

EELHINNANG

Erika tn 12 (DP045180) kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta

Käesoleva töö ülesanne on kirjeldada ning hinnata Harju maakonnas Põhja-Tallinna linnaosas Erika tn 12 (katastriüksuse tunnus 78408:807:0065) kinnistul kavandatava detailplaneeringu keskkonnamõju, eesmärgiga anda hinnang olulise keskkonnamõju esinemise võimalikkusele. Keskkonnamõju loetakse oluliseks, kui see võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või **seada ohtu inimese tervise ja heaolu**, kultuuripärandi või vara ehk omada olulist ebasoodsat mõju.

Vastavalt [Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse](#) (edaspidi *KeHJS*) § 33 lõike 2 punkti 3 järgi tuleb detailplaneeringu puhul **kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise** (edaspidi *KSH*) **algatamise vajalikkust ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse** seaduse § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruses nimetatud tegevust. Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005 määruse nr 224 „[Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu](#)” § 13 p-s 2 on infrastruktuuri ehitamise valdkonda kuuluvate tegevustena nimetatud ka **elurajooni arendamist**.

Antud juhul on KSH vajaduse kaalumise aluseks KeHJS § 33 lõike 2 punkt 3, mis viitab planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punktile 1 – üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine. [Planeerimisseaduse](#) § 142 lõike 6 kohaselt tuleb **üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel anda eelhindang ja kaaluda KSH algatamise vajalikkust**, lähtudes KeHJS § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

1. Kavandatav tegevus

1.1 Tegevuse iseloom ja maht

Erika tn 12 kinnistu detailplaneeringu algatamissetpanek esitati 17.06.2020 AS Liven poolt. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Erika tn 12 äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krundi sihtotstarbe muutmine elamumaa (95%) ja ärimaa (5%) sihtotstarbeks (**prevaleerub elamumaa maakasutuse sihtotstarve**) ning ehitusõiguse määramine kuni 5-korruselise ja maa-aluse korrusega äriruumidega eluhoonete ehitamiseks. Detailplaneeringuga määratakse ka üldised ehitus- ja maakasutustingimused, heakorrastuse, haljastuse, **juurdepääsude**, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

Planeeritava krundi suurus on 12 903 m² millest hoone ehitusalune pind maapeal on 3 600 m² (suletud brutopind 11 830 m²) ja maa-all 6 830 m². Kogu ala teenindamiseks kavandatakse 192 parkimiskohta.

Alale on koostöös Tallinna Linnaplaneerimise Ametiga läbi viidud arhitektuurivõistlus, mille võitis Kadarik-Tüür Arhitektid. **Korrigeeritud detailplaneeringu algatamissetpaneku materjalid on koostatud võidutöö alusel, milles on ette nähtud kahe kuni 5-korruselise ja nelja 4-korruselise, s.o kokku kuue eluhoone ehitamine**. Hoonetele on kavandatud ka 1 maa-alune korrus ning mitu hoonet on omavahel ühendatud madalamate (1-korruseliste) hooneosade

abil. Hoonete maksimaalne kõrgus maapinnast on 18,5 meetrit (abs kõrgus 32,1 m). Alale planeeritakse kuni 140 korterit, parkimiskohtade arv on kuni 192 parkimiskohta.

Käesoleval hetkel paikneb maa-alal 1961 aastal ehitatud elektromehaanika tehase hoone, kus asub aastast 1992 AS Faabula. Detailplaneeringu algatamisettepaneku esitamise ajal oli kinnistu omanik AS Faabula, mis tegutseb metallurgia ja masinaehitustööstuse valdkonnas.

1.2 Tegevuse seos asjakohaste strateegiliste planeerimisdokumentidega ning lähipiirkonna praeguste ja planeeritavate tegevustega. Strateegilise planeerimisdokumendi mõju teistele planeerimisdokumentidele, arvestades kehtestamise tasandit

Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud „[Tallinna üldplaneeringu](#)“ kohaselt on antud ala juhtotstarve ettevõtluse segahoonestusala, kus võib paikneda igasugune ettevõtlus, v.a. ulatuslikku sanitaartsooni vajav tootmine ning alal võib paikneda ka üksikuid elamuid ja asutusi. Erika tn 12 detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Tallinna üldplaneeringu kohane ettevõtluse segahoonestusala maakasutuse juhtotstarve korruselamute ala juhtotstarbeks.

Tallinna Linnavolikogu 26. jaanuari 2006 otsusega nr 8 algatatud „[Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu](#)“ järgi on ala maakasutuse juhtotstarbeks määratud korterelamute ala, kus võivad paikneda korterelamud ning väikesed lähipiirkonda teenindavad kaubanduse, teeninduse, lastehoiu ja vabaaja harrastusega seonduvad ettevõtted ja asutused, jt (avalikkusele suunatud) ühiskondlikke hooneid ja ettevõtteid, samuti rohealad (sh linnaaiandus), mängu- ja spordiväljakud jms. Seega detailplaneering on kooskõlas koostatava Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringuga.

Põhja-Tallinna üldplaneeringu kohaselt tuleb uutel korterelamuarendustel tagada haljastuse osakaal kinnistul vähemalt 30% kuhu ei kuulu nt katuse-, garaažipealne jm maapinnaga ühendamata haljastus. Detailplaneeringu algatamisettepanekus on kavandatud mitu väiksemat roheala kuid suurem laste mänguväljak on planeeritud Arsenali Keskuse taguse parkimisala ning olemasoleva korterelamu vahelisele alale.

Piirkonna liikluskorralduse korrastamiseks on planeeritud alasse määratud Erika tn T3 transpordimaa krunt ning kavandatud üldiste maakasutustingimuste määramine ja heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine.

Tallinna Linnavolikogu 8. märtsi 2007 otsusega nr 56 kehtestati „[Erika tn 4 ja lähiala detailplaneering](#)“ millega on määratud kinnistu sihtotstarbeks äri- ja tootmismaa.

1.3 Strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse

Strateegilise planeerimisdokumendi puuduseks on töökohtade mitmekesisuse ja majandustegevuse vähenemine Põhja-Tallinnas, arvestamata, et tootmistegevuse liikumine uutesse piirkondadesse võib olla vähem keskkonda säästev kui olemasoleva olukorra säilitamine või ümberkujundamine/renoveerimine sama või ligilähedase tegevuse osas. Lisaks on lahendamata pendelränded ning Põhja- Tallinna uusasumite elanike töökohtade teema. Strateegilise dokumendiga muudetakse paiga arengusuunda pikaajaliselt.

Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu üheks eesmärgiks on arendada linnaosas 15 minuti linna põhimõtet rakendades. See on paljukeskuseline linnaosa, kus enamusele elanikest on igapäevategevused ja -teenused 15 minuti jalgsikäigu kaugusel. Sellest tulevalt kujundada

uushoonestusalasid mitmefunktsiooniliselt, kus elu-, töö-, haridus-, vabaaja veetmise ja kaubandusfunktsioonid on teineteisele lähestikku paiknevad ja lihtsasti ligipääsetavad. Seega tuleb planeeringuala asukohta arvestades ja maakasutuse juhtotstarbe muutmisel käsitleda erinevaid planeeringulahenduse alternatiive ning leida kõige sobilikum planeeringulahendus.

1.4 Ressursside, sealhulgas loodusvarade, nagu maa, muld , pinnas, maavara , vesi ja looduslik mitmekesisus, näiteks loomastik ja taimestik, kasutamine

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevate tegevustega tarbitakse paratamatult loodusvarasid (nt maa, energia, ehitusmaterjalid jms), kuid kasutatavate ressursside kogused ei ole oluliselt suured ning ei põhjusta nende varude kättesaadavuse vähenemist mujal.

Kahe maa-aluse korruse rajamisega võib tekkida vajadus põhjavee väljapumpamiseks, mistõttu võib olla üheks kasutatavaks ressursiks ka vesi. Samas ei ole hetkel teada väljapumbatava vee maht ning sellega kaasneda võiv mõju haljastusele, ümbruskonna hoonetele jne. Kui ehitustegevuse käigus on vajalik põhjavett ümber juhtida või tagasi juhtida rakendub tegevusele veeloa kohustus tulenevalt [veeseaduse](#) § 187 p 12.

Ehitusprojekti koostamisel on nõutav hüdrogeoloogilise eksperthinnangu koostamine, mis peab välja selgitama võimaliku mõjuala ning andma soovitusel võimalikult väikse mõjuga lahenduse kohta.

Eeldatavalt ei kasutata maa-aluse korruse rajamisel eemaldatavat pinnast kogu mahus planeeringualal. Seega ehitamisel maapõues tehtavate tööde käigus tekkinud kaevist võib väljaspool kinnisasja kasutada ainult Keskkonnaameti loal. Kaevise võõrandamiseks või väljaspool kinnisasja kasutamiseks tuleb esitada taotlus keskkonnaotsuste infosüsteemis KOTKAS kaks nädalat enne kavandatavat tegevust vastavalt [maapõueseaduse](#) § 97 kohaselt.

1.5 Tegevuse energiakasutus.

Piirkond on tehnovõrkudega varustatud ning täpsed liitumislahendused töötatakse välja detailplaneeringus vastavalt võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Ehitus- ja haljastustöödel tuleb kasutada sobivaimat tehnikat.

Kuna Erika tn 12 kinnistu asub kaugküttepiirkonnas siis soojusvarustus planeerida vastavalt Tallinna Linnavolikogu 18.05.2017 määruse nr 9 „[Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus](#)“ nõuetele.

1.6 Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid. Tegevusega kaasnevad tegurid, nagu heide pinnasesse ja õhku ning müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn

Planeeringuala jääb klindieelsele meretasandikule, kus täitepinnase all paljanduvad alamkambriumi liivakivid. Liivakivide lasuvussügavuseks on 1 ... 2 m, olles kaetud tiheda tolmliiiva ja täitepinnasega. Liivakivi pealmine osa on tugevasti porsunud, kaotanud tsementatsiooni ja esineb lahtise liivana. Kuna liivakivis esineb nii saviliiva kui liivsavi vahekihtisid siis savised kihid esinevad ka lahtises tihedas tolmliiivas. Savikihtise paksus on ebahütlane ja kohati on tegemist valdavalt liivsavi või saviliivaga.

Liivakivi pealmine porsunud osa on mere poolt ümbersetitatud ja sisaldab kruusa või muda viirgusid. Kohati esineb ka kruusliiva.

Aluspõhja liivakivi porsunud osale või meresetetele jääb valdavas osas turvastunud pinnas, mis on kaetud täitepinnase kihtidega.

Pinnasevesi jääb 0,95 ... 5,15 m sügavusele maapinnast. Varasemate uurimisandmete järgi on selles piirkonnas pinnaseveel nõrk agressiivsus lubjakivile ja betoonile vaba CO₂ ja SO₄ poolt.

Planeeringualale ei ole teostatud keskkonnaseisundi uuringut ning seetõttu puudub ka informatsioon kas alal on toimunud tootmistegavuse käigus kütuselekkeid ning võib esineda naftasaadustega saastunud pinnast. Samas planeerimisel peab arvestama, et [Maa-ameti Geoportaali kaardirakenduse 1:50 000 geoloogilise baaskaardi põhjavee kaitstuse teemakaardi](#) andmetel jääb Erika tn 12 kinnistu piirkonda, kus põhjavesi on looduslikult nõrgalt kaitstud maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse eest.

Planeeringulahenduses on kavandatud rajada üsna suures ulatuses üks maa-alune parkimiskorras. Ehitustegavusest võib kaudsemat mõju naaberhoonetele ja haljastusele kaasna ka põhjaveekihi alandusest vundamendikaevise vee väljapumpamise tõttu, kui hoonetele rajatakse maa-aluseid parkimiskorruseid. Selle vältimiseks tuleks detailplaneeringu koostamise käigus teha hüdrogeoloogiline eksperthinnang, et selgitada vundamendikaevistest väljapumbatavad vee kogused ning pumpamisest tingitud põhjaveekihi alanduslehtri sügavus ja ulatus, samuti kaevise vee ärajuhtimise võimalused. Kirjeldatakse ka milliseid kaitseabinõusid on vaja kohaldada naaberhoonete püsivuse ja kõrghaljastuse kasvutingimuste tagamiseks.

Juhul, kui ehitustegavuse käigus (maa-aluse parkla rajamisel) juhitakse põhjavett ümber, siis on selleks tegavuseks kohustuslik taotleda veeluba vastavalt [veeseaduse](#) § 187 p 12.

Detailplaneeringuala ettevalmistamisel kaasnevad võimalikud mõjud (müra, vibratsioon, tolm) on eeldatavasti tavapärasest ehitustegavusest suuremad sest lähimad kortermajad asuvad kinnistu piirist 13 meetri kaugusel. Nimetatud tegurite puhul võib eeldada naabruskonna olulist häirimist, kuigi kaasna võivad mõjud on kestuselt lühiaegsed (eelkõige lammutus/ehitusaegsed häiringud).

Selleks, et mitte halvendada piirkonna elanike elukeskkonda, tuleb ehitus- ja kaevetöid teostada päevasel ajal. Ehitustegavusega (ka kaevetöödega) kaasnevad müratasemed ei tohi planeeritava ala lähedusse jäävatel elamualadel kella 21.00–07.00 vahel ületada keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määruses nr 71 „[Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid](#)“ (edaspidi *KeM määruse nr 71*) lisas 1 kehtestatud tööstusmüra normtasest. Vibratsiooni tasemed peavad vastama sotsiaalministri 17. mai 2002 määruses nr 78 „[Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid](#)“ § 3 kehtestatud piirväärtustele.

Detailplaneeringu koostamise käigus tuleb hinnata alal esinevat müraolukorda juhindudes KeM määruse nr 71. Lähtudes hindamise tulemustest arvestada hoone projekteerimisel müra leevendusmeetmetega ja tagada, et müra tase siseruumides ei ületaks normtasemeid. Lisaks tuleb detailplaneeringus ennetava meetmena vältida müratundlike ruumide planeerimist müra piirväärtust ületavatesse tsoonidesse.

Soovituslik on hoonete projekteerimisel lähtuda standardist EVS 840:2017 "Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes" või tellida projekteerimise järgus pädevalt ettevõttelt radoonitaseme mõõtmine pinnases, et veenduda pinnase ohutuses (mõõtmiste tellimine on samuti soovituslik). Mõõtmised tuleb läbi viia vastavalt juhendmaterjalile „Radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmine (RAM 2016)“. Mõõtmise protokoll ja aruanne peavad vastama juhendmaterjali lisas 4 toodud nõuetele. Kõrge radooniriski tuvastamisel esitada aruandes asjakohased radoonikaitse meetmed.

Ehitustegevuse käigus kahe maa-aluse korruse rajamisega tekib märkimisväärne kogus kaevist mille väljavedu kinnistult toimub autotranspordiga. Kuna planeeringuala asub aktiivselt kasutatavas linnaruumis siis tuleb vältida kuivadel perioodidel tahkete peenosakeste levikut ümberkaudsete elamuteni ning töid teostada selliselt, et avalikele teedele ei kantaks kaevist. Selleks tuleb teostada tolmutõrjet või rattapesu ning autokoormad transpordiks katta.

1.7 Tekkivad jäätmed ning nende käitlemine ja sademevesi

Planeeringuala pinnases võib esineda seoses alal toimunud varasemat tootmistegevusega jääkreostust. Seega reostuse esinemisel tuleb see eemaldada ning anda utiliseerimiseks vastavat jäätmekäitlusluba ja jäätmekäitlulitsentsi omavale ettevõttele. Ohtlike ainete sisaldus pinnases ei tohi ületada elamumaale sätestatud piirarve Keskkonnaministri 28.06.2019 määruse nr 26 „[Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases](#)“ kohaselt.

Tavapärasest suurem jäätmete teke on seotud peamiselt lammutus- ja ehitustöödega. Ehitusjäätmete valdaja peab rakendama kõiki tehnoloogilisi võimalusi ehitusjäätmete liigiti kogumiseks tekkekohas, korraldama oma jäätmete taaskasutamise või andma jäätmed käitlemiseks üle jäätmeluba omavale isikule ning rakendama kõiki võimalusi ehitusjäätmete taaskasutamiseks. Jäätmete käitlemise (sh kogumise) korraldamisel lähtutakse [jäätmeseadusest](#) ja Tallinna Linnavolikogu 8. septembri 2011 määrusega nr 28 kehtestatud „[Tallinna jäätmehoolduseeskiri](#)“ nõuetest. Jäätmehoolduseeskiri on kohustuslik kõikidele juriidilistele ja füüsilistele isikutele.

Sademevesi koguda kinnistul kõvakattega pindadelt ja hoone mahus paikneva parkla põrandalt kokku restkaevudesse ning juhitakse reoveekanaliseerimisele. Haljasalale valguv sademevesi immutatakse loomulikult viisil. Sademevee käitlemisel lähtuda Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 otsusega nr 18 kinnitatud "[Tallinna sademevee strateegia aastani 2030](#)" seisukohtadest. Piirata sademevee juhtimist otse kanalisatsioonivõrku.

1.8 Oht inimese tervisele või keskkonnale, sealhulgas õnnetuste esinemise võimalikkus, mõju suurus ja ruumiline ulatus, sealhulgas geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond. Tegevusega kaasnevate avariolukordade esinemise võimalikkus, sealhulgas heite suurus

Võimaliku avariolukorra tekke oht, mille tõttu reostub vesi ning pinnas, on madal, kui ehitustöödel kasutatav tehnika vastab kehtivatele nõuetele ja detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu ja ehitusprojektide tingimusi ning õigusaktide nõudeid, kuid võimalik, sest tegemist on pikaajalise tööstusliku tootmisalaga. Samuti on võimalikud lammutustööde aegsed häiringud (müra, vibratsioon, tolm, lammutusjäätmete tükid, etc).

Planeerimisdokumendi järgi lammutamisele kuuluva, hetkel kasutusel oleva kuni 2-korruselise tootmishoone (EHR koodiga 101040667) ehitusalune pind on 2597 m² ning maht 25 966 m³.

Planeeringualal võib esineda jääkreostust, seepärast lisada detailplaneeringule selleks pädevust omava ettevõtte poolt teostatud territooriumi keskkonnaseisundi hinnang. Arvestades ettevõtte tegevusprofiili ning korstna järgi hinnates varasemast ajast tõenäoliselt ka katlamaja olemasolu, tuleb alal teostada keskkonnauuring pinnase- ja pinnavee reostuse osas, milles on kirjeldatud planeeritaval alal varem toimunud tegevusi, ja kus selgitatakse keskkonnaseisundi hinnanguga jääkreostuse esinemise võimalikkus pinnases ning antakse juhised edasisteks tegevusteks. Keskkonnaseisundi hinnangus prognoosida jääkreostuse esinemise võimalikkust pinnases ja anda juhised edaspidisteks tegevusteks.

Detailplaneeringuala asub ca 250 meetri kaugusel A-kategooria ohtlikkusega ettevõtte ohuala piirist.

1.9 Tegevuse seisukohast asjakohaste suurõnnetuste või katastroofide oht, sealhulgas kliimamuutustest põhjustatud suurõnnetuste või katastroofide oht teaduslike andmete alusel

Planeeritava tegevuse elluviimisel suurõnnetuste või katastroofide oht eeldatavasti puudub.

2. Kavandatava tegevuse asukoht ja mõjutatav keskkond. Eeldatavalt mõjutatava ala väärtus ja tundlikkus, sealhulgas looduslikud iseärasused, kultuuripärand ja intensiivne maakasutus

2.1 Olemasolev ja planeeritav maakasutus ja/või tegevus

Tallinna Linnaarhiivi andmetel paikneb maa-alal 1961 aastal ehitatud elektromehaanika tehase hoone, kus asub aastast 1992 AS Faabula. Detailplaneeringu algatamisettepaneku esitamise ajal oli kinnistu omanik AS Faabula, mis tegutseb metallurgia ja masinaehitustööstuse valdkonnas. Paikvaatluse käigus ei ilmnunud mürähäiringuid ja ala oli korrastatud, kuid ettevõtte kohta on varasemalt esitatud kaebusi (nt aastal 2012) sesoonsete keskkonnahäiringute ja öise müra tõttu. Ettevõtte üks spetsiifilistest tegevustest on suuregabariidiliste metallkonstruktsioonide valmistamine, mida suvisel hooajal (maist oktoobrini) tehakse osaliselt õueterritooriumil ja mida valmistoodetena transporditakse öösiti turvaeskordi saatel. Antud ettevõtte paiknemise eeliseks on olnud sadamate lähedus (Lahesuu, Paljassaare) ning hea ligipääs ro-ro sadamale (Tallinna Vanasadam).

2021. aastal toimuva Erika tn 12 kinnistu omanikuvahetuse tõttu, soovitakse alale korterelamuid osalise ärifunktsiooniga, mida toetab koostamisel olev Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneering, kus ala juhtfunktsiooniks on käesoleva seisuga korterelamute ala. Samas, veel kehtestamata üldplaneeringu dokumendis (seisuga 05.10.2021) ei arvestata piisavalt ettevõtluse ja töökohtade mitmekesisuse vajadusega ning ligipääsuga sadamatele. Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringus on läbi Tööstuse tänava, kuhu ulatub ka Erika tänav, planeeritud raske-ja suuregabariidiliste veoste liikumistee (liikumiskoridor), mis jätkub läbi Kalaranna tänava Tallinna Vanasadama suunal, Paljassaare teed mööda Paljassaare poolsaarele ning Kopli tänavat mööda Kopli poolsaarele. Tallinna üldplaneeringu järgi on Kalaranna tänav arvatud magistraaltänavaks. Samuti tuleb Põhja-Tallinna poolsaarelise asukoha tõttu arvestada inimeste igapäevaseid pendelrändeid nimetatud transpordikoridorides, arvestades ka eeldatavat töökohtade vähenemist piirkonnas.

2.2 Inimese tervis ja heaolu ning elanikkond

Detailplaneeringuga kavandatakse eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega ei kaasne keskkonnaseisundi või looduslike alade kahjustumist pikas perspektiivis, kuid võib esineda vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke või mürataseme suurenemist ehitustegevuse, eeskätt lammutustööde käigus.

Uute hoonete rajamisega lisandub 192 autot mis suurendab planeeringuala piirkonna liikluskoormust ning sellega kaasnevat müra ja õhusaastet. Seni on peamiseks mürähäiringuks tööstusmüra ja periooditi öine müra suuregabariidiliste metallkonstruktsioonide valmistamise ja transpordi tõttu.

Tallinna strateegilise mürakaardi kohaselt jääb ala kõrge müratasemega piirkonda, kus planeeringualal päevasel ajal jääb liiklusest tingitud müratase (Ld väärtus) vahemikku 60...64 dB, öisel ajal jääb müratase (Ln) vahemikku 50...54 dB. Seetõttu tuleb hinnata piirkonna

müraolukorda, juhindudes keskkonnaministri 3. oktoobri 2016 määrusega nr 32 „[Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded](#)“ ning detailplaneeringu ala välisõhus levivad liikluse müra tasemed ei tohi ületada KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud liikluse müra normtasemeid. Hindamise tulemusena peavad selguma konkreetsed tulemustel põhinevad müraleevendusmeetmed. Lähtudes hindamise tulemustest kavandada äri- ja eluruumide paiknemine arvestades, et müratundlikud ruumid paikneksid madalama müratasemega piirkondades. Uuringutulemused aitavad hoone projekteerimisel tagada siseruumides kehtestatud liikluse müra normtasemete täitmise, kehtestades selleks fassaadidele vastavad heliisolatsiooni nõuded. Seetõttu on Liven OÜ tellinud Kajaja Acoustics OÜ-lt mürauuringu seoses elamu- ja ärihoonete lisandumisega (olemasoleva ja perspektiivse olukorra hindamiseks), kus arvestatakse ka liiklusekoormusega. Nimetatud dokument esitatakse otsuse eelnõu lisana.

Hoonete tehnosüsteemide (nt ventilatsiooni) tekitatav müra ei tohi kinnistu piiiril ületada normtasemeid. Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 lisas 1 sätestatu kohaselt rakendatakse tehnoseadmete tekitatava müra piirväärtusena tööstusmüra sihtväärtust. Detailplaneeringu realiseerumisel muutub kinnistu II müra kategooria alaks, kus kehtib päeval maksimaalne piirväärtus 50 dB ja öösel 40 dB. Tagada hoones müra vastavus sotsiaalministri 04. märtsi 2002. a määrusega nr 42 "[Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid](#)" kehtestatud normtasemetele.

Planeeritava ala pinnases võib esineda kõrge radoonisisaldus, mistõttu tuleb detailplaneeringu käigus teostada radoonitaseme mõõtmised või ehitada kavandatavad hooned radoonikindlana, et tagada ohutu radoonitase hoonetes. Vahetult kinnistul ei ole teadaolevalt radoonimõõtmisi teostatud. Planeeritava ala piirkonna pinnases võib esineda radooni, mistõttu on projekteerimise käigus soovitatav teostada pinnase radoonitaseme mõõtmised, et veenduda pinnase ohutuses. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda standardist EVS 840:2017 "Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes" või tellida projekteerimise järgus pädevalt ettevõttelt radoonitaseme mõõtmine pinnases, et veenduda pinnase ohutuses. Mõõtmised tuleb läbi viia vastavalt juhendmaterjalile „Radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmine (RAM 2016)“. Mõõtmise protokoll ja aruanne peavad vastama juhendmaterjali lisas 4 toodud nõuetele.

Planeeringulahenduse väljatöötamisel pole arvestatud, et lähimad kortermajad asuvad krundi piirist ligikaudu 13 ja 20 meetri kaugusel ning oluliselt võivad halveneda olemasolevate kortermajade senised insulatsioonitingimused. Seega tagamaks piisav insulatsioon nii olemasolevates planeeringuala ümbritsevates hoonetes kui ka kavandatava hoone eluruumides (arvestades hoone kuju) tuleb detailplaneeringu koostamise käigus läbi viia insulatsioonianalüüs vastavalt EVS 894:2008/A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“.

Arvesse tuleb võtta asjaolu, et detailplaneeringuala asub ca 250 meetri kaugusel A-kategooria ohtlikusega ettevõtte ohuala piirist.

2.2. Alal esinevad loodusvarade, sealhulgas maa, muld, pinnas, maavara, vesi ja looduslik mitmekesisus, kättesaadavus, kvaliteet ja taastumisvõime

Teadaolevalt ei esine planeeringuala pinnases jääkreostust kuid arvestades planeeringualal varasemalt toimunud tegevust võib pinnases siiski esineda jääkreostust. Seega kui ehitustööde käigus selgub, et pinnas on reostunud, tuleb teostada reostusuuring määrates pinnase reostusanalüüsiga reostuse maht ja ulatus. Reostuse tuvastamisel tuleb lähtuda

keskkonnaministri 28.06.2019 määrusest nr 26 „[Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases](#)”. Reostunud pinnas tuleb eemaldada ja anda utiliseerimiseks üle vastavat jäätmeluba ning jäätmekäitluslitsentsi omavale ettevõttele.

Detailplaneeringuga kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju pinna- ega põhjaveele. Sademevee käitlemisel tuleb lähtuda Tallinna Linnavalikogu 19. juuni 2012 otsusega nr 18 kinnitatud "[Tallinna sademevee strateegia aastani 2030](#)" seisukohtadest. Haljasalale valgub sademevesi immutatakse loomulikul viisil. Hoone mahus paiknevate parklate põrandavesi näha ette kinnistuseselt juhtida reoveekanalisatsiooni. Eesvoolu juhitava sademevee saastenäitajad peavad vastama keskkonnaministri 08. novembri 2019. a määrusele nr 61 „[Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused I](#)“ (edaspidi määrus nr 61) § 5 ja 7 nõuetele (põhisaasteainete piirväärtused sademeveele: heljumisisaldus 40mg/l, naftasaadused 5mg/l, biokeemiline hapnikutarve 15mg/l, riskihinnangu põhjal ka muud näitajad).

Sademevee suublasse juhtimisel veeseaduse § 129 tähenduses peab immutussügavus olema aasta ringi hinnanguliselt vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma hinnanguliselt vähemalt 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest (määrus nr 61 § 7 lg 3). Kuna Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet puuduvad täpsed teadmised põhjavee taseme kohta planeeritavate tööde piirkonnas, siis ei ole Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet veendunud, et määruse nr 61 § 7 lg-s 3 toodud nõue on täidetud. Juhul, kui nõuetele vastavus ei ole tagatud, tuleb sademevee käitlemiseks leida mõni muu lahendus.

Erika tn 12 kinnistul kasvab vähe kõrghaljastust kuid detailplaneeringu koostamise käigus teostada Tallinna Linnavalitsuse 10.06.2020 määruse nr 15 „[Haljastuse inventeerimise kord](#)“ kohane haljastuse inventeerimine, mis on kohustuslik läbi viia enne kavandavat ehitustegevust maa-alal, millel kasvavad puit- ja rohttaimed. Kanda joonistele inventeerimise tulemused koos puude võrade ulatusega. Detailplaneeringuga tagada I ja II väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine ning võimalusel III väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine. Likvideeritav haljastus kompenseeritakse asendusistutustega vastavalt Tallinna Linnavalikogu 26. veebruar 2021 määruse nr 2 „[Raie- ja hoolduslõikuseloa andmise kord](#)“ tingimustele.

Alale nähakse ette uut kõrghaljastust ning detailplaneeringuga hõlmatava ala haljastuse osakaal on 30 %. Detailplaneeringu algatamisettepanekus on planeeritud kolm mänguväljakut kuid suurem laste mänguväljak on kavandatud Arsenali Keskuse taguse parkimisala ning olemasoleva korterelamu vahelisele alale. Planeeritud puhkealaga on kolmest küljest ümbritsetud parkivate autodega seega ei saa antud asukohta lugeda kõige sobilikumaks.

Planeeringuga säilitatakse kõrghaljastus Erika tänava ääres ning ehitustegevuse käigus ei tohi kahjustada tänavahaljastust. Seetõttu mitte planeerida säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale hoonestust, teid, parklat, tehnovõrke ega teisi kaevetöid nõudvaid lahendusi.

Ehitusprojekti koosseisus tuleb koostada piirkonda sobiv terviklik väliruumi lahendus (sh uushaljastuse, katusehaljastuse, puhkeala ja mänguväljaku lahendus). Projekteerimistöösse kaasata maastikuarhitekt.

Kuna projektiala paikneb linnas, tiheasustusalas ja hoonestatud piirkonnas, kus keskkond on inimtegevuse poolt olnud oluliselt mõjutatud, ei põhjusta projektiga kavandatav tegevus eeldatavalt looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist.

2.3. Looduskeskkond ja loodusvarad, kättesaadavus, kvaliteet, taastumis- ja vastupanuvõime. Eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale ja kaitstavatele loodusobjektidele

Põhja-Tallinna linnaosas, Erika tänava ääres asuval planeeringualal ega selle lähialal ei paikne teadaolevalt kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt ja ökoloogiliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada. Lähimast loodusobjektist, Kalamaja kalmistupargist, asub detailplaneeringu alast ligikaudu 570 meetri kaugusel, merest (Tallinna laht) 375 meetri kaugusel ning lähimast kaitsealustest loodusobjektist (saarepuu) 515 meetri kaugusel. Lähim Natura 2000 võrgustiku ala (Paljassaare linnuala) jääb detailplaneeringu alast üle 2 kilomeetri kaugusele, seega eeldatav mõju Natura võrgustiku alale puudub.

Detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist mõju kõrghaljastusele, kui säilitatakse I ja II väärtusklassi ja võimalusel III väärtusklassi kõrghaljastus ning tagatakse säilitatavate puude kasvutingimused. Täiendavalt teostatakse planeeringualal ja selle piirist 10 m ulatuses puittaimestiku (dendroloogiline) ja haljastuse inventeerimine vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määruse nr 15 „[Haljastuse inventeerimise kord](#)“ Likvideeritav haljastus kompenseeritakse asendusistutustega vastavalt Tallinna Linnavolikogu 26. veebruar 2021 määruse nr 2 „[Raie- ja hoolduslõikuseloa andmise kord](#)“ tingimustele. Haljastuse osakaaluks detailplaneeringu alal on planeeritud 30% kuid selle hulka ei kuulu vertikaal-, katuse-, garaažipealne jm maapinnaga ühendamata haljastus. Ulatuslike pinnasetööde vajadus puudub ning võimalike puude likvideerimise vajadus määratakse detailplaneeringus. Maa-aluse hoonetusala kavandamisel tuleks arvestada olemasoleva tänavahaljastusega ja pidada silmas, et maa-aluse korruse rajamisel oleks võimalik tagada tänavapuude kasvutingimuste säilimine. Lisada planeeringumaterjalidesse pädeva spetsialisti arvamus puude säilimiseks vajalike meetmete kohta, vajadusel korrigeerida maa-aluse korruse ulatust.

Välja tuleb tuua liigiliselt, arvuliselt ja väärtusklasside kaupa likvideeritav haljastus ning põhjendus selle likvideerimiseks. Esitada asendusistutuse arvutus vastavalt Tallinna Linnavolikogu 26. veebruar 2021 määruse nr 2 „[Raie- ja hoolduslõikuseloa andmise kord](#)“. Asendusistutus kavandada maksimaalselt planeeringualale. Arvestada erinevas vanuses elanike vajadusega, lisaks mänguväljakule näidata puhke- ja/või virgestusala asukoht. Lisada seletuskirja nõue, et ehitusprojekti koosseisus koostatakse terviklik väliruumi lahendus (sh uushaljastuse lahendus). Projekteerimistöösse kaasata maastikuarhitekt.

2.4. Mõju kultuuripärandile

Krundil olev tootmishoone plaanitakse lammutada, mistõttu võib detailplaneeringuga kavandatav tegevus kahjustada tööstuspärandit, millele ei ole omistatud muinsuskaitselist väärtust ning mis ei ole arvatud muinsuskaitseliste piiranguvööndisse. Kinnistu lähistel asub mitmeid kultuuriväärtuslikke objekte ja alasid, mis ei ole vastuolus tulevase maakasutusfunktsiooniga. 55 meetri kaugusel kinnistu piirist paiknevad lähimad kultuuriväärtuslikud ehitismälestised - Peeter Suure Merekindluse Garnisoni üleajateenijate elamud aastast 1915, aadressil Erika tn 2 registreerimisnumbriga 8724, Erika tn 2b registreerimisnumbriga 8751 ja Kopli tn 78 registreerimisnumbriga 8750. 205 meetri kaugusel kinnistu piirist algab Miinisadamaga seotud muinsuskaitseline piiranguvöönd ning 225 meetri kaugusel lääne-edela suunal Balti Puuvillavabriku asumiga seotud piiranguvöönd.

3. Hinnang keskkonnamõju olulisusele

Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet on kaalunud detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust tulenevalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg1 ja lg 2 järgi ning leidnud, et detailplaneeringu koostamisel on keskkonnamõju strateegiline hindamine vajalik järgmistel põhjustel:

1. Kehtiva Tallinna üldplaneeringu kohaselt on planeeritava ala maakasutuse juhtotstarbeks ettevõtluse segahoonestusala, kus võib paikneda igasugune ettevõtlus, v.a. ulatuslikku sanitaartsooni vajav tootmine ning alal võib paikneda ka üksikuid elamuid ja asutusi. Detailplaneeringuga muudetakse oluliselt Tallinna üldplaneeringu kohast maakasutuse juhtotstarvet.

2. Detailplaneeringuga kavandatakse eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega ei kaasne keskkonnaseisundi või looduslike alade kahjustumist pikas perspektiivis, kuid võib esineda vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke või mürataseme suurenemist ehitustegevuse, eeskätt lammutustööde käigus. Kaasa arvatud lammutustööd võivad omada olulist mõju elanikkonnale, inimeste tervisele, heaolule ja varale, arvestades, et lähimad kortermajad asuvad kinnistu piirist 13 meetri kaugusel.

3. Tallinna strateegilise mürakaardi alusel jääb ala kõrge müratasemega piirkonda. Uute hoonete rajamine võib suurendada planeeringuala piirkonna liikluskoormust ning sellega kaasnevat müra ja õhusaastet. Seni on peamiseks mürahäiringuks peetud tööstusmüra ja periooditi öist müra suuregabariidiliste metallkonstruktsioonide valmistamise ja transpordi tõttu. Erika tänava liiklusmüraga seoses on juba varasemalt esitatud korduvalt kaebuseid ning seetõttu on põhjendatud vaadeldava piirkonna müraolukorra (liiklusmüra, tööstusmüra, etc.) hindamine, juhindudes keskkonnaministri 16.12.2016 määrusest nr 71 „[Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid](#)“. Liven OÜ tellinud Kajaja Acoustics OÜ-lt mürauuringu seoses elamu- ja ärihoonete lisandumisega (olemasoleva ja perspektiivse olukorra hindamiseks), kus arvestatakse ka liikluskoormusega. Nimetatud dokument esitatakse otsuse eelnõu lisana. Uuringu alusel töötada välja konkreetset juhised ala planeerimiseks ning vajadusel müra leevendavad meetmed. Antud protsessi on otstarbekas kaasata asjakohased asutused ja avalikkus.

4. Koostamisel olevas Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringus on läbi Tööstuse tänava planeeritud raske- ja suuregabariidiliste veoste liikumistee (liikumiskoridor), mis jätkub läbi Kalaranna tänava Tallinna Vanasadama suunal, Paljasaare teed mööda Paljassaare poolsaarele ning Kopli tänavat mööda Kopli poolsaarele. Tallinna üldplaneeringu järgi on Kalaranna tänav arvatud magistraaltänavaks. Samuti tuleb Põhja-Tallinna poolsaarelise asukoha tõttu arvestada inimeste igapäevaseid pendelrändeid nimetatud transpordikoridorides, arvestades ka eeldatavat töökohtade vähenemist piirkonnas.

5. Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, võib planeeritavale alale uute ärifunktsiooniga elamute ehitamine ning sihtotstarbeline kasutamine põhjustada ümbruskonna kortermajade elanikele häiringuid (nt. insolatsiooni tingimuste halvenemine, etc.). Võimalikud on insolatsiooni ehk päikesevalguse tingimuse halvenemisega seotud probleemid, sest lähimad kortermajad asuvad kinnistu piirist 13 meetri kaugusel.

6. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ka lammutus- ja ehitusaegsed häiringud, sest nende ulatus võib tõenäoliselt ületada planeeringuala piire. Avariiolekordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu ja ehitusprojektide tingimusi ning õigusaktidest tulenevaid nõudeid. Samuti tuleb arvesse võtta

asjaolu, et detailplaneeringuala asub ca 250 meetri kaugusel A-kategooria ohtlikusega ettevõtte ohualast.

7. Kinnistu lähisel asub mitmeid kultuuriväärtuslikke objektide ja alasid, mis ei ole vastuolus tulevase maakasutusfunktsiooniga. 55 meetri kaugusel kinnistu piirist paiknevad lähimad kultuuriväärtuslikud ehitismälestised - Peeter Suure Merekindluse Garnisoni üleajateenijate elamud aastast 1915, aadressil Erika tn 2 registreerimisnumbriga 8724, Erika tn 2b registreerimisnumbriga 8751 ja Kopli tn 78 registreerimisnumbriga 8750. 205 meetri kaugusel kinnistu piirist algab Miinisadamaga seotud muinsuskaitseline piiranguvöönd ning 225 meetri kaugusel lääne-edela suunal Balti Puuvillavabriku asumiga seotud piiranguvöönd. Krundil olev tootmishoone plaanitakse lammutada. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus võib kahjustada tööstuspärandit, millele ei ole omistatud muinsuskaitselist väärtust ja mis ei asu muinsuskaitselikes piiranguvööndis.

8. Detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist mõju kõrghaljastusele, kui säilitatakse I ja II väärtusklassi ja võimalusel III väärtusklassi kõrghaljastus ning tagatakse säilitatavate puude kasvutingimused. Täiendavalt teostatakse planeeringualal ja selle piirist 10 m ulatuses puittaimestiku (dendroloogiline) ja haljastuse inventeerimine vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määruse nr 15 „[Haljastuse inventeerimise kord](#)“ Likvideeritav haljastus kompenseeritakse asendusistutustega vastavalt Tallinna Linnavolikogu 26. veebruar 2021 määruse nr 2 „[Raie- ja hoolduslõikuseloa andmise kord](#)“ tingimustele. Haljastuse osakaaluks detailplaneeringu alal on planeeritud 30% kuid selle hulka ei kuulu vertikaal-, katuse-, garaažipealne jm maapinnaga ühendamata haljastus. Ulatuslike pinnasetööde vajadus puudub ning võimalike puude likvideerimise vajadus määratakse detailplaneeringus. Maa-aluse hoonetusala kavandamisel tuleks arvestada olemasoleva tänavahaljastusega ja pidada silmas, et maa-aluse korruse rajamisel oleks võimalik tagada tänavapuude kasvutingimuste säilimine. Lisada planeeringumaterjalidesse pädeva spetsialisti arvamus puude säilimiseks vajalike meetmete kohta, vajadusel korrigeerida maa-aluse korruse ulatust.

9. Vahetult kinnistul ei ole teadaolevalt radoonimõõtmisi teostatud. Planeeritava ala piirkonna pinnases võib esinda radooni, mistõttu on projekteerimise käigus soovitatav teostada pinnase radoonitaseme mõõtmised, et veenduda pinnase ohutuses. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda standardist EVS 840:2017 "Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes" või tellida projekteerimise järgus pädevalt ettevõttelt radoonitaseme mõõtmine pinnases, et veenduda pinnase ohutuses. Mõõtmised tuleb läbi viia vastavalt juhendmaterjalile „Radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmine (RAM 2016)“. Mõõtmise protokoll ja aruanne peavad vastama juhendmaterjali lisas 4 toodud nõuetele.

10. Planeeringualal võib esineda jääkreostust, seepärast lisada detailplaneeringule selleks pädevust omava ettevõtte poolt teostatud territooriumi keskkonnaseisundi hinnang. Arvestades ettevõtte tegevusprofiili ning korstna järgi hinnates varasemast ajast tõenäoliselt ka katlamaja olemasolu, tuleb alal teostada keskkonnauuring pinnase- ja pinnavee reostuse osas, milles on kirjeldatud planeeritaval alal varem toimunud tegevusi, ja kus selgitatakse keskkonnaseisundi hinnanguga jääkreostuse esinemise võimalikkus pinnases ning antakse juhised edasisteks tegevusteks.

11. Detailplaneeringuga kavandatava tegevusega kaasneb suuremas koguses jäätmete keemiliselt lammutus- ja ehitustöödega, mille käigus tuleb jäätmed käidelda vastavalt nõuetele.

Siiski puudub alal eeldatavasti oluline mõju looduskaitsele väärtustele. Põhja-Tallinna linnaosas, Erika tänava ääres asuval planeeringualal ega selle lähialal ei paikne teadaolevalt kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt ja ökoloogiliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib

mõjutada. Lähimast loodusobjektist, Kalamaja kalmistupargist, asub detailplaneeringu ala 570 meetri kaugusel, merest (Tallinna laht) 375 meetri kaugusel ning lähimast kaitsealustest loodusobjektist (saarepuu) 515 meetri kaugusel. Lähim Natura 2000 võrgustiku ala (Paljassaare linnuala) jääb detailplaneeringu alast üle 2 kilomeetri kaugusele, seega eeldatav mõju Natura alale puudub.

4. Piiriülene keskkonnamõju

Võimalik piiriülene keskkonnamõju puudub.

5. Eelhinnangu järelendus

Detailplaneering ei vasta kehtivale Tallinna üldplaneeringule. Kehtiva Tallinna üldplaneeringu kohaselt on planeeritava ala maakasutuse juhtotstarbeks peamiselt ettevõtluse segahoonestusala, kus „võib paikneda igasugune ettevõtlus, v.a. ulatuslikku sanitaartsooni vajav tootmine, alal võib paikneda ka üksikuid elamuid ja asutused.“ **Detailplaneeringuga muudetakse oluliselt Tallinna üldplaneeringu kohast maakasutuse juhtotstarvet.**

Uute hoonete rajamine võib suurendada planeeringuala piirkonna liikluskoormust ning sellega antud piirkonnas (mitte ainult planeeringu alal) kaasnevat müra, mille kohta on antud piirkonnas esitatud kaebusi. Tegemist on üldplaneeringu kohase raske- ja suuregabariidiliste veoste liikumiskoridoriga. Samuti tuleb Põhja-Tallinna poolsaarelise asukoha tõttu arvestada inimeste igapäevaseid pendelränneid piirkonnas, arvestades ka eeldatavat töökohtade vähenemist.

Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, võib planeeritavale alale uute äriefunktsiooniga elamute ehitamine ning sihtotstarbeline kasutamine põhjustada olulist keskkonnamõju ning suurendada ümbruskonna kortermajade elanikele häiringuid (nt insolatsiooni- ehk päikesevalgusetingimuste halvenemine, etc.). Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on k.a lammutus- ja ehitusaegsed häiringud, sest nende ulatus võib tõenäoliselt ületada planeeringuala piire.

Alal võib esineda jääkreostust, seoses varasemate tegevustega.

Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet on kaalunud detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust tulenevalt KeHJS § 33 lg1 ja lg 2 järgi ning leidnud, et KeHJS § 6 lõige 2 punkt 22 järgi on tegemist tegevusega, mis võib kaasa tuua olulise keskkonnamõju.

Lähtudes eelnevast ja KeHJS § 33 lõikes 5 nimetatud kriteeriumitest, sh mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus, oht inimese tervisele või keskkonnale, mõju suurus ja ruumiline ulatus, elanikkond, ala väärtus ja tundlikkus, pole välistatud, et detailplaneeringu elluviimisel võib kaasneda oluline keskkonnamõju (mõju inimese tervisele, kultuuripärandile ja varale). Detailplaneeringuga kavandatakse eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega ei kaasne keskkonnaseisundi või looduslike alade kahjustumist pikas perspektiivis, kuid võib esineda vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke või mürataseme suurenemist ehitustegevuse, eeskätt lammutustööde käigus. Ka lammutustööd võivad omada olulist mõju elanikkonnale, inimeste tervisele, heaolule ja varale, arvestades, et lähimad kortermajad asuvad kinnistu piirist 13 meetri kaugusel.