikku

elukeskkonda teenindavaid funktsioone. Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas üldplaneeringuga ette nähtud maakasutusega.

Koostatava üldplaneeringu järgi on segahoonestusaladel lubatud hoonestustihedus 0,7...1,2, kuid keskuse aladel, kuhu jääb ka käesolev DP ala, võib põhjendatud avaliku huvi korral kaaluda eeltoodust suuremat hoonestustihedust, kui muud üldplaneeringu tingimused on täidetud. Vastavalt detailplaneeringu seletuskirjale jääb olenevalt sellest, mis ala vaadata, hoonestustihedus vahemikku 1,1–1,7. Detailplaneeringus tuleb selgemalt välja tuua, kas plaanitud hoonestustihedus vastab koostatavas Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringus toodule ja/või kas on tagatud ka muude üldplaneeringute tingimuste täitmine.

Üldplaneeringu järgi võib planeeringuala minimaalne haljastuse osakaal olla 20% ning rohefaktori taotlusväärtus³ on 0,5. Samas on käesoleva detailplaneeringu algatamise korralduse lisatingimuste järgi vajalik tagada planeeritaval alal haljastuse osakaal 15 %, sh maaga seotud haljastuse osakaal 10%. Detailplaneeringu seletuskirjas järgi on haljastuse osakaaluks 15%. Koostatav üldplaneering lubab teha teatud möönduseid haljastuse osakaalu kohta, kuid seda eeldusel, et olemasoleva haljastatud pinna osakaal ega kvaliteet ei tohi ehitustegevuse käigus väheneda või planeeringualal tervikuna jääda alla kehtestatud osakaalu. Planeeringu seletuskirjast ei ole võimalik üheselt aru saada, mille alusel täpselt on tehtud mööndusi haljastuse osakaalu osas. Samuti ei ole detailplaneeringus käsitletud rohefaktorit.

Väärtuslike üksikobjektidena tuuakse koostatavas üldplaneeringus välja depoo hoone, katlamaja ning katlamaja korsten, mis ühtlasi on kirjeldatud kui maamärk. Nende säilimine on detailplaneeringu elluviimisel tagatud. Üldplaneeringu järgi lubatav hoonete korruselisus on 3–7 korrust, mis arvestab vanalinna vaatesektorite/vaatekoridoridega. Detailplaneeringuga planeeritud hoonete korruselisus arvestab koostatavas üldplaneeringus tooduga, välja arvatud planeeritav 9-korruseline aktsentehitis. Kultuuripärandi teemat on pikemalt käsitletud peatükis 3.3 „Keskkonna vastupanuvõime, mille hindamisel lähtutakse märgalade, jõeäärsete alade, jõesuudmete, randade ja kallaste, merekeskkonna, pinnavormide, maastike, metsade, Natura 2000 võrgustiku alade, kaitstavate loodusobjektide, alade, kus õigusaktidega kehtestatud nõudeid on ületatud või võidakse ületada, tiheasutusega alade ning kultuuri- või arheoloogilise väärtusega alade vastupanuvõimest“.

³ [Rohefaktor | Tallinn](#)

Koostatav Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu järgi on detailplaneeringuala reserveeritud kui avalik ruum ning tagada tuleb avalik läbipääs. Detailplaneeringuga nähakse ette ala avalik kasutus.

2.3 Ressursside, sealhulgas loodusvarade, nagu maa, muld, pinnas, maavara, vesi ja looduslik mitmekesisus kasutamine

Hoonete ja teede rajamiseks kasutatakse loodusvarasid, milleks on tõenäoliselt ehitusmaavarad ja puit. Nende liike ega koguseid ei ole võimalik antud etapis kindlaks määrata.

Alale planeeritakse kuni kahe maa-aluse korrusega hooneid pindalaga 13 486 m². See eeldab hoonete aluse pinnase väljakaevamist projekteeritud kõrguseni. Antud etapis puudub täpne info selle kohta, millises mahus pinnast välja kaevatakse. Kuna alal on tuvastatud pinnasereostus, siis tuleb ehituse käigus tagada selle likvideerimine ja nõuetekohane käitlus (vt peatükis 3.3.1 „Jääkreostus“ ja 4.1 „Mõju inimese tervisele“).

2.4 Tegevuse energiakasutus

Planeeringu elluviimisel – hoonete rajamisel ja nende kasutamisel pole ette näha tavapärasest olulisemat energiakasutust.

Ehitustööde ajal kasutatakse tõenäoliselt nii vedelkütuse kui ka elektri jõul töötavaid ehitusmasinaid.

Vastavalt planeeringu seletuskirjale lahendatakse soojusvarustus kaugkütte baasil. Planeeritava jahutuse kohta detailplaneeringu seletuskirjas info puudub, kuid koostatava Põhja-Tallinna üldplaneeringu järgi ei asu detailplaneeringu ala [perspektiivsel kaugjahutuse alal](#).

2.5 Tegevusega kaasnevad tegurid, nagu heide vette, pinnasesse ja õhku ning müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn

Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardirakenduse ja koostatava Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala ümbritsetud vee-, sademevee, kanalisatsiooni- ja gaasitrassidega. Vastavalt detailplaneeringu seletuskirjale ühendatakse planeeringualale rajatavad tehnovõrgud olemasolevate trassidega, sh juhitakse tekkiv sademevesi sademeveekanalisatsiooni. Tänu sellele puudub ka heide vette või pinnasesse.

Heiteid õhku, müra, vibratsiooni, valgust, soojust, kiirgust ega lõhna ei eritu kavandatava tegevuse elluviimisel rohkem kui tavapärase ehitustegevuse või sarnase otstarbega hoonete eluaja jooksul.

2.6 Tekkivad jäätmed ning nende käitlemine

Planeeringu elluviimisel hoonete rajamise ja nende kasutamisega ei kaasne jäätmeteket tavapärasest (sarnase otstarbega hoonete puhul) erineval määral. Jäätmekäitluse korraldamisel nii ehitus- kui käitamisel tuleb lähtuda jäätmeseadusest ning Tallinna jäätmehoolduseeskirjast⁴.

Ehituse ajal tekivad valdavalt ehitus- ja lammutusjäätmed.

Hoonete valmimisel on peamiseks tekkivateks jäätmeliikideks pakendi- ja olmejäätmed. Planeeringu seletuskirja järgi rajatakse jäätmete liigiti kogumise ruumid hoonetesse ja sõltuvalt tulevaste hoonete kasutusviisist tuleb ehitusprojektides täpsustada, kas jäätmete kogumiskohad rajatakse igasse hoonesse või tehakse mitme hoone jaoks ühine jäätmeruum.

Vastavalt koostatavale Põhja-Tallinna üldplaneeringule tuleb avalikus ruumis tagada piisava arvu jäätmekonteinerite olemasolu, nende regulaarne tühjendamine ja regulaarne üldine hooldus.

Varasemate uuringute^{5,6,7} järgi on planeeringuala pinnas reostunud⁸ ohtlike ainetega. Reostunud pinnase likvideerimiseks on koostatud kaks saneerimiskava, millest üks käsitleb kogu planeeringuala⁹ ning teine katlamaja ja veduridepoo vahelist maa-ala¹⁰. Ligikaudsed reostunud pinnase kogused reostunud alade lõikes on kirjeldatud saneerimiskavades.

⁴ [Tallinna Linnavolikogu 09.03.2023 määrus nr 3 „Tallinna jäätmehoolduseeskiri”](#)

⁵ Tallinn Kopli tn 1 pinnasereostusuuringu aruanne. OÜ REI Geotehnika töö nr 3683-15 / 2. Tallinn, 2015.

⁶ Telliskivi tn 62 Tallinn Põhja-Tallinna linnaosa reostusuuring. OÜ IPT Projektijuhtimine töö nr 18-05-1422. Tallinn, 2018.

⁷ Keskkonnaseisundi ja keskkonnamõju hinnang detailplaneeringu alal Kopli 3 Telliskivi 62 ja 64 ning Reisijate 7 ja 9, Tallinn. OÜ REI Geotehnika töö nr 731-02. Tallinn, 2003.

⁸ Ületab [Keskkonnaministri 28.06.2019 määruse nr 26 „Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases”](#) lisas toodud piirväärtuseid.

⁹ Depoo kvartal Tallinnas. Saneerimiskava. OÜ IPT Projektijuhtimine töö nr. 18-08-1443. Tallinn, 2018

¹⁰ Telliskivi 62 ja 64 saneerimiskava. AS EcoPro töö nr 4-2017. Tallinn 2017.

2.7 Tegevusega kaasnevate avariilukordade esinemise võimalikkusest, sealhulgas heite suurus

Ehituse ajal võivad tekkida avariilukorrad ehitusmasinatega, mis võivad põhjustada kütuse- või õlilekke. Kütuse- või õlilekke kogus piirdub üldjuhul masinas oleva kogusega.

Avariilukordadega kaasneva heite suurst ei ole võimalik ette näha.

2.8 Tegevuse seisukohast asjakohaste suurõnnetuste või katastroofide ohust, sealhulgas kliimamuutustest põhjustatud suurõnnetuste või katastroofide ohust teaduslike andmete alusel

Kavandatava tegevuse elluviimise käigus tekkida võivate suurõnnetuste või katastroofide oht on väike. Kavandatav tegevus ei soodusta katastroofide või suurõnnetuste tekkimist. Kemikaalseaduse mõistes suurõnnetuse ohuga¹¹ ettevõtet ei kavandata. [Maa- ja Ruumiameti ohtlike käitiste, veevarustuse, veeohutuse kaardirakenduse](#) järgi ei asu planeeringuala ühegi ohtliku käitise ohualas.

Kliimamuutustest põhjustatud suurõnnetuste või katastroofide oht hädaolukorra seaduse mõistes¹² on väike.

¹¹ Majandus- ja taristuministri 02.02.2016 määrus nr 10 [Kemikaali ohtlikkuse alammäär ja ohtliku kemikaali künniskoguse ning ettevõtte ohtlikkuse kategooria määramise kord](#) - Riigi Teataja

¹² [Hädaolukorra seadus](#)–Riigi Teataja

3 KAVANDATAVA TEGEVUSE ASUKOHT JA MÕJUTATAV KESKKOND

3.1 Olemasolevast ja planeeritavast maakasutusest ning seal toimuvatest või planeeritavatest tegevustest

Planeeringuala piirneb idaküljest Balti jaama turuga (ärimaa sihtotstarbega katastriüksus), lääneküljes transpordimaaga, lõunasuunas asub tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega katastriüksustel Telliskivi Loomelinnak. Viimase ala on koostatavas Põhja-Tallinna üldplaneeringus märgitud kui endine Tallinna Elektrotehnika Tehase territoorium, mille pinnas on reostunud. Põhjaosas, Kopli tn 3 ärimaa sihtotstarbega katastriüksusel, asub Põhja-Tallinna üldplaneeringuga väärtuslikuks üksikobjektiks tunnistatud hoone. Algselt ehitati see Raudteelaste Koduks, kuid nõukogude perioodil paiknes seal Tallinna Raudteelaste Klubi (Joonis 1).

Planeeritav ala, Depoo kvartal, on olnud ajalooline tööstusterritoorium. Kinnistutel ja nende ümbruses paiknesid 19. sajandil Balti Raudtee Peatehased. Kvartalis on säilinud omaaegne veduridepoo, Telliskivi tänava ääres asub endise katlamaja hoone ja kunagine olmehoone, idapoolses osas asuvad kaks tööstushoonet, millest üks on osaliselt lammutatud. Käesoleval ajal on depoohoone kasutusel turuna, alal paikneb mitmeid söögi- ja müügikohti⁹ (Joonis 1).

3.2 Alal esinevatest loodusvaradest, sealhulgas maa, muld, pinnas, maavara, vesi ja looduslik mitmekesisus, nende kättesaadavusest, kvaliteedist ja taastumisvõimest

Maa- ja Ruumiameti maardlate rakenduse¹³ järgi ei leidu planeeringualal ega selle vahetus läheduses maavarasid ega maavarade geoloogiliste uuringute alasid.

Ala geoloogiat ja hüdrogeoloogiat on välitööde andmete põhjal kirjeldatud 2018. aastal koostatud saneerimiskavas⁹ ning hüdrogeoloogilises eksperthinnangus¹⁴, mida on ka käesolev hinnangu koostamisel kasutatud.

Depoo kvartal paikneb liivakivi avamusalal. Liivakivi ülemine osa on murenenud ning mere poolt ümbersetitatud, moodustades laiguti esineva kuni 0,5 m paksuse peenliiva

¹³ [Maa- ja Ruumiameti maardlate rakendus](#)

¹⁴ Telliskivi tn 62 ja 64 maa-ala Tallinn Põhja-Tallinna linnaosa Telliskivi tn 62 ja 64, Reisijate tn 7 ja 9 hüdrogeoloogiline eksperthinnang OÜ REI Geotehnika, töö nr 4404-19.

kihi. Põhiosas koosneb pinnakate erineva koostisega täitepinnastest, mis sisaldavad mulda, liiva, rohkesti ehitus-lammutusjäätmel, põlevkivituhka, metallijäätmel. Täite all esineb paiguti mudane mullakiht, mis markeerib looduslikku maapinda. Täite ja loodusliku pinnakatte paksus on enamasti 2–3 m, liivakivi pealispind paikneb absoluutkõrgusel 11,2–11,8 m.

Põhjavesi levib täites ning looduslikes kihtides (liiv, liivakivi), moodustades ühtse vabapinnalise veekihi. Veetase paiknes reostusuuringu ajal (mai, 2018) maapinnast 0,9–1,9 m sügavusel, absoluutkõrgustel 11,9–12,8 m. Veekiht toitub peamiselt ala piires infiltreeruvatest sademetest. Põhjavee regionaalne liikumine toimub Tallinna lahe suunas, kuid kohapeal mõjutab vee liikumist täite koostis ja maa-aluste kommunikatsioonide olemasolu, samuti tegevus naaberaladel. Tasase reljeefi tõttu on vee liikumise gradient väike ning vee liikumine suhteliselt aeglane. Teadaolevalt piirkonnas põhjavett ei kasutata.

Pinnaseveekihindi lamamveepidemeks on Alam-Kambriumi Lükati kihistu savivahekihtidega aleuroliit, mis algab keskmiselt 12,5 m sügavusel maapinnas (keskmiselt 1,3 m abs) ja mis moodustab Kambriumi sinisavikompleksi kui regionaalse veepideme ülemise osa. Sinisavi (Lükati ja Lontova kihistu) kogupaksus uuringualal on 60 m (Telliskivi tn 62 paiknenud puurkaevu nr 11 andmed, VEKA register).

Vastavalt Eesti Geoloogiateenistuse geoloogilisele baaskaardile¹⁵ on maapinnalt esimene põhjaveekiht ala lääneosas kaitstud ja idaosas nõrgalt kaitstud.

Detailplaneeringuala pinnases on tuvastatud pinnasereostus, mille ulatust ja likvideerimist on põhjalikumalt käsitletud peatükkides peatükis 3.3.1 „Jääkreostus“ ja 4.1 „Mõju inimese tervisele“.

Detailplaneeringuala näol on tegemist linnalise ning seni pidevas inimkasutuses oleva alaga ning seetõttu võib eeldada, et ka looduslik mitmekesisus on sellisele keskkonnale vastav. EELIS andmebaasi järgi ei ole alal kaitstavate taimede kasvukohti ega kaitsealuste loomade elupaiku (vt ka peatükk 3.3).

¹⁵ [Eesti geoloogiline baaskaart mõõtkavas 1:50 000](#)

3.3 Keskkonna vastupanuvõime, mille hindamisel lähtutakse märgalade, jõeäärsete alade, jõesuudmete, randade ja kallaste, merekeskkonna, pinnavormide, maastike, metsade, Natura 2000 võrgustiku alade, kaitstavate loodusobjektide, alade, kus õigusaktidega kehtestatud nõudeid on ületatud või võidakse ületada, tiheasutusega alade ning kultuuri- või arheoloogilise väärtusega alade vastupanuvõimest

Kaitstavad loodusobjektid

Lähim Natura võrgustikku kuuluv ala on Paljassaare linnuala ([EE0010170](#)), mis asub enam kui 3 km kaugusel.

Lähimad kaitsealad on Tornide väljaku park ([KLO1200139](#)) ja Toompark ([KLO1200274](#)), mis asuvad vastavalt 240 ja 150 m kaugusel.

Planeeringualast 150 m kaugusele jääb EELIS andmebaasi järgi II kategooria kaitsealuse liigi põhja-nahkhiir (*Eptesicus nilssonii*) elupaik KLO9115644.

Kultuurimälestisi ega pärandkultuuriobjekte planeeringualale Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduste järgi ei jää, kuid ala kattub Tallinna vanalinna MKA kaitsevööndiga. Vastavalt [Muinsuskaitseadusele](#) on muinsuskaitseala kaitsevööndi eesmärk tagada: muinsuskaitseala säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas, et vältida järske üleminekuid hoonestuse mastaapsuses ja tiheduses ning muinsuskaitseala vaadeldavus olulistest vaatepunktidest.

Vastavalt teemaplaneeringule¹⁶ „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“ jääb detailplaneeringuala osaliselt Katariina kai vaatesektorisse, kuhu rajatavate hoonete kõrgus peab jääma alla absoluutkõrguse 30 m. Detailplaneeringuga planeeritud ja vaatesektorisse jääva aktsenthoone absoluutkõrgus on aga 47,45 m. Samas on detailplaneeringu seletuskirja järgi muinsuskaitse eritingimuste põhjal lubatud Telliskivi tn 60 olemasoleva nurgahoonest (39,45 abs) kõrgema aktsenthoone ehitamist. Muinsuskaitse eritingimusi on täiendatud OÜ Eensalu & Pihel tööga¹⁷ n 2-25. Töös on analüüsitud DP alale avanevaid vaatesuundasid ning toodud välja piirkond, kuhu võib rajada aktsenthoone maksimaalse lubatud absoluutkõrgusega kõrgus 47,45 m. Muude hoonete suurimaks lubatud absoluutkõrguseks on 39,45 m. Samuti on kirjeldatud ehituskeelualasid.

¹⁶ [Teemaplaneering Kõrghoonete paiknemine Tallinnas](#)

¹⁷ Muinsuskaitse eritingimused Telliskivi tn 62, Telliskivi tn 64, Reisijate tn 7, Reisijate tn 9 detailplaneeringule. OÜ Eensalu & Pihel töö nr 2-25. Tallinn, 2025.

Tagasiside aktsenthoone kõrguse kohta on andnud [Regionaal- ja Põllumajandusministeerium oma 19.12.2024 kirjaga nr 14-3/2286-8](#). Milles toob välja, et „detailplaneeringu koostamisel ei ole arvestatud kõrghoonete teemaplaneeringust tuleneva tingimusega, mille kohaselt peab uute hoonete absoluutkõrgus jääma alla 30 m. Teemaplaneeringust ei tulene, et muinsuskaitse eritingimuste alusel on võimalik ehitada hooneid, mille absoluutkõrgus on 30 m kõrgem. Tulenevalt eelnevast tuleb detailplaneeringu lahendus viia kooskõlla kehtiva teemaplaneeringuga või teha detailplaneeringus ettepanek muuta teemaplaneeringut ning viia läbi vajalikud menetlustoimingud.”

Vastavalt koostatavale Põhja-Tallinna üldplaneeringule asub detailplaneeringuala osaliselt Vanalinna vaatesektoris - vaade Ristiku, Kopli tn-lt ning Kopli kaubajaamast Vanalinnale. Vaatesektori nähtavuse tagamiseks on [koostatavas üldplaneeringus kirjeldatud hoonete korruselisus](#). Detailplaneeringus planeeritavate hoonete korruselisus vastab üldplaneeringus toodule, kuid samas on mitme hoone absoluutkõrgus suurem kui üldplaneeringus ja kõrghoonete teemaplaneeringus viidatud 30 m.

Koostatavas Põhja-Tallinna üldplaneeringus on eraldiseisvalt välja toodud maamärkidena katlamaja korsten ning depoohoone. Maamärgid on aastate vältel välja kujunenud kaugelt vaadeldavad orientiirid, linnasiluetist silma paistvad objektid, mis vääriavad linnaruumis säilitamist ja esiletõstmist ning neile tuleb tagada vaadeldavus ja silmapaistvus vaatekoridoride avamise või säilitamisega.

Koostatavas Põhja-Tallinna üldplaneeringus on väärtuslike üksikobjektidena kirjeldatud Telliskivi tn 62 asuv endine Balti Raudtee Peatehaste veduridepoo, millest väärtuslikuks peetakse tsaariaegset substantsi ja Telliskivi tn 64 asuv Balti Raudtee Peatehaste katlamaja. Koostatava üldplaneeringu järgi on need objektid väärtuslikud nii ajalooliselt kui ka kohaliku kogukonna identiteedi ja koha eripära alalhoidjatena, mida tuleb säilitada ja millele ehitusprojekti koostamisel laienevad üldjuhul miljööväärtuslike hoonete kaitse- ja kasutamistingimused. Detailplaneeringu järgi need hooned säilivad.

3.3.1 Jääkreostus

Vastavalt alal tehtud reostusuuringutele^{18,19,20} on pinnas reostunud naftasaaduste, elavhõbeda (Hg), vase (Cu), plii (Pb), tsingi (Zn) ja arseeniga (As). Reostusuuringutega on kindlaks tehtud, et pinnase radoonitase on väga kõrge. Piirarve ületav naftasaaduste reostus esineb detailplaneeringuala loodenurgas endise katlamaja ümbruses maapinnalt 1,5–3,5 m sügavuseni. Samal alal on tuvastatud ka ulatuslikum raskmetallide reostus. Ülejäänud planeeringualal esineb reostusuuringute järgi piirarve ületavat raskmetallireostust lokaalselt hoonete ümbruses, kuid iseloomulik on plii ja elavhõbeda kõrge sisaldus ka hoonestamata alal. Metallide sisaldused pinnases jäävad olenevalt asukohast 0,7–2,4 m sügavusele maapinnast. Järgneval joonisel (Joonis 2) on toodud, millistel aladel on ületatud elamumaa või tööstusmaa piirarv.

Reostunud pinnase likvideerimiseks on koostatud kaks saneerimiskava, millest üks käsitleb kogu planeeringuala²¹ ning teine katlamaja ja veduridepoo vahelist maa-ala²². Teadaolevalt pinnasereostust senini likvideeritud ei ole.

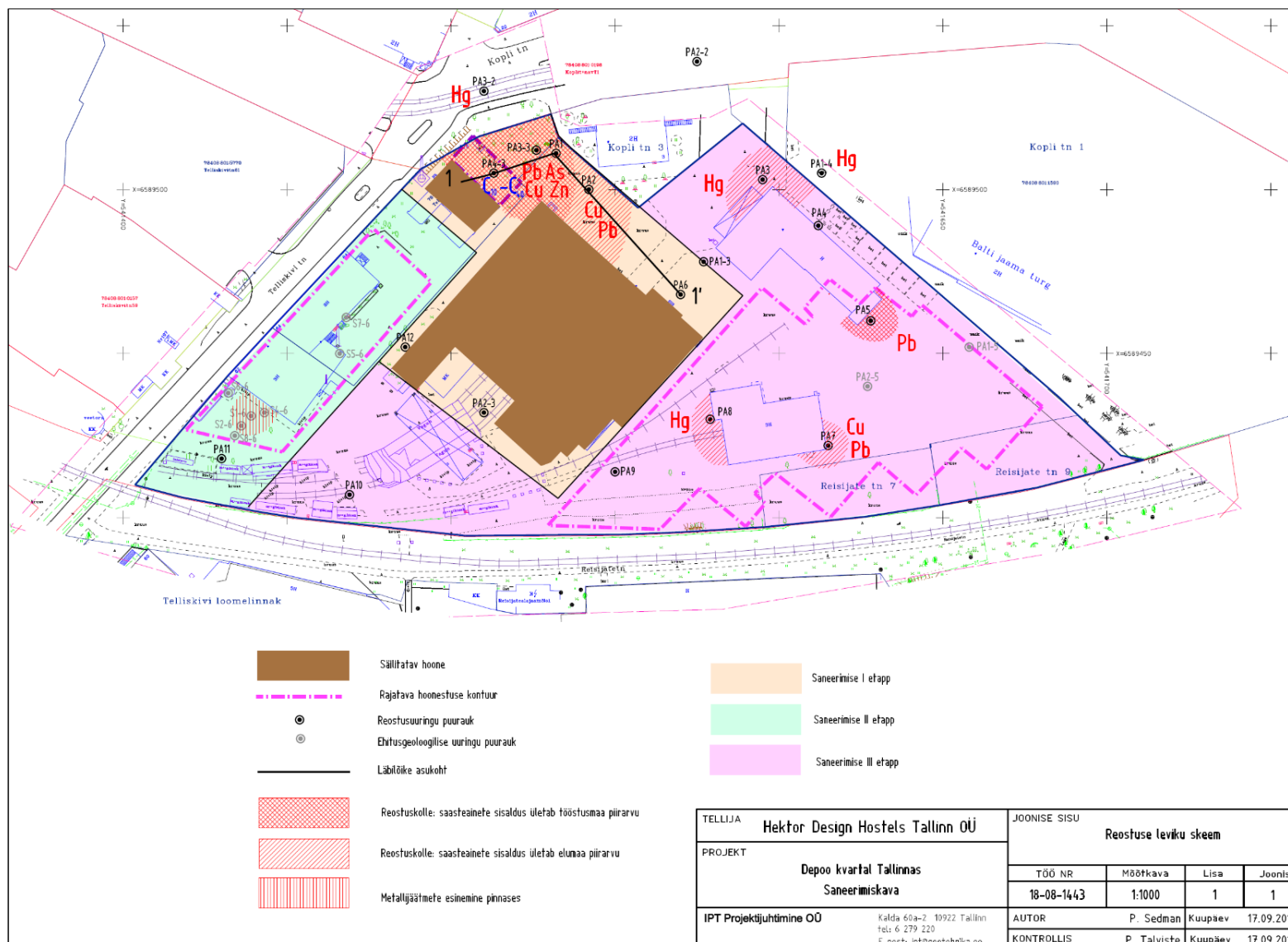
¹⁸ Tallinn Kopli tn 1 pinnasereostusuuringu aruanne. OÜ REI Geotehnika töö nr 3683-15 / 2. Tallinn, 2015.

¹⁹ Telliskivi tn 62 Tallinn Põhja-Tallinna linnaosa reostusuuring. OÜ IPT Projektijuhtimine töö nr 18-05-1422. Tallinn, 2018.

²⁰ Keskkonnaseisundi ja keskkonnamõju hinnang detailplaneeringu alal Kopli 3 Telliskivi 62 ja 64 ning Reisijate 7 ja 9, Tallinn. OÜ REI Geotehnika töö nr 731-02. Tallinn, 2003.

²¹ Depoo kvartal Tallinnas. Saneerimiskava. IPT Projektijuhtimine OÜ töö nr 18-08-1443. Tallinn, 2018.

²² Telliskivi 62 ja 64 saneerimiskava. AS EcoPro töö nr 4-2017. Tallinn, 2017.



Joonis 2. Väljavõte OÜ IPT Projektijuhtimine reostuse saneerimiskavast.

3.4 Inimese tervis ja heaolu ning elanikkond

Üheks inimeste tervist ohustavaks teguriks planeeringualal on soojussaarte teke. Vastavalt [Maa- ja Ruumiameti soojussaarte kaardirakendusele](#) on planeeringualal esinenud soojussaari 2014., 2018. ja 2019. aastal. See on tõenäoliselt tingitud ulatuslikest tehiskattega platsidest ning vähesest haljastusest.

Vastavalt koostatavale Põhja-Tallinna üldplaneeringule tuleb soojussaarte tekke vähendamiseks:

- säilitada maksimaalses mahus kinnistutel olemasolev kõrghaljastus, vajadusel tuleb rajada täiendavat uushaljastust ja haljasalasid;
- tänavataristu ja hoonete renoveerimisel või rajamisel tuleb kasutada osaliselt heledamaid kattematerjale, nt tänavakive, pigmenteeritud asfalti või heledamaid värvitoone.
- tuleb rajada parklahaljastust, avaratele lamekatustele rohekatuseid ja looduspõhiseid sademeveelahendusi.
- tuleb rajada tehisveekogusid. Ühtlasi on need võimalik kujundada reservuaarideks, kuhu koguneb paduvihmade ajal liigvesi.

Vastavalt koostatavale detailplaneeringule kavandatakse säilitada võimalikult palju olemasolevat kõrghaljastust ning luua täiendavalt uusi haljasalasid, sh ca 2 500 m² suuruse pargiala ning hoonetele haljaskatuseid ja vertikaalhaljastust. Looduslähedasi sademeveelahendusi ei kavandata.

Vastavalt Tallinna radooniriski ja Harjumaa radooniriski kaartidele²³ on detailplaneeringuala lähedusse jääva pinnase arvutatud radoonisisaldus vahemikus normaalne kuni kõrge. Eesti Geoloogiateenistuse koostatud Eesti pinnase radooniriski kaardi²⁴ põhjal jääb planeeringuala aga kõrge või väga kõrge radooniriskiga piirkonda. Planeeringualal on pinnase radoonisisaldust mõõtnud Radoonitõrjekeskus 2018. aastal²⁵ ja seda vaid depoo ümbruses, kus uuringu tulemuste järgi oli kõrgeim pinnase radooni tase 87 kBq/m³. Vastavalt Eesti standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ on

²³ <https://kliimaministeerium.ee/radoon>

²⁴ [Eesti pinnase radooniriski kaart](#)

²⁵ Telliskivi 62, Tallinnas radoonitaseme määramine ning radooniohtlikkuse hinnang pinnasest. Radoonitõrjekeskus, 2018.

piiranguteta ehitustegevuseks lubatud radooni piirsaldus pinnaseõhus 50 kBq/m^3
ning hoonete elu-, puhke-, ja tööruumides radoonitase olema alla 300 Bq/m^3 .

4 HINNANG KESKKONNAMÕJU OLULISUSELE

Hinnang keskkonnamõju olulisusele on antud arvestades:

- mõju suurus;
- mõjuala ulatust, näiteks geograafiline ala ja tõenäoliselt mõjutatava elanikkonna suurus;
- mõju ilmnemise tõenäosust;
- mõju tugevust, kestust, sagedust ja pöörduvust;
- kavandatava tegevuse koosmõju muude asjakohaste toimuvate või mõjualas planeeritavate tegevustega;
- ebasoodsa mõju tõhusa ennetamise, vältimise, vähendamise ja leevendamise võimalusi.

Kavandatava tegevusega ei kaasne piiriülest ehk riigipiire ületavat mõju.

4.1 Mõju inimese tervisele

Jääkreostus

Üldjuhul toimub võimaliku jääkreostusega aladel (nt endised katlamajad, tööstusterritooriumid jne) pinnase²⁶ ning maapinnalähedase põhjavee seisundi²⁷ hindamine ning reostuse ulatuse määramine kolmes etapis.

- I etapis selgitatakse võimalik reostuse olemasolu olemasolevate andmete põhjal. Reostuskahtluse puhul tuvastatakse reostuse olemasolu ja levik kahe järgneva etapiga.
- II etapis rajatakse tõenäoliste reostuskollete juurde uuringupunktid. II etapi väljundiks on aruanne, mis kirjeldab üldiselt võetud analüüside tulemuste põhjal I etapis püstitatud hüpoteeside paikapidavust ning annab lähteülesande põhjalikuma III etapi reostusuuringu koostamiseks (uuringupunktide asukohad, sügavused, proovide arvud, analüüsivad komponendid jm).
- III etapi väljundiks on alal leviva reostuse kaardistus (horisontaalselt ja vertikaalselt, maht) ning ettepanekud edasisteks tegevusteks (likvideerimise meetodid, mitte likvideerimise ettepanekul riskihinnang jm). Etapp III ei sisalda likvideerimisprojekti.

²⁶ [Keskkonnaministri 28.06.2019 määruse nr 26 "Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases](#)

²⁷ [Keskkonnaministri 4.09.2019 määrus nr 39. Ohtlike ainete põhjavee kvaliteedi piirväärtused.](#)

Lähtudes olemasolevatest andmetest võib liigitada OÜ IPT Projektijuhtimine töö nr 18-05-1422 reostusuuringu II etapiks. Antud uuringu põhjal koostatud saneerimiskava annab ülevaate pinnasereostuse levikust katlamaja ja teiste detailplaneeringualal asuvate hoonete ümbruses (Joonis 2). Nagu ka saneerimiskavas on toodud, ei saa välistada, et piirarve ületavat elavhõbeda ja plii sisaldust võib esineda ka väljaspool töös kirjeldatud reostuskoldeid. Saneerimiskavas on antud soovitus reostuskollete väliselt alalt väljakaevatud pinnase reostustaseme selgitamiseks seda süstemaatiliselt metallide osas analüüsida. Samuti on peetud võimalikuks pinnasevee reostust piirkonnas.

Lähtudes saneerimiskavast ning selle koostamise aluseks olnud uuringu puuraukude paiknemisest alal (Joonis 2) jääb selgusetuks, mille põhjal on kontuuriatud reostusalad puuraukude ümbruses (nt PA8 puhul). Et saada täielik ülevaade planeeringualal leiduva pinnasereostuse ulatuse kohta (nii vertikaalselt kui ka horisontaalselt), tuleb tervel planeeringualal läbi viia reostusuuringu III etapp.

III etapp on vajalik ka see pärast, et OÜ IPT Projektijuhtimine koostatud saneerimiskavas kirjeldatud reostuse tuvastamise viisi tõttu jääb reostus leidmata nendest piirkondadest, kus kaevetöid ei planeerita. Juhul, kui reostus likvideeritakse ainult tuvastatud kolletest, võib kõrvalalale alles jäänud reostus liikuda juba puhastatud alale ning selle uuesti reostada. Samuti on vaja teada reostunud likvideeritava pinnase mahtu ja ohtlike ainete sisaldust selleks, et koostada tööde eelarve. Vastasel juhul on tööde maksumus ettearvamatu ning võib esialgsest kordades erineda.

Uuringumetoodika valimisel tuleb arvestada, et reostuskolle on piiritletud juhul, kui kõrvalolevatest uuringupuuraukudest võetud pinnaseproovide ohtlike ainete sisaldus jääb alla vastava piirarvu. III etapi tulemuste põhjal saab koostada saneerimiskava või reostuse likvideerimise projekti, mis on aluseks reostuse likvideerimisele. Saneerimiskava või reostuse likvideerimise projekti koostamisel tuleb arvestada, et ohtlike ainete sisaldus pinnases peab vastama elamumaa piirarvule.

Kui konkreetsed reostusalad on piiritletud (nende pindala ja sügavus), puudub vajadus pinnase süstemaatiliseks analüüsiks metallide osas tervel territooriumil pinnase väljakaevel. Reostusuuringuga saab anda ka täpsema hinnangu pinnasevee reostuse kohta. Ühtlasi vähendab see ka riski, et likvideerimistööde käigus seguneb reostunud pinnas puhtaga. Reostuse likvideerimistöödele tuleb kaasata keskkonnajärelevalve, kes kinnitab reostuse likvideerimist kaevandist võetud kontrollproovide põhjal.

Välja kaevatud reostunud pinnas tuleb üle anda vastavat luba või registreeringut omavale ettevõttele.

Soojussaared

Detailplaneeringualal on varasemalt esinenud soojussaarte teket. See on tingitud tõenäoliselt haljastuse puudumisest ja suurtest tehispindadest (tumedad katused ja asfalt- või betoonkatted). Vastavalt detailplaneeringule on ala haljastuse osakaaluks kavandatud 15% maaga ühendatud haljastust ja lisaks veel 3% maaga mitteseotud haljastust.

Detailplaneeringu elluviimisel tuleb arvestada ja rakendada koostatavas Põhja-Tallinna üldplaneeringus kirjeldatud ning muid asjakohaseid meetmeid soojussaarte vähendamiseks. Rakendades meetmeid soojussaarte vältimiseks võib eeldada, et kavandatav tegevus ei oma olulist negatiivset mõju inimeste tervisele.

Müra, vibratsioon

Detailplaneeringualal levivaid müratasemeid on hinnanud Akukon Eesti OÜ²⁸. Hinnati nii liiklusest kui ka Balti jaama turuhoone tehnoseadmetest tingitud müratasemeid. Hinnangu järgi ulatuvad 2030. aasta liiklussageduse alusel päevasel ajal Telliskivi tn poole kuni 69 dB ja Reisijate tänava poolel kuni 57 dB suurune müratase (L_{Aeq}). See tähendab, et ületatakse sotsiaalministri 04.03.2002 määruses²⁹ nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normväärtuseid. Vastavalt mürauuringule tuleb liikluse müra normtasemete täitmiseks arvestada hinnatud müratasemetega hoonete projekteerimisel ning juhindudes standardite *EVS 842:2003* ja *EVS-EN ISO 717*, tagada ehituslike võtetega normväärtuste täitmine siseruumides.

Müra hinnangu tulemuste järgi ei ületata hoonete Telliskivi ja Reisijate tänavate poolsetel külgedel III kategooria liikluse müra piirväärtust päevasel ega öisel ajal, mis on sätestatud keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega³⁰ nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“. Samuti on tagatud II kategooria sihtväärtus sisehoovis.

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada ka hoone tehnosüsteemidest tuleneva müraga ning tagada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 toodud müra normtasemed. Vastavalt mürauuringu aruandele tuleb Balti Jaama jahutusagregaadist

²⁸ Telliskivi tn 62 ja 64 kinnistute lähiala detailplaneering, Tallinn. Keskkonnamüra põhjustatud müratasemete hindamine. Akukon Eesti OÜ töö nr 190429-1.

²⁹ [Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“](#)

³⁰ [Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“](#).

tuleneva Reisijate tn poolsele kinnistule ulatuvate müratasemete vähendamiseks kasutada mürakaitseekraani.

Kavandatava tegevusega kaasnevat müra ega vibratsiooni ei esine kavandatava tegevuse elluviimisel rohkem kui tavapärase ehitustegevuse ajal või sarnase otstarbega hoonete eluajal. Suuremad transpordi- ja tööstusmüra ning vibratsiooni tasemed võivad esineda hoonete rajamisperioodil, kuid pole põhjust eeldada, et need ületaksid kehtestatud piirväärtuseid.

Radoon

Radoonisisaldust on mõõdetud vaid depoohoone põhja- ja loodeosas. Puudub selge teadmine radoonisisaldusest ülejäänud detailplaneeringuala pinnases. Kuna planeeritakse maa-aluste korrustega hooneid, siis tuleb enne hoonete projekteerimist selgitada pinnaseõhu radoonitase ning juhul kui see osutub kõrgeks või väga kõrgeks, tuleb rakendada radoonitõkkemeetmeid või projekteerida hooned arvestusega, et pinnase radoonitase on väga kõrge. Sellisel juhul on oluline mõju inimese tervisele ja heaolule välistatud.

Depoo hoone ümbruses, kus on tuvastatud kõrge radoonitase, tuleb rakendada radooniuuringus toodud meetmeid: hoone projekteerimisel arvestada kindlasti radooni kaitsega ehk kasutada radoonikilet ja vundamendi tuulutust (radoonikaevud). Kõik vundamenti läbivad kommunikatsioonid tuleb hoolikalt hermetiseerida. Lisaks nõuetele vastav ventilatsioon. Vundament tuleb projekteerida selliselt, et radoonitõkkekilest oleks võimalikult vähe läbiviike (elektrikaableid tagasitäitesse ei ole soovitatav projekteerida). Neid meetmeid järgides on võimalik tagada normidele vastav radoonitase hoones.

Insolatsioon

K-Projekt AS on hinnanud³¹ planeeringualale rajatava 9-korruselise ärihoone mõju Kopli tn 16, 18 ja 10 korterelamute insolatsioonile. Vastavalt hinnangu tulemustele ei ulatu planeeritud 33,4 m kõrguse hoone vari teisel poolt Kopli tänavat paiknevate majadeni ega vähenda nende kortermajades olevate eluruumide insolatsiooni.

³¹ Telliskivi tn 62 ja 64 kinnistute ning lähiala detailplaneering Insolatsiooni hinnang. Lisa 5.9. AS K-Projekt, 18.03.2020

4.2 Loodusvarad

Kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisel määral loodusvarade kasutamist.

Detailplaneeringuga planeeritakse maa-aluste korrustega hoonete rajamist. See tähendab, et maa aluste korruste rajamiseks on vajalik pinnase väljakaevamine ning põhjavee väljapumpamine kaevandist.

Praeguses etapis on ebaselge, milline on planeeringuala pinnase ja põhjavee reostuse tase (reostusuuringu läbiviimise kohta on suuniseid antud peatükis 4.1 „Mõju inimese tervisele“). Vastavalt põhjavee reostuse tasemele saab välja töötada ka vee ärajuhtimise lahenduse. Detailplaneeringu elluviimisel ja pinnase väljakaevamisel tuleb lähtuda jäätmehierarhiast ning projekteerimisel lahendada väljakaevatud reostumata pinnase kasutus potentsiaalse ressursina.

Hüdrogeoloogilise eksperthinnangu³² on andnud OÜ REI Geotehnika 2019. aastal. Hinnangus on arvestatud, et rajatakse kahe maa-aluse korrusega ehitise pindalaga 14 090 m² ja sellega külgneb ühe maa-aluse korrusega ehitise pindalaga 520 m². Viimase osas on välja toodud, et kuna see jääb suurema ehitise depressioonilehtrisse, siis ei ole selle mahuga juurdevoolu arvutustes arvestatud. Arvestatud on, et kahekorruselise maa-aluse ehitise ehitussüvendi põhi asub absoluutkõrgusel 6,0 m.

Tõkestusmeetmete mitterakendamisel on prognoositud pinnasevee juurdevool ehitussüvendisse pigem mõõdukas, keskmise veeseisu puhul 165 m³/d. Samas kujuneks pinnasevee depressioonilehter küllaltki ulatuslikuks – süvendist 50 m kaugusel oleks see 5,35 m, 100 m kaugusel 4,45 m ja 300 m kaugusel 2,05 m. Eeldusel, et lähikonnas töötab Balti Jaama Turu 1 allmaakorrusega ehitise drenaažsüsteem, oleks pinnasevee juurdevool Telliskivi tn 62 ja 64 allmaaehitisse kuni 30% ja alandus kuni 25% väiksem.

Hüdrogeoloogilises eksperthinnangus ei välistata meetmete mitterakendamisel kahjustuste teket kavandatava allmaaehitise lähikonda jäävatel hoonetel ja ehitistel (s.h raudtee) ega välistata Snelli tiigi veetaseme alanemist. Piirkonna veevarustusele mõju ei avaldu. Eksperthinnangu järgi tuleb rakendada vee juurdevoolu ja/või veetaseme depressioonilehtri vähendamiseks ning lähikonna ehitiste kaitseks meetmeid, eeskätt võimalikult vettpidavat ja võimalikult sügavat tõkiseina. Hoidmaks kontrolli all võimalikke kahjustusi ümbruskonna probleemsetel hoonetel depressioonilehtri

³² Telliskivi tn 62 ja 64 maa-ala Tallinn Põhja-Tallinna linnaosa Telliskivi tn 62 ja 64, Reisijate tn 7 ja 9 hüdrogeoloogiline eksperthinnang OÜ REI Geotehnika, töö nr 4404-19.

mõjutsoonis, tasuks lähimatele hoonetele kohaldada nn geotehnilist kontrolli (paigaldada seintesse ajutisi reepereid ja mõõta nende paigutusi ehitustööde vältel).

Enne ehitiste mahulist projekteerimist tuleb teha ala ehitusgeoloogiline uuring. Selle tulemusena saab täpsustada ka pinnasevee juurdevoolu hulka ja kaasneva depressioonilehtri ulatust.

4.3 Looduskeskkond

Planeeritav ala ei kattu ühegi Natura 2000 võrgustikku kuuluva ala, looduskaitseala ega kaitstavate liikide elu- või kasvukohtadega. Lähimad kaitsealad ja kaitsealuste liikide elupaigad asuvad piisavalt kaugel, et ole põhjust eeldada, et kavandatav tegevus omaks olulist mõju kaitstavatele aladele või kaitstavatele liikidele.

4.4 Avariilukordade esinemise võimalikkus

Võimalike ehitusaegsete avariilukordade esinemine on pigem väike eeldusel, et kasutatakse tehniliselt korras ehitusmasinaid ning järgitakse ohutusnõudeid. Planeeringualale ei ole kavandatud olulise keskkonnaohuga rajatisi ega tegevusi. Seega ei ole oodata kavandavast tegevusest tingitud olulise keskkonnamõjuga avariilukordade võimalikkust.

4.5 Kultuuriväärtused

Detailplaneeringuga plaanitud aktsenthoone ning positsioonidele 1 ja 5 kavandatavad hooned ületavad kõrghoonete teemaplaneeringuga seatud lubatud hoonete absoluutkõrgust 30 m. Muinsuskaitse eritingimuste järgi on aga kirjeldatud tingimusi, kuhu ja millise absoluutkõrgusega hooneid võib rajada ning ei välista käesoleva detailplaneeringus kavandatud absoluutkõrgusega hoonete rajamist. Seega on tegu teemaplaneeringut „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“ muutva planeeringuga. Vastavalt planeerimisseaduse § 142 lg 1 võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut (nt määratud kõrguspiirangu ületamine). Vastavasisulise ettepaneku tegemisel ning muinsuskaitse eritingimusi³³ järgides või viies planeeringulahendus kooskõlla teemaplaneeringuga, ei kaasne olulist mõju kultuuriväärtustele.

³³ OÜ Eensalu & Pihel töö nr 2-25

5 JÄRELDUS

Kavandatava tegevuse eesmärgiks on moodustada Telliskivi tn 62, Telliskivi tn 64, Reisijate tn 7 ja 9 katastriüksustest kokku viis ärimaa sihtotstarbega krunti ning määrata ärimaa kruntidele ehitusõigus kokku kuni nelja kuni 7 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega ning ühe kuni 9 maapealse ja kuni 2 maa-aluse korrusega ärihoone ehitamiseks ning katlamaja ja depoohoone ümberehitamiseks ja laiendamiseks.

Käesoleva eelhindanguga tehti ettepanekuid detailplaneeringu seletuskirja täiendamiseks järgneva infoga:

- Täpsustada, kas leheküljel 8 toodud parkimiskohtade kontrollarvutus on tehtud autode või jalgrataste parkimiskohtade jaoks;
- Täpsustada, mille alusel on tehtud mööndusi haljastuse osakaalu osas põhjendades selgemalt miks ei vasta planeeritud haljastuse osakaal koostatava Põhja-Tallinna üldplaneeringus tooduga;
- Tuua välja, mis on detailplaneeringuala rohefaktor.
- Täpsustada, kas plaanitud hoonestustihedus vastab koostatavas Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringus toodule ja/või kas on tagatud ka muude üldplaneeringute tingimuste täitmine.

Käesoleva eelhindanguga tuvastati, et kavandataval tegevusel puudub keskkonnamõju hindamist vajav oluline keskkonnamõju juhul kui rakendatakse järgnevaid leevendavaid meetmeid:

- Jäätmekäitluse korraldamisel nii ehitus- kui käitamisajal tuleb lähtuda jäätmeseadusest ning Tallinna jäätmehoolduseeskirjast.
- Tagada avalikus ruumis piisava arvu jäätmekonteinerite olemasolu, nende regulaarne tühjendamine ja regulaarne üldine hooldus.
- Tervel planeeringualal tuleb läbi viia reostusuuringu III etapp, mille tulemuste põhjal koostada saneerimiskava või reostuse likvideerimise projekt ning likvideerida reostus selliselt, et ohtlike ainete sisaldus pinnases vastaks elamumaa piirarvule.
- Reostusuuringuga tuleb anda hinnang pinnasevee reostuse kohta. Selle põhjal saab välja töötada ka vee ärajuhtimise lahenduse.
- Reostuse likvideerimistöödele kaasata keskkonnajärelevalve, kes kinnitab reostuse likvideerimist kaevandist võetud kontrollproovide põhjal.
- Välja kaevatud reostunud pinnas tuleb üle anda vastavat luba või registreeringut omavale ettevõttele.
- Vastavalt mürauuringule tuleb liiklusrüüa normtasemetega täitmiseks arvestada hinnatud müratasemetega hoonete projekteerimisel ning juhindudes

standardite *EVS 842:2003* ja *EVS-EN ISO 717*, tagada ehituslike võtetega normväärtuste täitmine siseruumides.

- Detailplaneeringu elluviimisel ja pinnase väljakaevamisel tuleb lähtuda jäätmehierarhiast ning projekteerimisel lahendada väljakaevatud reostumata pinnase kasutus potentsiaalse ressursina.
- Selgitada enne hoonete projekteerimist pinnaseõhu radoonitase ning juhul kui see osutub kõrgeks või väga kõrgeks, tuleb rakendada radoonitõkkemeetmeid või projekteerida hooned arvestusega, et pinnase radoonitase on väga kõrge.
- Depoo hoone ümbruses, kus on tuvastatud kõrge radoonitase, tuleb rakendada radooniuuringus toodud meetmeid.
- Enne ehitiste mahulist projekteerimist tuleb teha ala ehitusgeoloogiline uuring, mille käigus täpsustada pinnasevee juurdevoolu hulk ja kaasneva depressioonilehtri ulatus.
- Rakendada meetmeid vee juurdevoolu ja/või veetaseme depressioonilehtri vähendamiseks ning lähikonna ehitiste kaitseks: kasutada vettpidavat ja võimalikult sügavat tõkisseina, kohaldada lähimatele hoonetele nn geotehnilist kontrolli (paigaldada seintesse ajutisi reepereid ja mõõta nende paigutusi ehitustööde vältel).
- Detailplaneeringu lahendus tuleb viia kooskõlla teemaplaneeringus „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas” toodud tingimustega või teha detailplaneeringuga üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanek ja järgida muinsuskaitse eritingimusi.
- Rakendada koostatavas Põhja-Tallinna üldplaneeringus kirjeldatud ning muid asjakohaseid meetmeid soojussaarte vähendamiseks.

Eeltoodud tingimusi ja leevendavaid meetmeid rakendades ei kaasne kavandatava tegevusega olulist negatiivset keskkonnamõju ning vajadus keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimiseks puudub.