

**Tallinna linnas J. Vilmsi tn 53b kinnistu, J. Vilmsi
tn 53c, J. Vilmsi tn 53d, J. Vilmsi tn 53e, J. Vilmsi
tn 53f ja Gonsiori tn 44 kinnistu
detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise
hindamise eelhinnang**

Nimetus: Tallinna linnas J. Vilmsi tn 53b kinnistu, J. Vilmsi tn 53c, J. Vilmsi tn 53d, J. Vilmsi tn 53e, J. Vilmsi tn 53f ja Gonsiori tn 44 kinnistu DP KSH eelhindang

Töö tellija: Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet
Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Mündi 2, 15197
Tel +372 645 7191
E-post Kart.Talimaa-Eelmaa@tallinnlv.ee

Töö teostaja: LEMMA OÜ
Reg nr 11453673
Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa, Värvi tn 5, 10621
Tel +372 600 7740
E-post info@lemma.ee

Vastutav koostaja: Mihkel Vaarik

Töö versioon: 19.08.2022

Sisukord

Sisukord.....	3
Sissejuhatus.....	4
1 Kavandatava tegevuse asukoht ja kirjeldus	6
2 Seotus strateegiliste dokumentidega.....	10
2.1 Tallinna üldplaneering ja teemaplaneeringud.....	10
3 KSH vajadus lähtuvalt õigusaktidest.....	11
4 Kavandatava tegevuse poolt mõjutatav keskkond	12
5 Hinnang keskkonnamõjudele	12
5.1 Kavandatava tegevuse eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale	12
5.2 Mõju bioloogilisele mitmekesisusele, kaitstavatele liikidele ja loodusobjektidele	13
5.3 Mõju rohevõrgustikule	13
5.4 Vee ja pinnase saastatus.....	13
5.5 Jäätmeteke	14
5.6 Müra ja vibratsioon	15
5.7 Valgus, soojus, õhusaaste ja kiirgus.....	17
5.8 Tegevusega kaasnevate avariilukordade esinemise võimalikkus.....	18
5.9 Mõju inimese tervisele ning sotsiaalsetele vajadustele ja varale	18
5.10 Mõju kultuuriväärtustele	19
5.11 Mõju kliimamuutustele ja kliimamuutustega kohanemine.....	19
5.12 Tegevusega kaasnev kumulatiivne ja piiriülene mõju	19
6 Järeldused.....	20
Kasutatud allikad.....	21

Sissejuhatus

Käesoleva keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindangu koostas LEMMA OÜ (reg nr 11453673) Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti tellimusel 2022. aasta juunis. Töö teostasid keskkonnaekspertid Mihkel Vaarik ja Piret Toonpere (KMH0153).

Tallinna linnas J. Vilmsi tn 53b, J. Vilmsi tn 53c, J. Vilmsi tn 53d, J. Vilmsi tn 53e, J. Vilmsi tn 53f ja Gonsiori tn 44 kinnistute detailplaneeringu (DP) algatamisettepanek on esitatud Tallinna Linnaplaneerimise Ametile detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku Vilming AS poolt juba 2019. aastal. Hiljem on taotlust täiendatud ja täpsustatud.

Algatamisettepanek on registreeritud Tallinna planeeringute registris numbriga DP043680 ja detailplaneeringu nimetus on „**J. Vilmsi tn 53b kinnistu ja J. Vilmsi tn 53c, J. Vilmsi tn 53d, J. Vilmsi tn 53e, J. Vilmsi tn 53f, Gonsiori tn 44 kinnistu detailplaneering**“¹.

KSH eelhindang on koostatud detailplaneeringu (DP) algatamise taotluse alusel, eesmärgil aidata otsustajat strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse üle otsustamisel.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on liita kõik planeeringuala kinnistud (J, Vilmsi tn 53b, J. Vilmsi tn 53c, J. Vilmsi tn 53d, J. Vilmsi tn 53e, J. Vilmsi tn 53f ja Gonsiori tn 44) üheks kinnistuks. Moodustatava krundi põhja- ja idapoolsele alale kavandatakse uued äri- ja elamufunktsiooniga hooned. Detailplaneeringuga määratakse ka üldised ehitus- ja maakasutustingimused, heakorrastuse, haljastuse, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu.

Vastavalt KeHJS § 33 lg 2 p-le 3 tuleb KSH algatamist kaaluda kui koostatakse detailplaneering planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punktides 1–3 sätestatud juhul ehk üldplaneeringut (ÜP) muutva detailplaneeringu korral. Tallinna Linnaplaneerimise Amet oma kirjas 21.03.2022 nr 3-2/935 – 1 on rõhutanud, et „**detailplaneeringut käsitletakse Tallinna üldplaneeringut muutva detailplaneeringuna, kui kavandatav eluruumide osakaal planeeritava alal ületab 50%.**

Hinnatava lahenduse (eskiis 11.05.2022) puhul on tegu ÜP-le vastava detailplaneeringuga, seega on KSH vajaduse kaalumise aluseks VV määrusega 29.08.2005 nr 224 kehtestatud „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ (Vt peatükk 3).

KSH eelhindangu tulemusena selgitati välja, kas detailplaneeringule on vajalik KSH algatamine või mitte.

Lõpliku otsuse KSH algatamise vajalikkuse osas peab tegema kohalik omavalitsus, küsides eelnevalt seisukohta kõigilt asjaomastelt asutustelt.

¹ <https://tpr.tallinn.ee/DetailPlanning/Details/DP043680>

Eelhindangu andmisel lähtuti Eesti Vabariigi seadustest, samuti Tallinna Linnavolikogu poolt kehtestatud asjakohaste dokumentide nõuetest. Eelhindangu sisus lähtuti ekspertide erialastest teadmistest ja kogemustest võimalike oluliste ebasoodsate keskkonnamõjude esinemise kohta. Samuti lähtutakse asjakohastest juhendmaterjalidest.

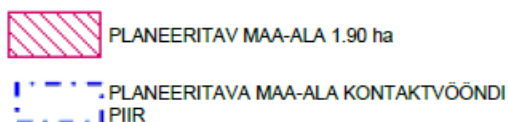
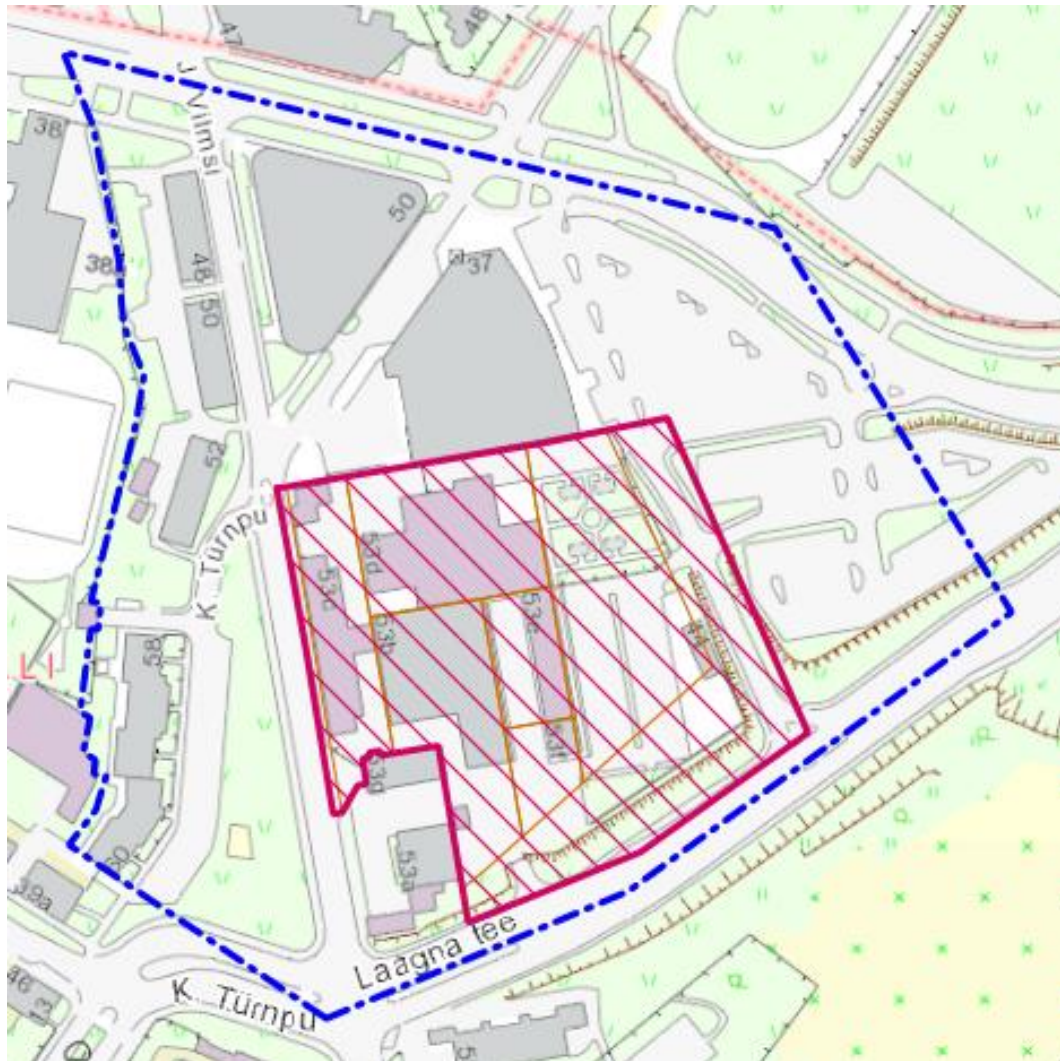
Töös käsitletakse potentsiaalselt negatiivset ja ka positiivset mõju omavaid keskkonnaaspekte ning antakse soovitus KSH algatamise või algatamata jätmise ning ebasoodsate mõjude vältimise ja positiivsete mõjude võimendamise osas.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine või algatamata jätmine toimub üldjuhul üheaegselt strateegilise planeerimisdokumendi koostamise algatamisega.

1 Kavandatava tegevuse asukoht ja kirjeldus

KSH eelhindangu koostamisel on lähtutud detailplaneeringu algatamisettepanekust ja „J. Vilmsi 53c, J. Vilmsi 53d ja Gonsiori 44 kinnistute hoonestamise eskiisist“ (osaühing "R-Konsult", töö nr 2022-135, dateeritud 11/05/2022).

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kaaluda Tallinna linna Kesklinna linnaosas Torupilli asumis asuval alal kinnistute liitmist ja uuele krundile ehitusõiguse määramiseks äri- ja elurajooni rajamiseks. Planeeritava ala pindala on ca 1.90 ha.



Joonis 1. Detailplaneeringu ala skeem. Allikas: Tallinna Planeeringute Register.

Ala ilmestavad sajandivanused 1-2 korruselised pae- ja telliskivist tööstus- ja laohooned ning mõned uuemad ja eri aegadel rekonstrueeritud ehitised. DP ala jääb ajaloolisele Tapamaja kinnistule (nr 3456, Tallinna linnaplaan 1894)². Planeeritava ala üks külg jääb J. Vilmsi tänava poole, teine avaneb elava liiklusega Laagna tee. Gonsiori tn 44 kinnistu jääb algsest Tapamaja territooriumist välja, linna hoonestamata aiamaale. J. Vilmsi tänava pool on säilinud kompleksi piiranud paekivist müür, mille tänaseks kinnimüüritud jalgvärvavat kaunistab raidkivi aastaarvuga „1893“. Laagna tee poolt ümbritseb ala betoonsein. Algse Tapamaja hooned on kas lammutatud või kapitaalselt ümber ehitatud.

DP eskiislahenduse kohaselt hõlmab DP ala Kesklinna linnaosas järgmisi kinnistuid:

- J. Vilmsi tn 53b (kat. tunnus 78401:112:0560), pindala 2687 m², maakasutuse sihtotstarve ärimaa 60%/tootmismaa 40%; kinnistul asub riikliku ehtisregistri järgi külmhoone;
- J. Vilmsi tn 53c (78401:112:1020), pindala 2010 m², ärimaa 20%/tootmismaa 80%; kinnistul asub laohoone;
- J. Vilmsi tn 53d (78401:112:1030), pindala 2926 m², tootmismaa 100%; kinnistul asub tootmishoone;
- J. Vilmsi tn 53e (78401:112:1040), pindala 1035 m², ärimaa 40%/tootmismaa 60%; kinnistul asub külmhoone;
- J. Vilmsi tn 53f (78401:112:1050), pindala 680 m², ärimaa 100%; kinnistul asub büroohoone;
- Gonsiori tn 44 (78401:112:1060), pindala 3960 m², ärimaa 100%; kinnistu ehtisregistri järgi hooned puuduvad.

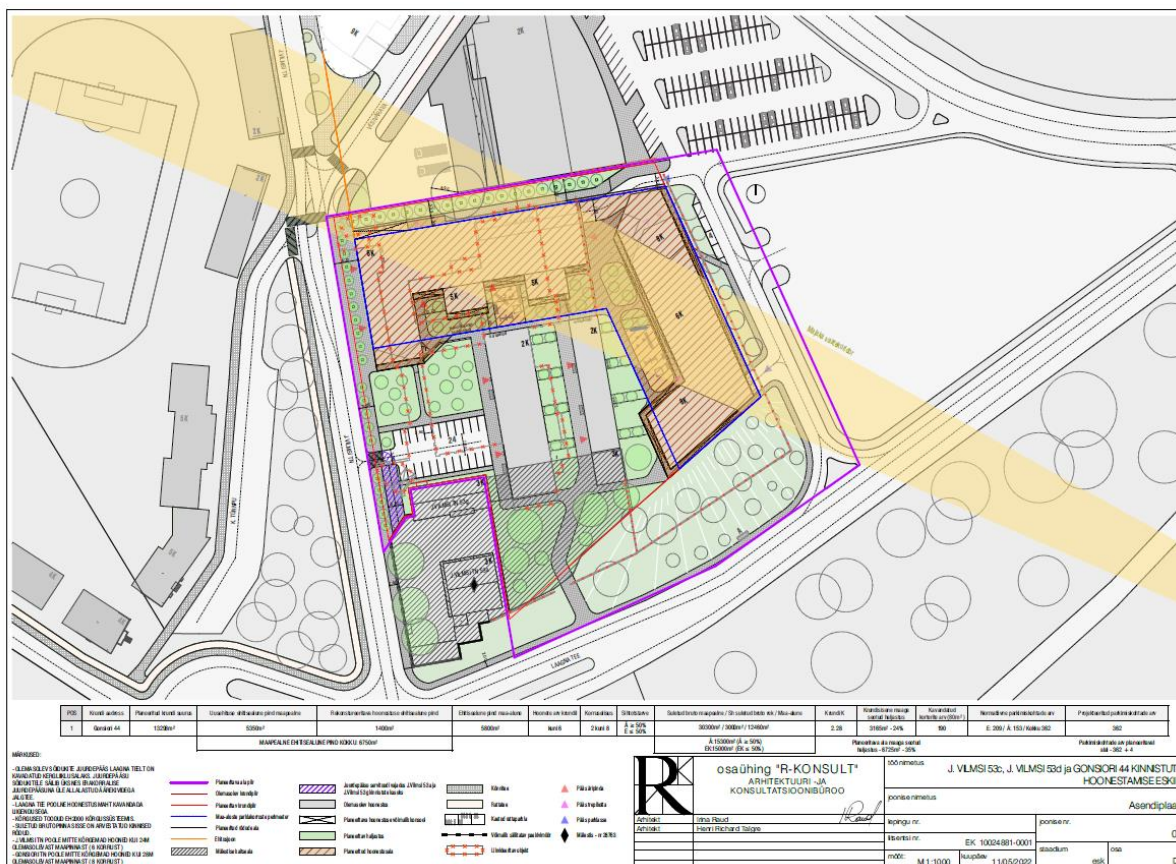
Planeeritav ala asub kesklinnas väljakujunenud kaubandus-, äri- ja elupiirkonnas Laagna tee (pikenduse), J. Vilmsi tn ja Gonsiori tn vahelisel alal. Planeeritud ala kontaktvöönd on polüfunktsionaalne – nii elamu, äri- ja sotsiaлотstarbeliste hoonetega.

Alast põhjas Vesivärava tn 50 kinnistule on rajatud uus 10 maapealse ja 3 maa-aluse korrusega äri- ja eluhoone, vastavalt Gonsiori tn 40/J. Vilmsi tn 49 kinnistu ja lähiala detailplaneeringule. Vahetult DP alaga piirneb Vesivärava tn 37 kinnistu, kus asub Torupilli server, mis kavandati praegusel DP alal kehtiva **Vesivärava tn, Vilmsi tn, Gonsiori tn ja Laagna tee vahelise ala detailplaneeringuga**³ (DP002920).

Kehtiva DP järgi on Gonsiori tn 44 kinnistule kavandatud ehitusõigus nelja kuni kuue korrusega ärihoone ehitamiseks, Vilmsi 53b, J. Vilmsi 53c, J. Vilmsi 53d, J. Vilmsi 53e ja J. Vilmsi 53f kinnistutele on detailplaneeringus kavandatud olemasolevate hoonete rekonstrueerimise võimalus. Kehtiva DP-ga kavandatud tegevused ei ole praeguse DP alal realiseeritud. Kehtiva detailplaneeringuga kavandatud arendused ei vasta enam tänastele uutele arengutele lähipiirkonnas. J. Vilmsi 53b kinnistul paikneb endine külmhoonete kompleks on rekonstrueeritud äriruumide vajadustele.

²Muinsuskaitse eritingimused J. Vilmsi 53B, J. Vilmsi 53C, J. Vilmsi 53D, J. Vilmsi 53E, J. Vilmsi 53F ning Gonsiori 44 DP.

³kehtestatud 27.01.2000 määrusega nr 27



Joonis 2. Detailplaneeringu eskiislahendus. Allikas: OÜ R-Konsult, 2022.

Alal on olemasolevad kommunikatsioonid. Kogu planeeringuala jääb Tallinna linna kaugküttepiirkonda. Varem on soovitud olemasolevates hoonetes erandit minna üle gaasiküttele, kuid nüüd lahendatakse ala terviklikult kaugkütte baasil.

Tallinna Linnaplaneerimise Amet on oma viimase kirjaga 25.05.2022 nr 3-2/1865-1 esitanud eskiisile järgmised lisatingimused:

1. kavandada hoonestatava krundi hoonestustihedus eluruumide osakaalu korral alla 50% mitte enam kui 2,3;
2. kavandada J. Vilmsi tänava poole mitte kõrgemad hooned kui 24 m olemasolevast maapinnast (6 korrust) ja Gonsiori tänava poole mitte kõrgemad hooned kui 28 m olemasolevast maapinnast. Määrata kõrgemate hooneosade (8-korrust) asukoht ja suurus nii, et oleks tagatud teemaplaneeringus „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“ määratud vaatesektoris Majaka tänavalt vaade Oleviste kirikule Lasnamäe tänaval asuva vaateplatvormi edelanurgast alates;
3. esitada J. Vilmsi tänava tänavaseina laotus Gonsiori tänava ja Laagna tee vahelise tänavalõigu kohta ja vaated Lasnamäe tänaval asuvalt vaateplatvormilt;
4. kavandada kinnistule vähemalt 20% maapinnale rajatavat haljastust, planeerida haljasala võimalikult kompaktne ja esitada väliruumi põhimõtteline lahendus;
5. näha ette terviklik tänavahaljastus planeeringuala perimeetrile. Planeerida J. Vilmsi tänavale ühtlase rütmiga puuderivi, mille kavandamisel lähtuda Gonsiori tn 40 // J. Vilmsi tn 49 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu DP024630 lahendusest. Mitte kavandada J. Vilmsi tänava äärsel tänavapuuderivi kohale hoone konsoole;

6. kavandada Vesivärava tn 37 kinnistuga külgnevale planeeritavale juurdepääsuteele tänavahaljastus, et eraldada eluruumidega hooned Vesivärava tn 37 Selveri majandusõuest;
7. kavandada Laagna teega külgnevale nõlvale täiendavat kõrghaljastust;
8. tagada I ja II väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine ning võimalusel III väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine. Mitte kavandada säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale hoonestusala, teid, parklat, tehnovõrke ega teisi kaevetöid nõudvaid lahendusi;
9. kavandada maa-alusesse parklasse juurdepääsud Gonsiori tänav T6 kinnistule rajatud teelt. Pandused maa-alusesse parklasse kavandada hoonesse;
10. näha ette Laagna tee bussipeatustesse vähemalt 2 m ühtlase vaba laiusse jalgrataste k.a J. Vilmsi tänavalt;
11. näha ette J. Vilmsi tänava äärde avalikult kasutatav jalg- ja jalgrattatee Vesivärava tänavale ehitatu põhimõttel;
12. näha ette lühiajalise parkimise kohad tänavamaale hoonete sissepääsude lähedale;
13. määrata likvideeritavaks Laagna tee T12 kinnistule jäävad maapealsed rajatised (parkla, piirdeaiad), mis ei kuulu kinnistu omanikule;
14. **teha liiklusriskide uuring ja määrata müraleevendusmeetmed;**
15. vältida sademevee valgumine naaberkruntidele ja tänavamaale;
16. **teha hüdrogeoloogiline eksperthinnang vundamendikaevistest väljapumbatava vee koguse ja pumpamisest tingitud põhjaveekihi alanduslehtri sügavuse ja ulatuse kohta, samuti kaevist väljapumbatava vee ärajuhtimisvõimaluste kohta, kui näha ette kaks või enam maa-alust korrust. Kirjeldada põhjavee alandusest tingitud võimalikke mõjusid naaberhoonetele ning meetmeid hoonete püsivuse ja kõrghaljastuse kasvutingimuste tagamiseks;**
17. määrata ehitusprojekti koostamiseks järgmised nõuded:

Projekteerimisse kaasata maastikuarhitekt; **teha planeeritava ala keskkonnaseisundi hinnang ja vajadusel reostusuuring**, mille lähteülesanne kooskõlastada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga; **teha radooniuuring**, kuna Tallinna radooniriski kaardi kohaselt võib piirkonna pinnases esineda kõrget radooni sisaldust; **tagada, et müra tase hoonetes ei ületaks normtasemeid**. Projekteerimisel ja ehitusmaterjalide valikul lähtuda Eesti standardist EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest"; sademevee käitlemisel lähtuda Tallinna Linnavolikogu 19.06.2012 otsusega nr 18 kinnitatud "Tallinna sademevee strateegiast aastani 2030". Sademevesi immutada võimalikult suures osas pinnasesse.

AS Vilming on oma 01.06.2022 vastuskirjas⁴ lisatingimustega nõustunud, kuid uut eskiisi ei ole Tallinna Linnaplaneerimise Ametile esitatud.

KSH eelhindangus lähtuti sellest, et DP algatamise hetkeks on kõik need lisatingimused viidud sisse ka DP algatamise eelsesesse eskiisi.

⁴https://dhs.tallinn.ee/atp/?pealkiri=vilmsi&id=1255&asutus=45&year=2021&active=13&c_tpl=1092&command=details&keel=ee&dok_id=5043636

2 Seotus strateegiliste dokumentidega

2.1 Tallinna üldplaneering ja teemaplaneeringud

Tallinna üldplaneering (kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 11.01.2001 määrusega nr 3) on käesolevaks hetkeks sisult juba vananenud, aga suures osas on rohkem kui 20 aasta eest seatud ÜP eesmärgid ka täidetud.

ÜP üheks kontseptuaalseks aluseks on linnastruktuuri väärtuslike elementide säästlik ärakasutamine ja arendamine sotsiaalse tasakaalu ja mitmekesisuse saavutamiseks nii linnas tervikuna, kui selle üksikutes piirkondades. Planeeringuliste võtetega toetatakse Tallinna konkurentsieeliseid ettevõtluse arengupiirkonnana, turismilinnana ja ootustele vastava elukohana. Linnaruumi arendamisel tuginetakse Tallinna väljakujunenud hoonestus-struktuurile ja kehtivatele detailplaneeringutele, linna strateegilise arengu plaanile, territoriaal-majandusliku arengu põhisuundadele ja keskkonnastrateegiale.

Tallinna üldplaneeringu põhikontseptsioon näeb ette olemasoleva hoonestusmaa kasutamise intensiivsuse suurendamist ja tühjade või puudulikult välja ehitatud alade kasutusse võtmist.

Kesklinn on planeeringuliselt keskuseala, mistõttu konkreetsete hoonete paiknemine määratakse detailplaneeringutega. Valglinnastumise vähendamiseks on otstarbekas kesklinna piirkonnas maakasutuse intensiivsust ja hoonestuse tihedust suurendada, samuti ehitada hooneid, milles on nii töö- kui ka elukohti.

„Tallinna üldplaneeringu“ kohaselt asub ala kesklinna ettevõtluse segahoonestusalal, mis on mõeldud eeskätt kaubandus-, teenindus- ja vabaaja harrastustega seonduvatele ettevõtetele ja asutustele. Kaardil on ala märgitud lilla värviga. Alal võib paikneda igasugune ettevõtlus v.a ulatuslikku sanitaartsooni vajav tootmine. Alal võib paikneda üksikuid elamuid ja asutusi.

Tallinna Linnaplaneerimise Amet oma kirjas 21.03.2022 nr 3-2/935-1 on rõhutanud, et „detailplaneeringut käsitletakse Tallinna üldplaneeringut muutva detailplaneeringuna, kui kavandatav eluruumide osakaal planeeritaval alal ületab 50%.

Arvestades, et AS Vilming on nõustunud Tallinna Linnaplaneerimise Ameti (TLPA) 25.05.2022 kirjas nr 3-2/1865–1 toodud lisatingimustega, siis DP eskiis ei ole vastuolus kehtiva Tallinna üldplaneeringuga.

Tallinna Linnavolikogu on oma otsusega 21.02.2019 nr 34 algatanud ka Kesklinna linnaosa üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise, kuid see ÜP on alles algusjärgus.

Teemaplaneering **“Tallinna kesklinna miljööväärtuslike hoonestusalade piiride määramine ning kaitse– ja kasutamistingimuste seadmine”** otseselt DP alal kavandatavat tegevust ei reguleeri, kuid tuleb arvestada, et põhja poole Gonsiori tänavast jääb piirkonda Kadrioru miljööala ning lääne poole Torupilli miljööala.

Detailplaneering ei ole vastuolus ka Tallinna arengukavas 2018–2023 (vastu võetud 14.06.2018 määrusega nr 12) ja Tallinna arengustrateegias „Tallinn 2035“ (vastu võetud 17.12.2020 määrusega nr 26) toodud strateegiliste sihtidega.

3 KSH vajadus lähtuvalt õigusaktidest

Vastavalt Planeerimisseaduse (PlanS) § 124 lõikele 5 on KSH kohustuslik detailplaneeringu koostamisel, kui planeering on aluseks KeHJS § 6 lõike 1 kohasele tegevusele. Antud juhul tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõike 1 alla.

Keskkonnamõjude olulisuse tuvastamisel lähtutakse eelkõige õigusaktides määratud normidest. Vastavalt KeHJS-le on keskkonnamõju oluline, kui see võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara. Visuaalsete mõjude hindamine on rohkem subjektiivne ning eeldab teiste eelnevat kokkuleppimist vajavate kriteeriumite kasutamist.

PlanS § 124 lõike 6 alusel on KSH eelhindang ja keskkonnamõju strateegilise hindamise kaalumine vajalik § 142 nimetatud detailplaneeringu (üldplaneeringut muutev) koostamisel. Kuna hinnatav detailplaneering ei ole üldplaneeringut muutev ja detailplaneeringu alusel kavandatav tegevus ei liigitu KeHJS § 33 lõike 1 punkti 3 alla, siis tuleb KSH algatamise vajalikkust kaaluda tulenevalt KeHJS § 33 lõike 2 punktist 4 ehk KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluva ja § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruses (lõikes 2 nimetatud tegevusvaldkondade täpsustatud loetelu) nimetatud tegevusena.

Detailplaneeringuga kavandatakse uue funktsionaalse äri- ja elamuala ning selle teenindamiseks vajalike tehnovõrkude rajamist. **Seetõttu on tegemist infrastruktuuri rajamisega ning KSH eelhindangu vajadus tuleneb KeHJS § 6 lõike 2 punktist 10 ning VV 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 13 punktidest 2 ja 8.**

Eelhindangu andmisel lähtutakse KeHJS § 33 lõigete 3-5 kriteeriumidest, kusjuures hinnata tuleb kõikide (oluliste) kriteeriumide alusel, milline mõju võib DP-ga kavandatava tegevusega kaasneda.

4 Kavandatava tegevuse poolt mõjutatav keskkond

Planeeritav ala paikneb suures osas hoonestatud ning selgelt väljakujunenud äri- ja tootmispiirkonnas Tallinna kesklinnas Torupilli asumis.

Geoloogiliselt asub ala mattunud aluspõhja-astangu nõlval, alam-kambriumi liivakivide avamusel. Aluspõhjaks on alamkambriumi Tiskre kihistu liivakivi, mille ülemine osa on murenenud. Aluspõhja peal asub kuni 1,3 m paksune mölline peenliiv ja peenliiv. Looduslikke setteid katab täitepinnas, mis valdavalt koosneb mullasegusest täiteliivast ja tolmliidest, mille peal on killustik. Suur osa DP alast on kaetud kõvakattega (asfalt).

Ehitusgeoloogia fondi⁵ andmetel on alal tehtud mitu ehitusgeoloogilist uuringut:

- Tallinna Lihakombinaadi katlamaja Tallinn, Tombi tn. 53. Riiklik Ehitusuuringute Instituut, 1991;
- Korterelamu Vilmsi tn. 53 Tallinnas (*praegu Gonsiori tn 44*). AS Geotehnika Inseneribüroo, 2005.

Geotehnilised tingimused on head. Laagna tee süvend Vilmsi tänavaga ristumisel avaldab drenivat mõju ümbritsevale alale ja lõikab läbi astangu poolt valguva vee. Juhul, kui soovitakse rajada keldrikorrust või maa-alust parklat, mis jääb sügavamale pinnasevee prognoositavast maksimumist (võib tõusta kuni ca 0.7 m maapinnast), tuleb ette näha ehitusaegne või püsiv veealandus ja vundamendi hüdroisolatsioon.

DP alale rajatavatele hoonetele on lubatud kuni üks maa-alune korrus. Ehitusgeoloogilisi takistusi maa-aluse korruse rajamiseks hetkel teadaoleva info alusel alal ei esine. Veetaseme alandus süvendite rajamisel on vähene ja ei avaldata mõju lähiala teistele olemasolevatele hoonetele.

5 Hinnang keskkonnamõjudele

5.1 Kavandatava tegevuse eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale

Planeeringualal ega selle vahetus läheduses ei paikne looduskaitsealad ega Natura 2000 võrgustiku alad, mida planeeringuga kavandatav tegevus võiks mõjutada.

Samuti ei paikne alal kaitstavaid looduse üksikobjekte ega maastikuliselt ja ökoloogiliselt väärtuslikke või tundlikke alasid Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS), Keskkonnaagentuur andmetel.

Lähim kaitstav objekt on Mäekalda paljand (KLO4000114), mis asub ca 220 m kaugusel DP ala piirist teisel pool Laagna teed idas. Kaitsealune Kadrioru park (KLO1200218) paikneb ca 300 m kirde suunas. Kumbki ala ei kuulu Natura 2000 alade hulka.

Dendroloogilist hinnangut DP ala kohta ei ole veel koostatud. Kõrghaljastust on alal vähe. Väärtuslik kõrghaljastus säilitatakse ning alale nähakse ette uut sobivat haljastust ja tagatakse selle hooldus.

⁵ <https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/ehitusgeoloogia>

Arvestades kavandatava tegevuse iseloomu ja paiknemist, siis on välistatud, et DP alusel kavandatav tegevus mõjutaks Natura ala kaitse-eesmärke, sh elupaikade seisundit ja kaitstavate liikide seisundit ebasoodsalt. Välistatud on ka ebasoodne mõju Natura ala terviklikkusele. Seepärast KSH eelhindangu käigus Natura eelhindamist ei teostata.

5.2 Mõju bioloogilisele mitmekesisusele, kaitstavatele liikidele ja loodusobjektidele

Tegemist on valdavalt kõvakattega alaga. Detailplaneeringu elluviimine ei avalda mõju kaitstavatele loodusobjektidele, sest neid ei paikne planeeritaval alal ega selle vahetus läheduses.

Kavandatava tegevuse elluviimisel ei ole oodata olulist ebasoodsat mõju bioloogilisele mitmekesisusele, kaitstavatele liikidele ja loodusobjektidele.

5.3 Mõju rohevõrgustikule

Planeeritav ala ei jää Harju maakonnaplaneeringu ega ka Tallinna üld- või teemaplaneeringute kohasele rohevõrgustiku alale.

5.4 Vee ja pinnase saastatus

Tegemist on nõrgalt kaitstud põhjaveega alaga.

Planeeringuala jääb Tallinna reoveekogumisalale Tallinna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni (ÜVK) piirkonda. Töötavad puurkaevud <https://veka.keskkonnainfo.ee> andmetel lähipiirkonnas puuduvad.

Rajatava hoone veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse olemasolevate tsentraalsete trasside baasil vastavalt võrgu haldaja AS Tallinna Vesi poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Detailplaneeringu koostamisel arvestatakse varem piirkonnas koostatud ehitusprojektide tehnovõrkude lahendustega.

Projekteerimise staadiumis tuleb vertikaalplaneerimisega näha ette meetmed sademevee valgumise vältimiseks naaberkinnistutele. Sademevesi tuleb kaasaegses lähenemises käidelda maksimaalselt omal kinnistul – imutada pinnasesse, paigaldada ühtlustusmahutid, koguda vahemahutitesse ja kasutada haljastuse kastmiseks ning olmes.

Lisaks maakasutusele tuleb ressursiks pidada ka põhjavett. Maa-aluse korruse rajamisega võib tekkida vajadus põhjavee väljapumpamiseks, mistõttu võib olla üheks kasutatavaks ressursiks ka vesi. Kui ehituse käigus on vajalik põhjavett ümber juhtida või tagasi juhtida, rakendub tegevusele veeloa (keskkonnaval) kohustus tulenevalt veeseaduse § 187 p 12.

Planeeringuga ei kavandata uusi olulise reostusohuga objekte. Vaadeldaval alal tegutses aga pikka aega Tallinna linnatapamaja kompleks. Ehitustöödega alustati 1891. a, tapamaja alustas tööd 13. septembril 1893. a.

Tapamaja hoonestust laiendati ja kaasajastati läbi aastakümnete olemasoleva kinnistu piires. Algselt haljastatud siseõued ehitati osaliselt täis. Näiteks 1925. a laiendati elusloomade karjaaedu, 1927. a täiustati tehniliselt liha jahutushoonet. 1923. a anti tänavale Eesti riigimehe, kohtuminister Jüri Vilmsi nimi. 1940. a augustis nimetati tänav ümber kommunist Jaan Tombi nimeliseks. Tapamaja kinnistu piirnes linna aiamaadega nii põhja, ida kui ka lõuna poolt.

1960. aastatel nimetati see Tallinna Liha- ja konservikombinaadiks. Läbi terve nõukogude perioodi tehti hoonestuses tehnilistele vajadustele vastavaid ümberehitusi ja kohandusi.

Maa-aluste parklate rajamiseks täpsustatakse ala hüdrogeoloogilisi tingimusi. Vastavalt uuringute tulemusele tuleb vajadusel vee juurdevoolu ja/või veetaseme depressioonilehtri vähendamiseks ning lähikonna hoonete kaitseks rakendada vastavaid veetõkestusmeetmeid.

Maa-aluse korruse ehitamise käigus eemaldatakse hoone alt pinnas. Info võimalike mahtude või pinnase jääkreostuse kohta hetkel puudub. Planeeritaval alal ei ole viimastel aastakümnetel toimunud tootmistegevust vms tegevust, mis annaks aluse alal olulise pinna- ja põhjaveereostuse esinemise eeldamiseks.

Vesivärava tn, Vilmsi tn, Gonsiori tn ja Laagna tee vahelise ala detailplaneeringu seletuskirjas on ära toodud, et AS Geotehnika Inseneribüroo teostas J.Vilmsi tn 35 krundil endise katlamaja õlimahutite kohas pinnase ja pinnasevee reostusuuringud. Uuringute tulemusel on väidetud, et 1969. a kui kütusemahuti likvideeriti, on pinnas puhastatud ja krundil ei ole reostust.

Ala lõunapoolses osas oli varem Tallinna Lihakombinaat. Riikliku Ehitusuuringute Instituudi (1991) uuringu andmetel oli konservitsehhi alal vesi reostunud sooladest (sulfaat-kloriidne naatrium-kaltsiumiline koostis) ja omas nõrka süsihappelist ja sulfaatset agressiivsust.

Tuleb arvestada, et ala uushoonestamisel tuleb olla veendunud, et pinnas vastab Veeseaduse alusel kehtestatud keskkonnaministri 28.06.2019 määruse nr 26 „Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases” kehtestatud piirarvudele elamumaal. Kõik, mis ei ole tööstusmaa, kuulub nimetatud määrmuses elamumaa alla, seega näiteks ka ärimaa. Pinnasevee kvaliteet ehitussüvendites peab vastama samuti keskkonnaministri 04.09.2019.a määrusele nr 39 „Ohtlike ainete põhjavee kvaliteedi piirväärtused”.

DP algatamise tingimustes on toodud nõue teha planeeritava ala keskkonnaseisundi hinnang ja vajadusel reostusuuring. Seega DP koostamise käigus täpsustatakse ka varasemate uuringute tulemusi. Vajadusel on reostusuuringud otstarbekas teha projekteerimise ajal koos ehitusgeoloogiliste uuringutega. Alles pärast hoonete lammutamist, asfaldi ja täitekihi eemaldamist ning kaevetöödega alustamist saab täpsemalt määrata ka juhuslike reostuskollete olemasolu, juhul kui neid leidub. Likvideeritavatele hoonetele koostatakse ka lammutusprojekt koos jäätmete käitlemise kavaga.

Reostuse vältimise meetmete rakendamisel ei ole oodata kavandatava tegevusega kaasnevalt olulist negatiivset mõju pinna- ja põhjavee kvaliteedile.

5.5 Jäätmete ke

Ehitustegevusega kaasneb ehitusjäätmete teke. Antud tegevuse puhul pole oodata jäätmeteket mahus, mis võiks ületada piirkonna keskkonnataluvust. Ehitusjäätmete valdaja peab rakendama kõiki tehnoloogilisi võimalusi ehitusjäätmete liigiti kogumiseks tekkekohas, korraldama oma jäätmete taaskasutamise või andma jäätmed käitlemiseks üle vastavat keskkonnaluba omavale isikule ning rakendama kõiki võimalusi ehitusjäätmete taaskasutamiseks. Jäätmete käitlemise (sh kogumise) korraldamisel lähtutakse jäätmeseadusest ja Tallinna linna jäätmehoolduseeskirja nõuetest.

Teatud juhtudel kvalifitseerub maa-aluse korruse rajamisel välja kaevatav pinnas jäätmeks. See selgub keskkonnaseisundi hindamisel (Vt peatükk 5.4). Maapõues tehtavate tööde käigus tekkinud kaevist kui ressursi võib väljaspool kinnisasja kasutada ainult Keskkonnaameti loal. Kaevise vöörandamiseks või väljaspool kinnisasja kasutamiseks tuleb esitada taotlus

keskkonnaotsuste infosüsteemis KOTKAS kaks nädalat enne kavandatavat tegevust vastavalt maapõuaseaduse § 97 kohaselt.

Samuti kaasneb jäätmete teke hoonete kasutusperioodil, kuid ei ole oodata jäätmeteket mahus, mis võiks põhjustada olulist keskkonnamõju.

5.6 Müra ja vibratsioon

Välisõhus levivat müra reguleerib atmosfääriõhu kaitse seadus ja müra normtasemeid sama seaduse § 56 lg 4 alusel kehtestatud keskkonnaministri 16.12.2016. a määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid”. Müra sihtväärtus on suurim lubatud müratase uute planeeringutega aladel. Müra piirväärtus on suurim lubatud müratase, mille ületamine põhjustab olulist keskkonnahäiringut ja mille ületamisel tuleb rakendada müra vähendamise abinõusid. Müra siht- ja piirväärtused erinevad alade juhtfunktsioonide põhised. Mürakategooriad määratakse vastavalt üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbele.

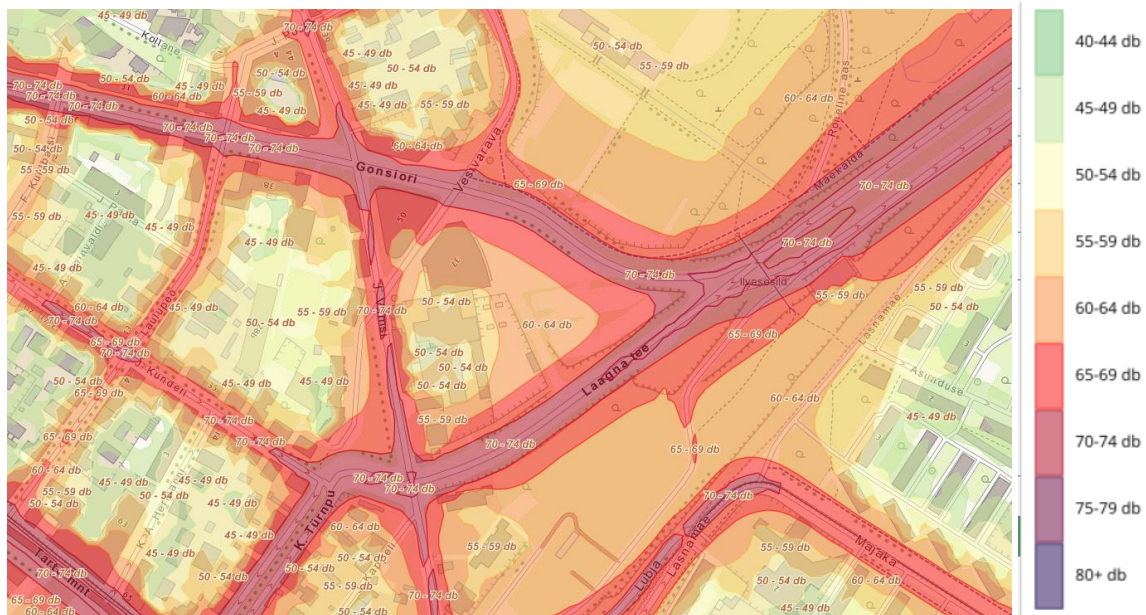
Tallinna linna üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala määratud ettevõtluse segahoonestusalana. Tallinna Keskkonnaameti 24.10.2017 kirjas nr 6.1-6/1269-2⁶ on täpsustatud Tallinna linna kehtivates üldplaneeringutes määratud erineva maakasutusega piirkondade mürakategooriad. Ettevõtluse segahoonestusala on käsitletav III kategooriana. Liiklusmüra sihtväärtused III kategooria aladel (keskuse maa-alad) on 60 dB päeval ja 50 dB öösel ja piirväärtused olemasolevatele III kategooria aladel on 65 dB ja 55 dB (teepoolse küljel 70 dB ja 60 dB). **Kuna detailplaneeringuga ei kavandata Tallinna linna üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarvet muuta, rakenduvad planeeritavale alale liiklusmüra piirväärtused.**

Tallinnas koostatakse perioodiliselt strateegilisi mürakaarte, mille andmete abil koostatakse ja täiendatakse välisõhus leviva müra vähendamise tegevuskava, millega arvestatakse linna planeerimistegevusel ning mürakaitsemeetmete rakendamisel. Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet korraldab hetkel Tallinna linna strateegilise mürakaardi 2022 eelnõu avalikustamist. Samuti on üldised mürakaardid saadaval Maa-ameti kaardirakenduses.

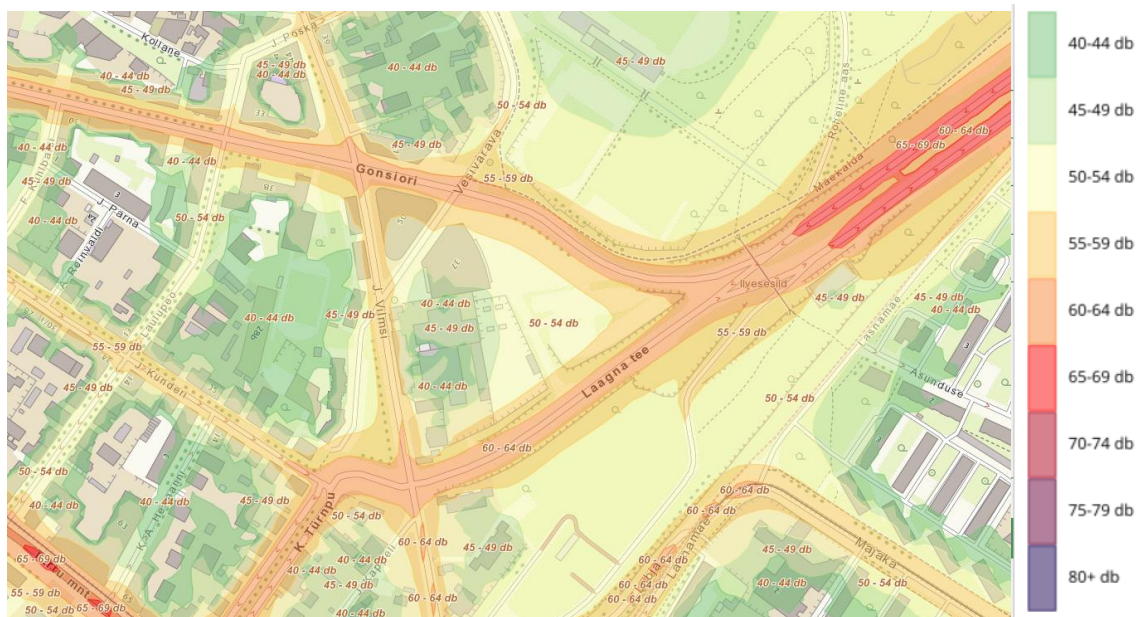
DP ala ei asu vahetult tiheda liiklusega Gonsiori tänava või Laagna tee ääres. Vastavalt olemasoleva situatsiooni mürakaardile (Joonised 3 ja 4) on alal **linnaliikluse müratase päeval ajal vahemikus 45 – 59 dB (A) ja öisel ajal vahemikus 40 – 49 dB (A)**. Liiklusmüra piirväärtused olemasolevatel III kategooria aladel on päeval 65 dB ja öösel 55 dB.

Seega on olemasoleva olukorra müratasemed madalamad kui määrusega nr 71 kehtestatud piirväärtused III kategooria aladele ning jäävad näiteks madalamaks ka sihtväärtustest (60 dB päeval ja 50 dB öösel).

⁶https://dhs.tallinn.ee/atp/?pealkiri=m%C3%BCrakat&id=1255&asutus=45&year=2021&active=13&c_tpl=1092&command=details&keel=ee&dok_id=4666766



<https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/myrakaart>



<https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/myrakaart>

Tallinna Linnaplaneerimise Amet on oma kirjas⁷ esitanud nõude DP koostamise käigus teha liiklusriskide uuring ja määrata konkreetsete müraleevendusmeetmed. Mürahinnangu koostamisel tuleb arvestada keskkonnaministri 06.10.2016 määrusega nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamisele esitatavad nõuded“.

⁷ kiri 25.05.2022 nr 3-2/1865-1

Projekteerimise käigus hoonete tehnosüsteemide kavandamisel tuleb tagada võimalikult vaikne keskkond ja et müratase ei ületaks keskkonnaministri määrusega nr 71 kehtestatud piirväärtusi. Erinevate uute tehnoseadmete paigaldamisel on vajalik arvestada nende müratasemeid ning soovitatav on kasutada tehniliselt kaasaegseid ja vaiksemaid seadmeid. Soovitatav on tehnomüra allikaks olevad seadmed paigutada võimalikult suures mahus hoonesse sisse. Mürarikaste süsteemide välisosad tuleb eraldada müraekraanidega.

Ehitustegevuse perioodil võib esineda kõrgendatud ehitusmüra ja vibratsiooni tasemeid, kuid see mõju on lühiajaline. Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb vältida öiseid ehitustöid (v.a. hoonesisesed ehitustööd, mis ei põhjusta müraemissiooni välisterritooriumile).

Ehitustegevuse ajal tuleb hoida müra normtaseme piirides, seega tuleb rakendada müra vähendamise meetmeid nagu näiteks välja lülitada masinad, mida hetkel ei kasutata, kõik masinad ja seadmed hoida heas korras ning vajadusel varustada summutiga.

Ehitusaegse liikluse müra vähendamiseks on soovitatav korraldada ehitusaegne liiklus nii, et võimalikult vähe mõjutataks elamualasid.

Seoses uute hoonete rajamisega võib suureneb liikluskoormus planeeringualal ja selle lähiümbruses. Olulist mürataseme suurenemist ja vibratsiooni teket ei ole ette näha.

5.7 Valgus, soojus, õhusaaste ja kiirgus

Ehitustööde käigus toimub ehitusobjekti valgustamine. Valgustusest tulenev keskkonnamõju (nii positiivne kui negatiivne) on tiheasustusalal ebaoluline.

Ehitusaegse tolmu teket tuleb minimaliseerida. Puistematerjalide ladustamisel ning kuivades tingimustes kaevetöid tehes tuleb vajadusel tolmu teket vältida niisutamise abil. Tolmuemissioone ehitustöödel on võimalik vältida ka materjali langemiskõrguse vähendamise abil, ehitusmaterjalide katmisega veol ja ladustamisel, ehitusplatsi ja seadmete perioodilise puhastamisega ning kui ehitusmaterjalide laadimist ei teostata tugeva tuulega.

Olulist välisõhu saastet, soojust, kiirgust või lõhnahäiringut ei ole ehitusperioodil ette näha.

Ärihoonete kasutamise ega kaasne olulist lokaalset õhusaastet ega valgusreostust. Tegemist on Tallinna linna kaugküttepiirkonnaga vastavalt Tallinna Linnavolikogu 18.05.2017 määrusele nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus“.

Territoorium valgustatakse, kuid valgustuse korrektsel projekteerimisel ja rajamisel ei ole oodata olulise valgusreostuse teket. Antud piirkonnas ei leidu ka nahkhiiri, erinevalt Kadriorust, kuid kindlasti arvestatakse valgusreostuse vähendamisega.

Transpordist eralduvate saasteainete tasemed jäävad nii praegu kui planeeringu elluviimise järel eeldatavalt alla kehtestatud piirväärtusi (keskkonnaministri 27. detsembri 2016 määrus nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamiskiirid“). **Eelnevast tulenevalt ei ole kavandatava tegevusega kaasnevaid olulisi ebasoodsaid mõjusid. Välisõhu saaste arvutusi ei ole DP algamise käigus nõutud.**

Nõutud on teha radooniuuring, kuna Tallinna radooniriski kaardi kohaselt võib piirkonna pinnases esineda kõrget radooni sisaldust. Kuna käesoleva planeeringuala piirkonnas on varem teostatud radooniuuringuid. Näiteks Gonsiori tn 40 / J. Vilmsi tn 46 kinnistu ja lähiala (Finestum Ehituseksperdiit OÜ, 2012), J. Kunderi tn 33 ja J. Kunderi tn 35 // 35a (Finestum Ehituseksperdiit OÜ, 2010), J. Kunderi tn 37 kinnistu (Radoonitõrjekeskus, 2021) DP-de

koostamise käigus on mõõdetud radooni sisaldus pinnaseõhus üle 50 kBq/m³. Kindlasti tuleb ka antud alal kasutusele võtta asjakohased radooni vähendamise meetmed ja tagada korralik ehituskvaliteet.

5.8 Tegevusega kaasnevate avariiolukordade esinemise võimalikkus

Planeeringuala, nagu suur osa Tallinnast, 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.

Alale ei ole DP algatamise taotluse kohaselt kavandatud keskkonnaohtlikke rajatisi ega tegevusi.

Ehitamise käigus tuleb järgida tavapäraseid töökorralduslikke meetmeid ja head ehitustava vältimaks ehitusaegseid avariilukordi. Kuna tegu on nõrgalt kaitstud põhjaveega alaga, siis tuleb kõrgendatud tähelepanu pöörata ehitusseadmete ja masinate töökorras olekule ning võimalikule kütuse/õlilekete vältimisele.

Eelnevast tulenevalt ei kaasne kavandava tegevusega siiski eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga avariiolekordasid.

5.9 Mõju inimese tervisele ning sotsiaalsetele vajadustele ja varale

Detailplaneeritav ala on käesoleval ajal samuti hoonestatud ärimaa/tootmismaa, kuid ei ole enam väga aktiivses kasutuses.

Arvestades detailplaneeringuala paiknemist väljakujunenud segahoonestuspiirkonnas, head ühendust olemasolevate ja perspektiivsete kergliiklusteede, bussipeatuste ning tänavatega, saab planeeringuala tulevastele elanikele ning töötajatele ja teenuste tarbijatele tagada erinevate liikumisviiside väga head kasutamismõimalused. Jalgsi liikumise, kergliikluse ja ühistranspordi kasutamise soodustamiseks tuleb krundisisese liiklusskeemi koostamisel pöörata tähelepanu jalgsi ja jalgrattaga liikujate mugavate ja turvaliste liikumisteede tagamisele. Jalgratastele tuleb rajada varjualusega parklad.

Projekteerimisel on soovitatav koostada parkimise nõudlust välja selgitav hinnang. Tegu on ka ärihoonetega, mille täpne kasutusotstarve selgub projekteerimisel või isegi ehitusjärgselt. Võib selguda, et alternatiivsete liikumisviiside kasutajate hulk on piisavalt suur ja autode parkimiskohti ei ole nii palju vaja. Parkimiskohad tuleb aga projekteerida ka pisimopeedidele, mopeedidele ja mootorratastele. Ökoloogiliselt puhtamate sõidukite parkimiskohad tuleb projekteerida näiteks hoonete sissepääsudele lähemale.

Tuleb tagada ÜP-ga määratud kõrghaljastuse vähim osakaal krundi pinnast. Välialad krundil peavad olema esinduslikult kujundatud ning võimaldama lühipuhkust (istumisvõimalusi). Nii külastajate kui ka töötajate seisukohalt tuleb kaaluda ja anda projekteerimisel lahendus krundisisestel haljasalal puhkeala rajamiseks.

Tagamaks piisav insolatsioon planeeringuala ümbritsevate olemasolevate hoonete eluruumides on juba 2018. a koostatud vastav insolatsioonianalüüs (OÜ Fassaadiprojekt, töö nr 18-1367).

DP realiseerimine mõjutab ka piirkonna teenuste kättesaadavust ja avalikku linnaruumi. Oodata on positiivset mõju sotsiaalsetele vajadustele, kuna piirkonnas pakutav teenuste valik suureneb. Samuti näeb planeering ette uushaljastust.

Eelnevat arvesse võttes on mõjud pigem positiivsed.

5.10 Mõju kultuuriväärtustele

Kultuurimälestiste riikliku registri⁸ järgi on planeeringualal naaberkinnistul Vilmsi tn 53a asuva Tallinna linnatapamaja kontorihoone (kinnismälestis reg nr 28763), mille kaitsevööndisse DP ala osaliselt jääb. Hoone on kaitse alla võetud kultuuriministri 04.09.2008 käskkirja nr 368 „Kultuurimälestiseks tunnistamine ja kultuurimälestiseks olemise lõpetamine“.

DP alale on koostatud eraldi „Muinsuskaitse eritingimused Tallinnas, J. Vilmsi 53B, J. Vilmsi 53C, J. Vilmsi 53D, J. Vilmsi 53E, J. Vilmsi 53F ning (arhitektuuriajaloolane Liivi Künnapu).“

5.11 Mõju kliimamuutustele ja kliimamuutustega kohanemine

Kaasaegsed hooned kasutavad vähem elektrienergiat ja sellega väheneb elektrienergia tootmise vajadus, mis läbi paikub energia tootmisest õhku vähem heitgaase ja kasvuhoonegaase.

Seetõttu on vanemate hoonete asemel tänapäevaste hoonete kasutuselevõtu mõju õhukvaliteedile ning kliimale positiivne läbi parema energiatõhususe.

Parklate ja neid ümbritsevate hoonete (suured katusepinnad) kavandamine võib muuta mõnevõrra ala mikrokliimaatilisi tingimusi, kuis antud juhul ei ole muutuse mõju väga oluline. Seoses kuumalainete sagenemisega on uuritud kuumalainete võimendumist eeskätt linnades, aga ka muudel tiheasustusaladel. Tegemist on soojussaare⁹ efektiga, kus suured tumedad pinnad (asfaltkattega parklad, bituumenkatused) neelavad suurema osa päikesekiirgusest, mis omakorda tõstavad selle maa-ala õhutemperatuuri ümbritsevast piirkonnast kõrgemaks. Soojussaarte olemasolu on seni uuritud suuremates Eesti linnades k.a Tallinnas. Uuritud aladel soojussaartena välja joonistunud piirkondadega¹⁰ saab paralleelse tõmmata ka uute planeeringualade kavandamisel.

DP koostamisel on soovitatav tähelepanu pöörata soojussaare efekti vähendamisele. Vältida tuleb väga suurte kõvakattelistel pindadel kavandamist – parkimisalad tuleb liigendada haljastusega. Katusepindadel tuleb eelistada funktsionaalseid katusepindu (päikesepaneelid, haljaskatused vms).

Olulist ebasoodsat mõju kavandatava tegevusega kaasnevalt kliimamuutustele oodata ei ole.

5.12 Tegevusega kaasnev kumulatiivne ja piiriülene mõju

Lähipiirkonnas pole teada arendusi, mis võiksid põhjustada olulist koosmõju.

DP-ga ei kavandata tegevusi, mille elluviimiseks oleks vajalik taotleda keskkonnaluba.

Planeeringuala vahetus läheduses ei paikne selliseid keskkonnalube omavaid ettevõtteid, mida kavandatav arendustegevus võiks mõjutada või kes mõjutaks omakorda kavandatavat tegevust.

Kavandatava tegevusega ei kaasne riigipiiriülest mõju.

⁸ <https://register.muinas.ee>

⁹ Soojussaar on ümbritsevast maapiirkonnast märkimisväärselt soojem ala.

¹⁰ <https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/soojussaared>

6 Järeldused

Planeeringu elluviimisel moodustud planeeritavale alale terviklik linnaruumiline lahendus, mis arvestab lähiala linnaehituslike arengutega.

KSH eelhindangu koostaja ei pea keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist detailplaneeringule vajalikuks järgnevatel põhjustel:

- 1) kavandatav tegevus ei põhjusta olulist looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist;
- 2) planeeringualal puuduvad kõrge väärtusega kooslused ja elupaigad. Kaitsealuseid liike ei esine;
- 3) detailplaneering ei avalda olulist ebasoodsat mõju Tallinna linna rohevõrgustikule;
- 4) planeeringu realiseerimisega ei saa eeldada tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustumist. Maa-aluste parklate rajamiseks täpsustatakse ala hüdrogeoloogilisi tingimusi;
- 5) planeeringuga hõlmatud ala lähipiirkonnas ei paikne kaitstavaid loodusobjekte, maastikuliselt ja ökoloogiliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, seega kavandatav tegevus neid ebasoodsalt ei mõjuta;
- 6) planeeringuga ei kaasne ebasoodsat mõju Natura 2000 võrgustiku aladele;
- 7) kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Tegevusega ei kaasne olulist õhusaaste suurenemist ning ülenormatiivsete saastetasemete esinemist. Liikluskoormuse perioodilisest kasvust tulenev liiklusrõhk jääb eeldatavalt müras normtasemete piiresse. Liikluslahenduse väljatöötamisel tuleb vältida liikluse suunamist olemasolevate elamualade poole.
- 8) kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket;
- 9) alal ei ole tuvastatud selliseid keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, mistõttu ei ole esialgsete andmete alusel eelhindangus eeldada olulist pinnase või vee reostust, mis seaks piiranguid kavandatavale tegevusele;
- 10) suured asfaltkattega pinnad ja katusepinnad võivad kuumalaine korral maa-alal levivaid temperatuure tõsta (võimendada), asjakohane on leevendavate meetmete rakendamine ja funktsionaalsete katusepindade (päikesepaneelid, haljaskatused vms) eelistamine;
- 11) lähtudes ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei ole ette näha detailplaneeringu esialgse eskiisiga kavandatud mahus antud asukohas olulist ebasoodsat keskkonnamõju.
- 12) puuduvad muud olulised asjaolud, mis planeeringu koostamisel tingiks KSH algatamise vajadust.

Detaiplaneeringus keskkonnatingimustega arvestamine on igakülgsest võimalik planeeringumenetluse käigus vastavalt planeerimisestuse § 126 lg 1 p 12. Samuti saab DP koosseisus vajadusel teha täpsemaid uuringuid ja anda hinnanguid.

KSH eelhindangu ülesanne on hinnata võimalikku olulist keskkonnamõju ja ei ole otseselt hinnata hoonete ruumilist mõju ja hoonestuse keskkonda sobitumist. Antud teema lahendamine on planeeringu koostamise ülesanne.

KSH algatamise või mittealgatamise täiendava otsuse saab teha siiski vaid kohalik omavalitsus ning üldplaneeringut muutva detailplaneeringu puhul peab planeeringu koostamisel ja kehtestamisel kavandatava tegevuse poolt ja vastu argumente hoolikalt kaaluma. Lisaks eel hinnatud keskkonnakaalutlustele peab arvestama ka muid asjakohaseid mõjusid nii detailplaneeringu koostamisel PlanS § 4 lg 2 mõistes.

Enne KSH üle otsustamist tuleb omavalitsusel küsida KSH algatamise või algatamata jätmise otsuse eelnõu põhjal seisukohta asjaomastelt asutustelt vastavalt KeHJS § 33 lg 6, eeskätt Keskkonnaametilt, aga vajadusel ka teistelt asutustelt.

Kasutatud allikad

Allikmaterjalid

Harju maakonnaplaneering 2030+

Tallinna linna üldplaneering

Tallinna arengustrateegias „Tallinn 2035“

Tallinna linna arengukava 2018-2023

Teemaplaneering “Tallinna kesklinna miljööväärtuslike hoonestusalade piiride määramine ning kaitse- ja kasutamistingimuste seadmine”

(vastu võetud 17.12.2020 määrusega nr 26) toodud strateegiliste sihtidega.

Tallinna linna jäätmekava 2022–2026

Tallinna linna välisõhu strateegiline mürakaart 2022 (eelnõu avalikustamisel kuni 15.08.2022)

Tallinna välisõhus leviva keskkonnamüra vähendamise tegevuskava aastateks 2019-2023

Muinsuskaitse eritingimused Tallinnas, J. Vilmsi 53B, J. Vilmsi 53C, J. Vilmsi 53D, J. Vilmsi 53E, J. Vilmsi 53F ning Gonsiori 44 DP.

Andmebaasid

EELIS (Eesti looduse infosüsteem): <https://eelis.ee/>

Ehitisregister (<https://www.ehr.ee>)

Maa-ameti X-Gis: <http://xgis.maaamet.ee>

Ehitusgeoloogia Fond <http://www.maaamet.ee/gmaps/egf/>