**EELHINNANG**

**Veerenni tn 20 / 20a / Tatari tn 47 / Veerenni 22 / Herne tn 1 kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta**

Käesoleva töö ülesanne on kirjeldada ning hinnata Harju maakonnas Kesklinna linnaosas Herne tn 1 ja 3, Tatari tn 47, Vana-Lõuna tn 9 ja T1 ning Veerenni tn 20, 20a ja 20b (katastriüksuse tunnus 78401:101:1919, 78401:101:1921, 78401:110:2090, 78401:110:0060, 78401:110:0107, 78401:110:0061, 78401:110:1600, 78401:101:0212) kinnistutel 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.

Aktsiaseltsi Tallinna Tööstuspargid, keda esindab OÜ ConArte, esitas 17.01.2020 Tallinna Planeeringute Registri vahendusel Veerenni tn 20 kinnistu detailplaneeringu algatamisettepaneku ([DP044810](https://tpr.tallinn.ee/DetailPlanning/Details/DP044810)) menetlemiseks.

Endeneu OÜ esitas 16.12.2021 Tallinna Planeeringute Registri vahendusel Vana-Lõuna tn 9, Veerenni tn 20a ja 20b, Herne tn 1 ja Herne tn 3 kinnistu detailplaneeringu algatamisettepaneku ([DP044860](https://tpr.tallinn.ee/DetailPlanning/Details/DP044860)) menetlemiseks.

Vahepealse aja jooksul on detailplaneeringute osaskaalutud erinevaid lahendusettepanekuid ning 21.10.2024 otsustas Tallinna Linnaplaneerimise Ameti planeeringute läbivaatamise komisjon kaks planeeringuala ühendada ning koostada kogu ala hõlmav terviklik detailplaneering ([DP047420](https://tpr.tallinn.ee/DetailPlanning/Details/DP047420)).

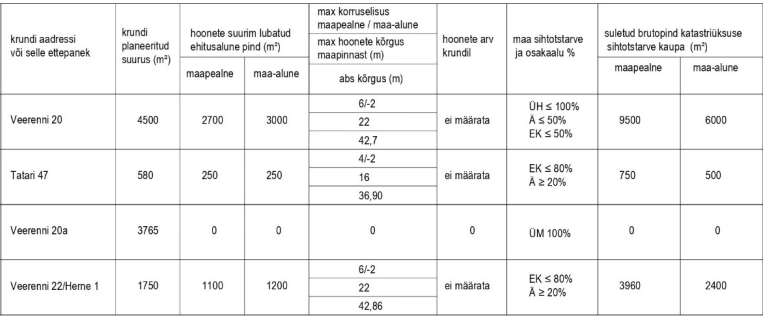
Antud juhul ei kavandata detailplaneeringuga tegevust, mis kuuluks [keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse](https://www.riigiteataja.ee/akt/116112010013?leiaKehtiv#para6) (edaspidi *KeHJS*) § 6 lõikes 1 nimetatud oluliste keskkonnamõjuga tegevuste loetellu. Samuti ei kuulu tegevus Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005.a määruse nr 224 „[Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu](https://www.riigiteataja.ee/akt/108052012012?leiaKehtiv#para13)” nimekirja. Kuid detailplaneering on üldplaneeringu põhilahendust muutev tulenevalt [planeerimisseaduse](https://www.riigiteataja.ee/akt/129062018038?leiaKehtiv#para142) (edaspidi *PlanS*) § 142 lg 1 p 2 ning seetõttu PlanS § 142 lõike 6 kohaselt tuleb üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist, lähtudes KeHJS § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

1. **Kavandatav tegevus**
   1. **Tegevuse iseloom ja sisu**

Detailplaneeringu eesmärk on luua Veerenni asumisse kvaliteetne hoonestus ja terviklik linnaruum, mis soodustab avaliku ruumi aktiivset kasutamist. Planeeringus nähakse ette ligipääsetav tänavaruum, avalikult kasutatav park ning ehitusõigus elu-, äri- ja ühiskondlike hoonete rajamiseks, sealhulgas koolieelse lasteasutuse funktsioon Veerenni 20 kinnistul.

Detailplaneeringuga määratakse ka üldised ehitus- ja maakasutustingimused, heakorrastuse, haljastuse, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

Moodustatavate kruntide ehitusõiguse tabel:



Ratta- ja autode parkimiskohtade arv kavandatakse vastavalt rattastrateegiale ning kehtivatele parkimisnormidele.

* 1. **Kavandatava tegevuse seos asjakohaste strateegiliste planeerimisdokumentidega ning lähipiirkonna praeguste ja planeeritavate tegevustega**

Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud „[Tallinna üldplaneeringu](https://www.riigiteataja.ee/akt/412092013004)“ kohaselt on planeeritava ala juhtostarveks liiklusala, mis on raudtee ja lennuvälja ehitiste ala ja samuti suuremate parklate ala.

Algatatavas detailplaneeringus tehakse ettepanek muuta Tallinna üldplaneeringu kohane liiklusala maakasutuse juhtotstarve kesklinna segahoonestusala juhtotstarbeks ehk Tallinna üldplaneeringu kohane juhtfunktsioon muutub elamumaaks, ärimaaks ja ühiskondlike ehitiste maaks.

Planeeringuala vahetusse lähedusse jääb Tallinna Linnavolikogu 16. aprilli 2009  
otsuse nr 78 kehtestatud teemaplaneeringu “[Tallinna Kesklinna miljööväärtuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine](https://oigusaktid.tallinn.ee/?id=3001&aktid=114139)” kohane Veerenni miljööväärtuslik hoonestusala.

Tallinna Linnavolikogu 28. novembri 2002 otsusega nr 462 kehtestati „[Veerenni tn, Herne tn, Vana-Lõuna tn ja Tatari tn vahelise kvartali detailplaneering](https://oigusaktid.tallinn.ee/?id=3001&aktid=90636)“ millega on kavandatud viis krunti bensiinijaama ja ärihoone ehitamiseks, busside lõpp-peatuse teenindamiseks ja tänavate hooldamiseks. Detailplaneering on valdavalt realiseerimata.

[Tallinna Linnavolikogu 01. oktoobri 2009 otsusega number 196](https://oigusaktid.tallinn.ee/?id=3001&aktid=115443) ja [Tallinna Linnavolikogu 10. märtsi 2011 otsusega number 32](https://oigusaktid.tallinn.ee/?id=3001&aktid=119837&fd=1&q_sort=elex_akt.akt_vkp) muudetakse „Veerenni tn, Herne tn, Vana-Lõuna tn ja Tatari tn vahelise kvartali detailplaneering“ osaliselt kehtetuks.

Algatatava detailplaneeringu kontaktvööndisse jäävad järgnevad kehtestatud detailplaneeringud:

1. Tallinna Linnavalitsuse 01. aprill 2009 korraldusega nr 520-k kehtestatud „[Uus-Tatari tn 25 // Veerenni tn 13 kinnistu detailplaneering](https://oigusaktid.tallinn.ee/?id=3001&aktid=113923)“.

2. Tallinna Linnavalitsuse 07.12.2005 korraldusega nr 2358-k kehtestatud „[Veerenni tn 15 kinnistu detailplaneering](https://oigusaktid.tallinn.ee/?id=3001&aktid=102475)“.

3. Tallinna Linnavolikogu 10.03.2011 otsusega nr 32 kehtestatud „[Tatari tn 51 kinnistute detailplaneering](https://oigusaktid.tallinn.ee/?id=3001&aktid=119837&fd=1&q_sort=elex_akt.akt_vkp)“.

4. Tallinna Linnavolikogu 02.05.2013 otsusega nr 69 kehtestatud „[Veerenni tn 24 kinnistu ja lähiala detailplaneering](https://oigusaktid.tallinn.ee/?id=3001&aktid=125597&fd=1&leht=1&q_sort=elex_akt.akt_vkp)“.

* 1. **Kavandatava tegevusega kavandatav 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](https://www.riigiteataja.ee/akt/122022019001?leiaKehtiv#para187) § 187 p 12.

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

Eeldatavalt ei kasutata kahe 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](https://kotkas.envir.ee/) kaks nädalat enne kavandatavat tegevust vastavalt [maapõueseaduse](https://www.riigiteataja.ee/akt/MaaPS#para97) § 97 kohaselt.

* 1. **Kavandatava tegevuse energiakasutus**

Planeeritavate töödega ei kaasne märkimisväärset energiakulu, ehitus- ja haljastustöödel kasutatakse sobivaimat tehnikat. Kuna kavandatav tegevus toimub 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](https://www.riigiteataja.ee/akt/424052017005)“ nõuetele.

* 1. **Kavandatava tegevusega kaasnevad tegurid, nagu heide vette, pinnasesse ja õhku ning müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn**

Planeeringuala jääb kvaternaari setetega täitunud Ülemiste-Tallinna lahe alus­põhja kulutatud ürgoru nõlval. Aluspõhi lasub maapinnast 15 – 20 m sügavusel. Maapinna absoluutkõrgused planeeringualal on 20,5 m piires. Maapind on tasane ning suuremas osas kaetud asfaldiga.

Aluspõhjalist vagumust täitev kvaternaarsete setete kompleks koosneb jääjõelistest ja merelistest liivadest, millede vahel lasub jääjärveline liivsavi. Vahetult asfaltkatte all lamab 1,0…1,1 m paksune täitekiht, mis koosneb põhiliselt killustikust ja liivast. Täite all lamavad merelised setted: tihe peenliiv ja orgaanilist ainet sisaldavad kesktihedad ja kohevad jämetolmliivad ning kesktihe peentolmliiv. Merelised liivad lasuvad jääjärvelisel voolaval liivsavil. Liivsavi lasub maapinnast 10,3…10,6 m sügavusel, kihi paksus on 0,4…0,7 m. Liivsavi all on tihe jääjärveline tolmliiv.

Liivsavil olevatest merelistest liivadest on vabapinnaline pinnasevesi, mille tase on maapinnast keskmiselt 2,8…3,0 m sügavusel. Liivsavi all paiknev jääjõeliste liivade veehorisont on nõrgalt surveline.

Teostada ehitusgeoloogilised uuringud eesmärgiga selgitada välja piirkonna ehitusgeoloogilised omadused ehitusprojekti koostamiseks.

Planeeringualale ei ole teostatud keskkonnaseisundi uuringut ning seetõttu puudub ka informatsioon kas alal on toimunud kütuselekkeid ning võib esineda naftasaadustega saastunud pinnast. Samas planeerimisel peab arvestama, et [Maa-ameti Geoportaali kaardirakenduse 1:50 000 geoloogilise baaskaardi põhjavee kaitstuse teemakaardi](https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/geoloogia50k) andmetel jäävad planeeritavad kinnistud piirkonda, kus põhjavesi on looduslikult väga hästi kaitstud maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse eest.

Planeeringulahenduses on kavandatud rajada kaks maa-alust parkimiskorrust. Ehitustegevusest võib kaudsemat mõju naaberhoonetele ja haljastusele kaasneda ka põhjaveekihi alandusest vundamendikaevisest 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 kaevisest väljapumbatava vee ärajuhtimise võimalused. Kirjeldatakse ka milliseid kaitseabinõusid on vaja kohaldada naaberhoonete püsivuse ja kõrghaljastuse kasvutingimuste tagamiseks.

Kui ehitustegevuse käigus on plaanis põhjavett täiendada, ümber juhtida või tagasi juhtida rakendub tegevusele veeloa kohustus ([veeseadus](https://www.riigiteataja.ee/akt/122022019001?leiaKehtiv#para187) § 187 p 12). Veeseaduse seletuskirjaalusel tuleb kindlasti taotleda veeluba, kui uue ehitise rajamiseks on vajalik täiendav põhjavee eemaldamine, kuna lisanduv põhjavee eemaldamine võib mõjutada nii veekeskkonda kui ümbritsevaid ehitisi.

Ehitustegevusega kaasnevad võimalikud mõjud (müra, vibratsioon, tolm) on ehitusaegsed ning nende ulatus piirneb peamiselt planeeringu lähialaga. Arvestades asjaolu, et planeeritav ala asub Tallinna strateegilise mürakaardi kohaselt kõrge müratasemega Veerenni, Herne ja Vana-Lõuna tn ääres, siis eeldatavasti ei mõjuta ehitus- ja kaevetööde käigus tekkivad müra- ja vibratsiooni tasemed piirkonna müraolukorda oluliselt.

Hoonestusala kavandamisel on tähelepanu pööratud Veerenni tänava liiklusmürale. Hoonestusala paiknemine Veerenni tänava ääres aitab vähendada mürahäiringut loodavas pargis ja lasteaia hoovis. Kavandatud hoonestus moodustab linnaehituslikult Veerenni, Herne- ja Tatari tänavate ehitusmahtudega terviku, luues samal ajal keskse pargiala.

Selleks, et mitte halvendada piirkonna elanike elukeskkonda, tuleb ehitus- ja kaevetöid teostada päevasel ajal. Ehitustegevusega (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](https://www.riigiteataja.ee/akt/121122016027?leiaKehtiv)“ (edaspidi *KeM määruse nr 71*) lisas 1 kehtestatud müra normtaset. Vibratsiooni tasemed peavad vastama sotsiaalministri 17. mai 2002 määruses nr 78 „[Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid](https://www.riigiteataja.ee/akt/110061)“ § 3 kehtestatud piirväärtustele.

Detailplaneeringu koostamise käigus tuleb hinnata alal esinevat müraolukorda juhindudes KeM määruse nr 71. Kuna planeeritava ala läheduses kulgeb lennukoridor tuleks mürauuringu raames hinnata ka lennuliikluse poolt põhjustatud müratasemeid. Lähtudes hindamise tulemustest arvestada hoone projekteerimisel müra leevendusmeetmetega ja tagada, et müra tase siseruumides ei ületaks normtasemeid. Lisaks tuleb detailplaneeringus ennetava meetmena vältida müratundlike hoonete planeerimist müra piirväärtust ületavatesse tsoonidesse.

Kuna detailplaneeringuga muudetakse Tallinna üldplaneeringu juhtotstarvet (liiklusala maakasutuse juhtotstarve kesklinna segahoonestusala juhtotstarbeks), kehtivad alale KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud III kategooria müra sihtväärtused.

Naabruses asuvatel kinnistutel on teada kõrged radooni sisaldused pinnaseõhus. Soovituslik on hoonete projekteerimisel lähtuda standardist EVS 840:2017 "[Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes](https://www.evs.ee/et/evs-840-2023)" 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.

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. **Tekkivad jäätmed ning nende käitlemine**

Planeeringuala pinnases ei esine tõenäoliselt jääkreostust. Kui ehituse käigus siiski selgub, et esineb reostunud pinnast tuleb see eemaldada ning anda utiliseerimiseks vastavat jäätmekäitlusluba ja jäätmekäitluslitsentsi omavale ettevõttele. Ohtlike ainete sisaldus pinnases ei tohi ületada elamumaale sätestatud piirarve Keskkonnaministri 28. juuni 2019 määruse nr 26 „[Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases](https://www.riigiteataja.ee/akt/104072019006)“ kohaselt.

Tavapärasest suurem jäätmete teke on seotud 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](https://www.riigiteataja.ee/akt/110122020007?leiaKehtiv) ja Tallinna Linnavolikogu 8. septembri 2011 määrusega nr 28 kehtestatud „[Tallinna jäätmehoolduseeskiri](https://www.riigiteataja.ee/akt/418032023007)“ nõuetest. Jäätmehoolduseeskiri on kohustuslik kõikidele juriidilistele ja füüsilistele isikutele.

Jäätmete liigiti kogumise koht on ette nähtud hoonesse. kuid täpne asukohta määratakse ehitusprojektis.

* 1. **Kavandatava tegevusega kaasnevate avariiolukordade esinemise võimalikkus, sealhulgas heite suurus**

Võimalike avariiolukordade esinemise tõenäosus, mille tõttu reostub vesi ning pinnas, on väike, kui ehitustöödel kasutatav tehnika vastab kehtivatele nõuetele ja detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu ja ehitusprojektide tingimusi ning õigusaktide nõudeid, sh kõiki vajalikke nõudeid jääkreostuse esinemise korral selle likvideerimiseks.

* 1. **Kavandatava tegevuse seisukohast asjakohaste suurõnnetuste või katastroofide oht, sealhulgas kliimamuutustest põhjustatud suurõnnetuste või katastroofide oht teaduslike andmete alusel**

Planeeritava tegevuse elluviimisel suurõnnetuste või katastroofide oht puudub. Samuti ei kaasne kavandatava tegevusega piiriülest mõju.

1. **Kavandatava tegevuse asukoht ja mõjutatav keskkond**
   1. **Olemasolev ja planeeritav maakasutus ning seal toimuvad või planeeritav tegevus**

Planeeritud maa-ala asub Kesklinnas Veerenni, Tatari, Vana-Lõuna ja Herne tänavate vahelises kvartalis. Planeeritava ala suuruseks on 18 507 m2. Veerenni tn 20 kinnistul paikneb busside lõpp-peatus, Vana-Lõuna tänav T1 on olemasoleva tänava maa-ala, Vana-Lõuna tn 9 kinnistul paikneb autopesula, Veerenni tn 20a ja 20b, Herne tn 1 ja 3 ning Tatari tn 47 kinnistud on kasutuses tasulise väikeautode parklana.

Planeeringuala kontaktvöönd koosneb kahest peamisest piirkonnast:

* Elamupiirkond, mis asub Veerenni, Herne ja Uus-Tatari vahel, hõlmab uuemaid, valdavalt krohvitud 3-6 korruselisi korterelamuid. Veerenni tänavast kirde suunas asub ajalooliselt väljakujunenud Herne-Magasini puitasum, kus leidub 2-3 korruselisi elamuid. Veerenni tänava läänepoolel on välja kujunenud selge ehitusjoon, samas kui tänava idaküljel on lahtise hoonestusviisiga ala, välja arvatud puitasumi osas.
* Äri-, tootmis- ja elamupiirkond ulatub Vana-Lõuna tänavast kuni Tatari tänavani ning sealt edasi Vana-Veerenni ja Veerenni ristumiseni. Vana-Lõuna tänavalt Tatari tänavani on kavandatud lahtine hoonestusviis. Tatari tänavalt kuni Veerenni ristumiseni asub 2- ja 4-korruseliste äri-, tootmis- ja korterelamute ala, mis on samuti ümberkujundamisel tihedamaks äri- ja elamukvartaliks.

Planeeritud ala paikneb:

* osaliselt arheoloogiamälestise alal Asulakoht II a- tuh. e. Kr. – 16.saj (reg-nr 2596) kaitsevööndis;
* AS A.M.Luther Vineeri- ja Mööblivabriku kultuurimälestiste kaitsevööndis;
* Veerenni miljööväärtusega hoonestusala mõjutsooni;
* B-kategooria suurõnnetuse ohuga ettevõtte (Tallinna Vesi AS Veepuhastusjaam, Järvevana tee 3) ohualas.
  1. **Alal esinevad loodusvarade, sealhulgas maa, muld, pinnas, maavara, vesi ja looduslik mitmekesisus, kättesaadavus, kvaliteet ja taastumisvõime**

Teadaolevalt ei esine planeeringuala pinnases jääkreostust. Kui ehitustööde käigus selgub, et pinnas on reostunud, tuleb teostada reostusuuring määrates pinnase reostusanalüüsidega reostuse maht ja ulatus. Reostuse tuvastamisel tuleb lähtuda keskkonnaministri 28. juuni 2019 määrusest nr 26 „[Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases](https://www.riigiteataja.ee/akt/104072019006)”. Reostunud pinnas tuleb eemaldada ja anda utiliseerimiseks üle vastavat jäätmeluba ning jäätmekäitluslitsentsi omavale ettevõttele.

Kui detailplaneeringu koostamise käigus koostatakse hüdrogeoloogiline eksperthinnang, millega määratakse kindlaks vundamendikaevistest väljapumbatava vee kogused, pumpamisest tingitud põhjaveekihi alanduslehtri sügavus ja ulatus ning väljapumbatava vee ärajuhtimise võimalused, siis on võimalik ennetada või leevendada negatiivseid mõjusid ning eeldada, et detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei avalda olulist mõju pinna- ja põhjaveele.

Sademevee käitlemisel tuleb lähtuda Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 otsusega nr 18 kinnitatud "[Tallinna sademevee strateegia aastani 2030](https://www.riigiteataja.ee/akt/409032013041)" seisukohtadest. Haljasalale valguva sademevee võib immutatakse loomulikul viisil. Seega sademevee käitlemisel on eelistada lahendused, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist ([Veeseadus](https://www.riigiteataja.ee/akt/122022019001?leiaKehtiv) § 129 lg 1). Sademeveest vabanemiseks peaks kasutama looduslähedasi lahendusi, nagu rohealasid, viibetiike, vihmaaedasid, imbkraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujunduse kaudu.

Hoone mahus paiknevate parklate põrandavesi näha ette kinnistusiseselt 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 piirväärtused1](https://www.riigiteataja.ee/akt/112112019006?leiaKehtiv)“ (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.

Vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 10.06.2020 määrusele nr 15 „[Haljastuse inventeerimise kord](https://www.riigiteataja.ee/akt/417062020004)“ on dendroloog Olev Abneri poolt 29. novembril 2018 koostatud „Herne tn 1 ja 3, Vana-Lõuna tn 9, Veerenni tn 20a ja 20b ning lähiala puittaimestiku haljastuslik hinnang“. Kuna 2018 aastal läbi viidud inventeerimine ei ole enam ajakohane (inventuuriaruanne kehtib viis aastat) siis detailplaneringu koostamise käigus teostada Tallinna Linnavalitsuse 10.06.2020 määruse nr 15 „[Haljastuse inventeerimise kord](https://www.riigiteataja.ee/akt/417062020004)“ kohane haljastuse inventeerimine, mis on kohustuslik läbi viia enne kavandatavat ehitustegevust maa-alal, millel kasvavad puit- ja rohttaimed. Kanda joonistele inventeerimise tulemused koos puude võrade ulatusega.

Detailplaneeringuga tagada I ja II väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine ning võimalusel III väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine. Likvideeritav haljastus kompenseeritakse asendusistutustega vastavalt Tallinna Linnavolikogu 26. veebruar 2021 määruse nr 2 „[Raie- ja hoolduslõikuseloa andmise kord](https://www.riigiteataja.ee/akt/423022021005)“ tingimustele.

Kuna kvartalit katab peamiselt asfalteeritud parkimisala siis puhke- ja haljastusalade osakaal on piirkonnas vähene ning vajab parandamist. Seetõttu luuakse planeeirnguala keskmesse uur pargi ala. Pargi kavandamisel tuleb lisaks olemasoleva haljastuse säilitamisele luua ka uusistutus, sealhulgas nii kõrghaljastus kui madalhaljastus. Planeeritava ala haljastuse osakaal kokku peab olema vähemalt 40%. Ehitusprojekti käigus tuleb leida alale terviklik väliruumi lahendus ja koostada haljastusprojekt, millesse kaasata kvalifitseeritud maastikuarhitekt. Projekti koostamisel arvestada, et planeeringualaga külgnevatele tänavatele on vajalik kavandada alleetüüpi kõrghaljastus, jalakäijate- ja ratturite liikumisrajad ning väikevormid.

Ehitustegevuse käigus ei tohi kahjustada Veerenni tänavahaljastust. Seetõttu mitte planeerida säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale hoonestust, teid, parklat, tehnovõrke ega teisi kaevetöid nõudvaid lahendusi. Asendusistutus teostada kooskõlastatult Tallinna Kesklinna Valitsusega ja Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga ning asendusistutus teostada maksimaalselt planeeringualal. Planeeritud kruntidele istutatava haljastuse asukoha, istikute arvu ning liigid ja mõõtmed määrata krundi pos nr 1 hoone ehitusprojekti koosseisus ja krundile pos nr 2 koostatavas haljastusprojektis.

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

* 1. **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 vastupanuvõime**

Detailplaneeringuga hõlmataval alal ega ka lähialal ei paikne teadaolevalt Natura 2000 võrgustikku kuuluvad alasid, kaitstavaid loodusobjekte ega maastikuliselt ja ökoloogiliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib üksi või koostoimes teiste tegevustega oluliselt mõjutada. Samuti puuduvad planeeringuala asukohas märgalad, jõeäärsed alad, jõesuudmed ja merekeskkond, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada.

Detailplaneeringuala vahetus läheduses asub Veerenni miljööväärtusega hoonestusala mõjutsoon ning AS A.M.Luther Vineeri- ja Mööblivabriku kultuurimälestiste kaitsevöönd. Samas detailplaneeringu elluviimine ei kahjusta muinsuskaitseseadusega kaitstavaid kultuuriväärtusega objekte nii nende säilimist, heakorda, vaadeldavust (AS A.M.Luther Vineeri- ja Mööblivabriku veetorn, 1910. a. reg nr 8582) või ligipääsetavust.

Planeeringuala jääb osaliselt arheoloogiamälestise Asulakoht II a- tuh. e. Kr. – 16.saj (reg-nr 2596) kaitsevööndisse kaitsevööndiga ning piirkonnaga, kust on saadud kiviaegseid leide ning kus leidub kesk- ja uusaegseid matmispaiku, mille paiknemine pole täpsemalt teada. Seetõttu enne ehitusega seotud kaevetöid, soovitavalt projekteerimise etapis, teostada arheoloogilised eeluuringud.

Lähtudes asjaolust, et kavandatava tegevuse mõju ulatusse ei jää üle-euroopalise tähtsusega kaitseala ega liigi elupaiku, saab järeldada, et kavandatav tegevus ei mõjuta ebasoodsalt ühegi Natura ala kaitse-eesmärke ega Natura ala terviklikkust ning kavandatava tegevuse edasisel menetlemisel ei ole vaja läbi viia Natura asjakohast hindamist.

* 1. **Inimese tervis ja heaolu ning elanikkond**

Planeeringuala jääb Tallinna strateegilise mürakaardi kohaselt 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. Kõige kõrgemad liiklusmüra tasemed nii päevasel (65...69 dB) kui ka öisel (55...59 dB) ajal esinevad Herne, Vana-Lõuna ja Veerenni tänavate ristmiku piirkonnas.

Selleks, et mitte halvendada piirkonna elanike elukeskkonda, tuleb ehitus- ja kaevetöid teostada päevasel ajal. Ehitustegevusega (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](https://www.riigiteataja.ee/akt/121122016027?leiaKehtiv)“ lisas 1 kehtestatud tööstusmüra normtaset. Vibratsiooni tasemed peavad vastama sotsiaalministri 17. mai 2002 määruses nr 78 „[Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid](https://www.riigiteataja.ee/akt/110061?leiaKehtiv)“ § 3 kehtestatud piirväärtustele.

Uute hoonete rajamisega lisanduv autode hulk täpsustub detailplaneeringu koostamise käigus kuid võib arvestada, et paratamatult autode lisandumine suurendab planeeringuala piirkonna liikluskoormust ning sellega kaasnevat müra ja õhusaastet. Kuna aga planeeringuala asub linna südames ning suurem osa päevastest liikumistest tehakse eeldatavalt jala, jalgrattaga või ühistranspordiga siis võib oletada, et ei toimu kavandatava planeeringu realiseerumisel müra ja õhusaaste normtasemete ületamist rajatavate koolieelse lasteasutuse, keskse pargiala ning segafunktsiooniga pindade (äri- ja eluruumid) osas.

Kuna Tallinna strateegilise mürakaardi kohaselt jääb ala ikkagi kõrge müratasemega piirkonda, siis tuleb detailplaneeringus hinnata alal esinevat müraolukorda. Mürauuringu koostamisel tuleb arvestada keskkonnaministri 3. oktoobri 2016 määrusega nr 32 „[Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded](https://www.riigiteataja.ee/akt/105102016004)“ ning detailplaneeringu ala välisõhus levivad liiklusmüra tasemed ei tohi ületada KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud liiklusmüra normtasemeid.

Kuna planeeritava ala läheduses kulgeb lennukoridor tuleks mürauuringu raames hinnata ka lennuliikluse poolt põhjustatud müratasemeid.

Töö tulemusel selguvad konkreetsel tulemustel põhinevad müraleevendusmeetmed. Lähtudes hindamise tulemustest kavandada haridusasutuse ning eluruumide paiknemine arvestades, et müratundlikud ruumid paikneksid madalama müratasemega piirkondades. Uuringutulemused aitavad hoone projekteerimisel tagada siseruumides kehtestatud liiklusmüra normtasemete täitmise, kehtestades selleks fassaadidele vastavad heliisolatsiooni nõuded.

Planeeringuala asub B-kategooria suurõnnetuse ohuga ettevõtte (Tallinna Vesi AS Veepuhastusjaam, Järvevana tee 3) ohualas, mille piires tekib käitises toimunud õnnetuse korral oht inimese elule, tervisele ja varale.

Avariiolukordade esinemise tõenäosus on „peaaegu olematu“, kui peetakse kinni tööohutus- ja ettevaatusabinõudest ning kasutatakse töökorras seadmeid.

Tagamaks piisav insolatsioon nii olemasolevates planeeringuala ümbritsevates hoonetes kui ka kavandatava hoone eluruumides tuleb detailplaneeringu koostamise käigus läbi viia insolatsioonianalüüs vastavalt EVS 894:2008/A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“.

Tehnoseadmete paigutamisel tuleb jälgida, et need asuksid elamualadest võimalikult kaugel. Tehnoseadmete müratasemed ei tohi elamualadel ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtust.

1. **Hinnang keskkonnamõju olulisusele**

Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet on kaalunud detailplaneeringu KSH algatamise vajalikkust tulenevalt KeHJS § 33 lg 2 p 3. KSH eelhinnangu põhjal ei ole detailplaneeringu koostamisel KSH vajalik järgmistel põhjustel:

1. detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi või looduslike alade kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke või mürataseme suurenemist;

2. lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta hoonestamata alale äri- ja eluhoone ehitamine ning sihtotstarbeline kasutamine olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on kestuselt lühiaegsed (eelkõige ehitusaegsed häiringud), nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariiolukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu ja ehitusprojektide tingimusi ning õigusaktide nõudeid;

3. planeeringus kavandatav tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist, sest planeeringualal ja piirkonnas on kujunenud juba inimtegevuse poolt oluliselt mõjutatud ja hoonestatud linnakeskkond ning planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist mõju looduskeskkonnale;

4. Kesklinna linnaosas Veerenni tänava ääres asuval planeeringualal ega lähialal ei paikne kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt ja ökoloogiliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada;

5. Planeeringuala kontaktvööndisse ulatub Veerenni miljööväärtuslik hoonestusala ja AS A.M.Luther Vineeri- ja Mööblivabriku arhitek-tuurimälestisena kaitstavad hooned. Samuti jääb planeeringuala osaliselt arheoloogiamälestise Asulakoht II a- tuh. e. Kr. – 16.saj (reg-nr 2596) kaitsevööndisse. Planeeringus kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, kui arvestatakse kehtivate piirangutega (ehitismälestise nr 8582 vaatekoridor jne) ning enne ehitusega seotud kaevetöid, soovitavalt projekteerimise etapis, teostatakse arheoloogilised eeluuringud;

6. detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist mõju kõrghaljastusele, kui säilitatakse väärtuslik ja võimalusel oluline kõrghaljastus ning tagatakse säilitatavate puude kasvutingimused. Likvideeritav haljastus kompenseeritakse asendusistutustega vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määruse nr 2 „[Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord](https://www.riigiteataja.ee/akt/423022021005)“ tingimustele;

7. ehitustegevusest võib kaudsemat mõju naaberhoonetele ja haljastusele kaasneda ka põhjaveekihi alandusest vundamendikaevisest 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 kaevisest väljapumbatava vee ärajuhtimise võimalused. Kui ehitustegevuse käigus tekib vajadus põhjavee ümber või tagasi juhtimiseks, siis on selleks tegevuseks kohustuslik taotleda veeluba vastavalt [veeseadusele](https://www.riigiteataja.ee/akt/122022019001?leiaKehtiv#para187);

8. detailplaneeringus kavandatav tegevus ei kahjusta inimeste tervist, heaolu ega vara ning ei põhjusta eeldatavasti olulist mõju elanikkonnale. Uute hoonete rajamine suurendab piirkonna liikluskoormust ning sellega kaasnevat müra ja õhusaastet, kuid eeldatavasti ei ole mõju oluline. Kuna ala jääb Tallinna strateegilise mürakaardi kohaselt kõrge müratasemega piirkonda, hinnatakse ala müraolukorda, juhindudes keskkonnaministri 03. oktoobri 2016 määrusest nr 32 „[Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded](https://www.riigiteataja.ee/akt/105102016004)“. Kuna planeeritava ala läheduses paikneb lennukoridor tuleks mürauuringu raames hinnata ka lennuliikluse poolt põhjustatud müratasemeid. Lähtudes hindamise tulemustest arvestatakse hoone projekteerimisel müra leevendusmeetmetega ja tagatakse, et müra tase siseruumides ei ületaks normtasemeid;

9. piirkonna pinnases võib esineda kõrge radooni sisaldus, mistõttu on soovituslik hoonete projekteerimisel lähtuda standardist EVS 840:2017 "[Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes](https://www.evs.ee/et/evs-840-2023)" või tellida projekteerimise järgus pädevalt ettevõttelt radoonitaseme mõõtmine pinnases, et veenduda pinnase ohutuses;

10. planeeringuala pinnases ei ole tuvastatud jääkreostust ning põhjaveereostust. Kui ehitustööde käigus selgub, et pinnas on reostunud, tuleb teostada reostusuuring määrates pinnase reostusanalüüsidega reostuse maht ja ulatus. Reostuse tuvastamisel tuleb lähtuda keskkonnaministri 28.06.2019 määrusest nr 26 „[Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases](https://www.riigiteataja.ee/akt/104072019006)”;

11. kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket, valgusreostust tekib valgustusest, vibratsiooni võib esineda hoonete ehitamisel. Tavapärasest suuremas koguses jäätmeteke on seotud peamiselt ehitustöödega, mille käigus jäätmed käideldakse vastavalt nõuetele. Detailplaneeringus esitatakse ülevaade tekkivatest jäätmetest ja antakse jäätmete käitlemise lahendus;

12. kahe maa-aluse korruse rajamisel tekib märkimisväärses koguses pinnast, mis läheb võõrandamisele. 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 [maapõueseadusele](https://www.riigiteataja.ee/akt/MaaPS#para97);

13. planeeritavate töödega ei kaasne märkimisväärset energiakulu. Energiakasutus viiakse mii-nimumini, kasutades töödeks sobivaimat tehnikat. Kuna kavandatav tegevus toimub 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](https://www.riigiteataja.ee/akt/424052017005)“ nõuetele.

1. **Eelhinnangu järeldus**

Eelnevat arvestades ei kaasne detailplaneeringu elluviimisel eeldatavasti olulisi keskkonnaprobleeme ega ohtu inimese tervisele ja keskkonnale. Detailplaneeringuga kavandatu elluviimise mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole suur. Planeeringu elluviimisel kaasnev mõju piirneb peamiselt planeeringualaga ning mõjude iseloom on valdavalt ajutine. Ehitusaegsete avariiolukordade esinemise tõenäosus on väike, kui peetakse kinni tööohutus- ja ettevaatusabinõudest ning kasutatakse töökorras seadmeid.

Lähtudes eelnevast ja keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõikes 5 nimetatud kriteeriumitest (sh mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöörduvus, oht inimese tervisele või keskkonnale, mõju suurus ja ruumiline ulatus, elanikkond, ala väärtus ja tundlikkus ning mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 võrgustiku alale), ei kavandata antud juhul detailplaneeringus tegevusi, mille elluviimisel võib kaasneda oluline keskkonnamõju.