

Seletuskiri

Tallinna Linnavolikogu

Otsuse eelnõu

„Toompuiestee 35 kinnistu detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise Põhja- Tallinnas” juurde

Algatada Toompuiestee 35 kinnistu detailplaneering (edaspidi *detailplaneering* või *planeering*). Põhja-Tallinnas asuva planeeritava maa-ala suurus on 1,31 ha. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kavandada alale segafunktsiooniga kvartal, mis koosneb ärimaa, elamumaa ja transpordimaa sihtotstarbega kruntidest. Alale määratakse täiendav ehitusõigus kuni 7-korruselise ärihoone ning 3-korruselise korterelamu kavandamiseks. Olemasolev 7 korruseline büroohoone säilitatakse. Lisaks antakse detailplaneeringus heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus. Detailplaneeringu ala ja kontaktvööndi piiri skeem on korralduse lisan.

Algatavas detailplaneeringus tehakse ettepanek muuta Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 otsusega nr 3 kehtestatud [Tallinna üldplaneeringu](#) kohased raudtee ja lennuvälja ehitiste ning suuremate parklate alad ettevõtlusele suunatud korterelamute segahoonestus aladeks.

Otsuse kohaselt jäetakse algatamata Toompuiestee 35 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamine ega koostata eelhinnangut, kuna arvestades detailplaneeringuga kavandatavat tegevust ja planeeringuala olemasolevat olukorda, ei kaasne detailplaneeringu elluviimisega asukohas olulist keskkonnamõju.

1. Olemasolev olukord

1.1 Planeeritav ala asub Tallinnas Põhja-Tallinna linnaosas Balti jaama kõrval ning ulatub piki raudtee äärt Toompuiestee tänavalt Tehnika tänavale. Toompuiestee 35 kinnistu on olnud algselt osa suurest Balti raudtee kinnistust.

1.2 Planeeritavale alale jääb Toompuiestee 35, mis on 70% transpordi ja 30% ärimaa sihtotstarbega ning kuulub kinnisturaamatu järgi aktsiaseltsile Eesti Raudtee. Osaliselt Toompuiestee 33a, mis on 100% ärimaa sihtotstarbega ja kuulub Toompuiestee Büroohoone OÜ-le.

1.3 Kinnistul asub ehtisregistri andmetel 7-korruseline büroohoone.

1.4 Kinnistu asub osaliselt Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kinnismälestise reg nr 2589 alal ja terviklikult selle kaitsevööndis, kinnistu lõunapiir puutub vastu Kelmiküla miljööväärtuslikku piirkonda.

1.5 Planeeritava ala kõrghaljastus jääb peamiselt olemasoleva transpordimaa alale.

1.6 Ligipääs planeeritavale alale on Toompuiesteelt.

2. Tallinna üldplaneering ja koostatav Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneering

2.1 Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud „[Tallinna üldplaneeringu](#)“ järgi jääb planeeritav ala raudtee ja lennuvälja ehitiste ning suuremate parklate alale. Algatav detailplaneering on vastuolus Tallinna üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbega.

2.2 Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneering algatati Tallinna Linnavolikogu 26. jaanuari 2006 otsusega nr 8 „[Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu algatamine](#)“. Koostatava Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu maakasutusplaani tööversiooni kohaselt jääb planeeritav maa-ala Toompuiestee 35 osas osaliselt ettevõtlusele suunatud segahoonestusala ning osaliselt korterelamute alale, kahte ala jaotab planeeritud transpordimaa koridor. Algatav

detailplaneering on kooskõlas koostamisel oleva Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbega.

3. Kehtiv detailplaneering

3.1 Planeeritava maa-alal kehtib Tallinna Linnavalitsuse 13. aprilli 2005 korraldusega nr 658-k kehtestatud „[Toompuiestee 35/Tehnika tn 16d krundi detailplaneeringu kehtestamine Põhja-Tallinna linnaosas](#)“, millega kavandati Põhja-Tallinnas asuvale 2,1 ha suurusele maa-alale kolm krunti – äripindadega elamu ja raudteeinfrastruktuuri hoone teenindamiseks ning büroo ehitamiseks.

3.2 [Planeerimisseaduse](#) § 140 lõige 8 sätestab, et uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks. Toompuiestee 35 kinnistu detailplaneeringu kehtestamisel muutub kehtiv detailplaneering käesolevas detailplaneeringus planeeritava maa-ala osas kehtetuks.

4. Menetlus

4.1 Detailplaneeringu koostamise algatamist taotles 18. aprillil 2024 FIE Martin Aunin, eesmärgiga kavandada planeeringuga viis krunti. Kolm on hoonestatud või hoonestatavad. Üks saab olema jagatud liiklusega juurdepääsutee ehk transpordimaa. Lisa krunt moodustatakse vahetuskrundiks Toompuiestee 33a kinnistust eraldatava samas suuruses maatükiga.

4.2 Tallinna Linnaplaneerimise Amet ja aktsiaselts Eesti Raudtee on kokku leppinud, et kolmepoolne haldusleping detailplaneeringu koostamise korraldamiseks sõlmitakse pärast detailplaneeringu algatamist, kuna aktsiaseltsile Eesti Raudtee korraldab pärast detailplaneeringu algatamist riigihanke detailplaneeringu koostaja leidmiseks. Aktsiaseltsile Eesti Raudtee on vastavasisulise garantiikirja esitanud Tallinna Linnaplaneerimise Ametile 10. oktoobril 2024.

4.3 Detailplaneeringu taotlusele lisatud planeeringulahenduse ettepaneku illustreeriva materjali on koostanud FIE Martin Aunin.

4.4 Vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr 36 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ §-le 20 esitas Tallinna Linnaplaneerimise Amet detailplaneeringu algatamisettepaneku arvamuste saamiseks Kaitseministeeriumile, Tallinna Transpordiametile, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametile, Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakonnale, Põhja-Tallinna Valitsusele ja Tallinna Strateegiakeskusele.

4.5 Põhja-Tallinna Valitsus, Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakond, Tallinna Transpordiamet, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet ja Tallinna Strateegiakeskus esitasid detailplaneeringu algatamisettepanekule lähteseisukohad ja lisatingimused. Esitatud tingimused on lisatud korraldusse, välja arvatud tingimused, mis tulenevad õigusaktidest või standarditest ning on tavapärasel planeerimisel ja projekteerimisel. Lisaks on algatamise korralduses määratud nõue kaasata puudutatud isikud ja asjaomased asutused detailplaneeringu koostamisse.

4.6 Kaitseministeerium lisatingimusi detailplaneeringu koostamiseks ei esitanud.

4.7 [Planeerimisseaduse](#) § 142 lõike 2 kohaselt kohaldatakse üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisele üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust. Koostööle ja kaasamisele kohaldatakse detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõudeid. Tulenevalt [kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse](#) § 22 lõike 1 punktist 31 kuulub üldplaneeringu algatamine ja kehtestamine Tallinna Linnavolikogu ainupädevusse. Seega on käesoleva detailplaneeringu algatajaks linnavolikogu.

4.8 Planeerimisseaduse §-de 82 ja 83 kohaselt korraldavad Tallinna Linnaplaneerimise Amet ja Põhja-Tallinna Valitsus pärast detailplaneeringu algatamist detailplaneeringu eskiislahenduse avaliku väljapaneku ja arutelu.

4.9 [Planeerimisseaduse](#) § 128 lõike 8 kohaselt tuleb kohaliku omavalitsuse üksusel teavitada 30 päeva jooksul detailplaneeringu algatamise otsuse tegemise päevast arvates isikuid, kelle õigusi võib planeering puudutada, ja isikuid, kes on avaldanud soovi olla selle koostamisse

kaasatud. Sellest tulenevalt teavitab Tallinna Linnaplaneerimise Amet detailplaneeringu algatamisest Toompuiestee 37a // Tallinn-Balti raudteejaam (Kliimaministeerium), Toompuiestee 37, Toompuiestee 33a, Tehnika tn 16e, Tehnika tn 12, Tehnika tn 10, Tehnika tn 8 ja Tehnika tn 8a, kinnistute omanikke. Planeerimiseseaduse § 127 lg 4¹ sätestab, et korteriomanditeks jagatud kinnisomandi puhul loetakse teated kinnisasja omanikule edastatuks ka juhul, kui teade on edastatud korteriühistule. Korteriühistu juhatus on kohustatud edastama saadud teate kõigile korteriomanikele.

5. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

5.1 Keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi *KSH*) vajaduse kaalumise aluseks on [keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse](#) (edaspidi *KeHJS*) § 33 lõige 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.

5.2 KSH vajalikkus otsustatakse lähtudes KeHJS § 33 lõigetes 4 ja 5 nimetatud kriteeriumitest (detailplaneeringuga kavandatava tegevuse iseloomust ja sisust ning planeeringu elluviimisega kaasnevast keskkonnamõjust ja eeldatavalt mõjutatavast alast) ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

5.3 Detailplaneeringu ala asukohta ja olemasolevat olukorda ning üldplaneeringu kohast maakasutuse juhtotstarvet ja selle muutmise vajadust on kirjeldatud otsuse eelnõu seletuskirja punktides 1 ja 2.

6. Kaasnev keskkonnamõju ja eeldatav mõjutatav ala

6.1 Kehtiva [Tallinna üldplaneeringu](#) kohaselt on planeeritava ala maakasutuse juhtotstarbeks liiklusala (transpordi korraldamiseks). Eeltoodust tulenevalt on detailplaneeringu lahendus kehtivat Tallinna üldplaneeringut muutev. Koostamisel oleva Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu tööversioonis on määratud planeeritava ala maakasutuse juhtotstarbeks peamiselt ettevõtlusele suunatud segahoonestusala ja korterelamute ala. Detailplaneeringu lahendus vastab koostamisel olevale Põhja-Tallinna üldplaneeringule.

6.2 Kavandatava tegevuse tulemusel muutuks senine maastikuilme, kuid selle kavandamisel on lähtutud piirkonda sobituvatest võimalustest ja arvestatud on 2024 aastal OÜ Eensalu ja Pihel poolt koostatud muinsuskaitse eritingimustega. Seega juba linnalise keskkonna maastiku muutust ei saa pidada paikkonda mitte sobivaks.

6.3 Toompuiestee 35 kinnistu seondub Tallinna vanalinna muinsuskaitseala (kultuurimälestiste register nr. 2589), Tallinna vanalinna kinnismälestise kaitsevööndiga ning alale jäävad mitmed mälestistega seotud vaatesektorid. Planeeringuala piirneb kirdest Tallinna vanalinna arheoloogiamälestisega (register nr. 31172). Planeeringuala vahetus läheduses asuvad ehitismälestised - Tehnika tn 12 (register nr. 8817), Tehnika tn 14 (register nr. 8818) ja Tehnika tn 16 (register nr. 8226). Nendest asjaoludest tingituna on koostatud muinsuskaitse eritingimused (OÜ Eensalu & Pihel, 2024). Kui arvestatakse seal välja toodud tingimustega ei ole põhjust eeldada, et kavandatav tegevus kahjustaks kultuuripärandit ning kirjeldatud arendustegevust ellu viia ei tohiks.

6.4 [Eesti Looduse Infosüsteemi](#) põhjal ei ole planeeringuga hõlmataval alal ja selle vahetus ümbruskonnas olulisi Euroopa Liidu või siseriiklike looduskaitseobjekte. Planeeringualast ca 20 m kaugusele jääb Toompark (kaitsealune park; KLO1200274). Siinkohal saab esile tuua, et pargis on tuvastatud ka põhja-nahkhiire (*Eptesicus nilssonii*; KLO9115644) toitumisala, kellega seotud kaitse tegevuskava kohased ohutegurid (elupaikade killustumine, varjupaikade kadumine ehitiste renoveerimise tulemusel, varjupaigaks sobivate puude raie, toitumisveekogude reostumine, pestitsiidide kasutamine, hukkumine teedel ning tuuleparkide rajamine rändeteedele) ei anna samas alust eeldada liigi soodsuse (LKS § 3) kahjustumist, tulenevalt kavandatavast tegevusest ja selle paiknemist väljaspool parki.

6.5 Planeeringualal viiakse läbi Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määruse nr 15 „[Haljastuse inventeerimise kord](#)“ kohane haljastuse inventuur. Tagades I ja II väärtusklassi

kõrghaljastuse säilimine ning võimalusel III väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine. Samuti tuleb tagada, olenevalt lahendusest, parkla keskse ala väärtuslike puude ümberistutuse vajadus.

6.6 Detailplaneeringualal ja ümbruskonnas ei ole pärandkultuuri objekte, maardlaid, maaparandussüsteeme, põllumassiive, pärandniite ega ka ohtlike kätiseid või nende ohualasid. Samas on ümbruskonnas kaks mesilat Telliskivi tn 60A (EE36225) ja Toom-Kooli tn 17 (EE43338). Planeeringuala jääb raudtee kaitsevööndisse, seega tuleb kavandatav tegevus kooskõlastada Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametiga.

6.7 Tulenevalt linnalisest keskkonnast, kus on tagatud ühisveevarustuse ja –kanalisatsiooni toimimine, ei ole ette näha ohtu põhjavee mõjutamise osas. Samas võib eelkõige maa-aluste korruste kavandamine mõju avaldada lokaalsele veerežiimile, mis on siinkohal asjakohane, kuivõrd võimaliku tegevuspaiga naabruskonnas asetsevad ka kultuuriväärtuslikud objektid. Seetõttu tuleb detailplaneeringu koostamise käigus teha hüdrogeoloogiline eksperthinnang, et selgitada vundamendikaevistest väljapumbatavad vee kogused ning pumpamisest tingitud põhjaveekihi alandusletri sügavus ja ulatus, samuti kaevisest väljapumbatava vee ärajuhtimise võimalused. Kui ehitustegevuse käigus on plaanis põhjavett täiendada, ümber juhtida või tagasi juhtida rakendub tegevusele veeloa kohustus tulenevalt [veeseadusest](#).

6.8 Sademevee käitlemisel tuleb lähtuda Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 otsusega nr 18 kinnitatud "[Tallinna sademevee strateegia aastani 2030](#)" seisukohtadest. Sademevee kanalisatsioonivõrku juhtimise vähendamiseks tuleks võimalikult suur osa sademeveest immutada pinnasesse. Planeeringualal tuleb läbi viia geoloogiline uuring, et selgitada, kas geoloogilised tingimused vastavad veeseaduses ja keskkonnaministri 8. novembri 2019 määruse nr 61 „[Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused](#)“ § 7 lõikes 3 toodud nõuetele, et sademevett oleks võimalik pinnasesse immutada.

6.9 Tallinna strateegilise mürakaardi kohaselt jääb ala kõrge müratasemega piirkonda, mistõttu tuleb detailplaneeringu koostamise käigus hinnata ala müraolukorda (auto-, trammi- ja raudteeliiklus) juhindudes seejuures keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määrusest nr 71 "[Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid](#)" (edaspidi *KeM määrus nr 71*). Hindamise tulemusena tuleb määrata konkreetset müraleevendusmeetmed ning anda konkreetset juhised ala planeerimiseks. Mürauringu valmimisel tuleb edastada see Terviseametile hinnangu andmiseks.

6.10 Samuti tuleb tagada hoonetes müra vastavus sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määrusega nr 42 "[Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid](#)" kehtestatud normtasemetele.

6.11 Olulist vibratsiooni teket ei ole ette näha, kuid hoonete projekteerimisel tuleb arvestada sotsiaalministri 17. mai 2002 määruses nr 78 „[Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid](#)“ sätestatud üldvibratsiooni piirväärtustega.

6.12 Eesti Geoloogiateenistuse radoonikaardi põhjal on pinnase radooniohu tase piirkonnas kõikuv (10 – 100 kBq/m³) ehk normaalne kuni kõrge (50 – 100 kBq/m³). Seetõttu tagamaks hoone ruumiõhu radoonisisalduse vastavus ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 28. veebruari 2019 määruse nr 19 „[Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase](#)“ nõuetele, tuleb hoonete projekteerimisel kasutada radoonikaitse meetmeid juhindudes Eesti standardist EVS 840:2023 „[Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes](#)“ toodule. Radoonikaitse meetmete mitterakendamisel viia läbi radooniohutust tõestavad mõõtmised.

6.13 Arvestades kinnistu paiknemist võib planeeringualal esineda jääkreostust, mistõttu tuleb teostada keskkonnaseisundi hinnang ning vajadusel reostusuuring selleks pädevust omava isiku poolt, sealhulgas arvestades piirkonnas tehtud geoloogiliste ja keskkonnauuringutega, vt www.tallinn.ee/saastunud-maa-alad. Reostusuuringu lähteülesanne tuleb kooskõlastada Tallinna Strateegiaakeskuse linna ettevõtlusteenistuse ringmajanduse osakonnaga. Reostuse

tuvastamisel tuleb lähtuda keskkonnaministri 28. juuni 2019 määrusest nr 26 „[Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases](#)”.

6.14 Antud tegevuse puhul pole oodata jäätmeteket mahus, mis võiks ületada piirkonna keskkonnataluvust. Jäätmete käitlemise (sh kogumise) korraldamisel lähtutakse [jäätmeseadusest](#) ja Tallinna Linnavolikogu 9. märtsi 2023 määruse nr 3 „[Tallinna jäätmehoolduseeskiri](#)“ nõuetest.

6.15 planeeringualal võib esineda jääkreostus, mistõttu tuleb detailplaneeringule lisada keskkonnaseisundi hinnang ja vajadusel ka reostusuuringu aruanded, milles on kirjeldatud planeeritaval alal varem toimunud tegevusi, prognoositud jääkreostuse esinemise võimalikkust pinnases ning antud juhised edasisteks tegevusteks;

6.16 Kuna kavandatav tegevus toimub kaugküttepiirkonnas, siis soojusvarustus planeerida vastavalt Tallinna Linnavolikogu 18. mai 2017 määruse nr 9 „[Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus](#)“ nõuetele.

6.17 Eelnevat arvestades ei kaasne detailplaneeringu elluviimisel eeldatavalt 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, kuid esinevad ehitusaegsed häiringud. Avariilukordade esinemise tõenäosus on väike, kui peetakse kinni tööohutus- ja ettevaatusabinõudest ning kasutatakse töökorras seadmeid.

6.18 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 ning mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 võrgustiku alale), ei kavandata antud juhul detailplaneeringus tegevusi, mille elluviimisel võib kaasneda oluline keskkonnamõju. Keskkonnamõju kaaluks on nimetatud otsuse eelnõu punktis 7.

6.19 Vastavalt KeHJS § 33 lõikele 6 küsis Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet Toompuiestee 35 kinnistu detailplaneeringu elluviimisega kaasneva KSH algatamise vajalikkuse üle otsustamisel seisukohta Keskkonnaametilt ja Terviseametilt, esitades neile detailplaneeringu algatamise otsuse eelnõu ja KSH eelhinnangu.

6.20 Keskkonnaamet vastas ...

6.21 Terviseamet vastas ...

6.22 Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu, laekunud seisukohtade ja otsuse eelnõu punkti 7 kohaselt ei ole Toompuiestee 35 kinnistu detailplaneeringu koostamisel vajalik läbi viia keskkonnamõju strateegilist hindamist.

6.23 KeHJS § 34 lõike 2 kohaselt KSH algatab või jätab algatamata strateegilise planeerimisdokumendi koostamise algataja. Kuna kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 31 kohaselt on üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamine ja kehtestamine Tallinna Linnavolikogu ainupädevuses, siis tuleb ka üldplaneeringut muutva detailplaneeringu KSH algatamise või mittealgatamise otsus teha Tallinna Linnavolikogul.

6.24 KSH algatamata jätmise otsusest teatatakse 14 päeva jooksul pärast otsuse vastuvõtmist Ametlikes Teadaannetes ja ajalehes, milles Tallinna linn avaldab ametlikke teateid. Samuti teavitatakse elektrooniliselt, liht- või tähtkirjaga asutusi, kellelt küsiti seisukohti KSH algatamise vajalikkuse üle otsustamisel.