

**Suur-Sõjamäe tn 4 kinnistu detailplaneeringu
keskkonnamõju strateegilise
hindamise eelhindamine**



INSPIRING
ENVIRONMENT

Tallinn

2022

Nimetus	Suur-Sõjamäe tn 4 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindamine
Versioon	Esitamiseks
Töö nr	22KK51
Aeg	Juuli 2022
Klient	Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet Reg nr 75014913 Müнди tn 2 Tallinn 14197 kommunaal@tallinnlv.ee Telefon: 6457191
Kontaktisik	Kärt Talimaa-Eelmaa Kart.Talimaa-Eelmaa@tallinnlv.ee
KSH eelhindamise koostaja	Estonian, Latvian & Lithuanian Environment OÜ (ELLE OÜ) Reg nr 10705517 Address: Tõnismägi 3A-15, 10119 Tallinn Telefon: 611 7690 E-post: elle@environment.ee
Autorid	Kadri Kipper, <i>MSc</i> Kadi Jette Tamjärv, <i>MSc</i>
KSH eelhindamise vastutav koostaja	Toomas Pallo, <i>MSc</i> , KMH litsents nr KMH0090
Kasutustingimused	© Käesolev aruanne on koostatud ja esitatud kasutamiseks tervikuna. Aruandes ja selle lisades esitatud kaardid, joonised, arvutused on autoriõiguse objekt ning selle kasutamisel tuleb järgida autoriõiguse seaduses sätestatud korda. Aruandes toodud info kasutamine õppe- ja mitteärilistel eesmärkidel on lubatud, kui viidatakse algallikale. Andmete kasutamisel tuleb viidata nende algallikale.

SISUKORD

1	SISSEJUHATUS	4
2	KAVANDATAV TEGEVUS	5
3	KAVANDATAVA TEGEVUSE KESKKONNA KIRJELDUS	7
3.1	Asukoht	7
3.2	Sotsiaalmajanduslik keskkond	9
3.3	Teed ja tehnorajatised	9
3.4	Pinnas ja geoloogia	9
3.5	Põhja- ja pinnavesi	9
3.6	Välisõhk ja müra	10
3.7	Looduskaitsetised objektid, sh taimestik ja loomastik.....	11
3.8	Kultuurimälestised	11
3.9	Rohevõrgustik	12
4	DETAILPLANEERINGU SEOS MUUDE ASJAKOHASTE STRATEEGILISTE PLANEERIMISDOKUMENTIDEGA	13
4.1	Tallinna linna üldplaneering.....	13
4.2	Lasnamäe tööstusala üldplaneering	13
4.3	Suur-Sõjamäe tn 2 ja 4 kinnistute detailplaneering.....	13
4.4	Lennujaama-Ülemiste ärilinnaku struktuurplaan	14
4.5	Teemaplaneering "Kõrghoonete paiknemine Tallinnas".....	15
5	PLANEERITAVA TEGEVUSEGA KAASNEVAD VÕIMALIKUD OLULISED KESKKONNAMÕJUD	17
5.1	Mõju sotsiaalsele keskkonnale ja kultuuripärandile.....	17
5.2	Mõju pinnasele ja maastikule	17
5.3	Mõju pinna- ja põhjaveele	17
5.4	Mõju välisõhu kvaliteedile ja müra tasemele	17
5.5	Mõju looduskaitsetistele objektidele, taimestikule ja loomastikule, rohevõrgustikule	18
5.6	Mõju kultuuripärandile	18
5.7	Tegevusega kaasnevate avariiolekordade esinemise võimalikkus	18
5.8	Tegevusega kaasneva mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju	18
6	EELHINDAMISE JÄRELDUS	19
	KASUTATUD MATERJALID	20

1 SISSEJUHATUS

Käesolev keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindamine on koostatud Suur-Sõjamäe tn 4 krundile (katastritunnus: 78401:101:6957) detailplaneeringuga kavandatavatele tegevustele, milleks on olemasoleva kaubanduskeskuse laiendus büroo- ja kaubanduspindade ehitamiseks.

Detailplaneeringu koostamise algatamise eesmärgiks on planeeringuala hoonestada ehitusloakohustuslike hoonetega, määrata hoonestusalad ja ehitusõigus ning lahendada vajalik taristu. Detailplaneeringu koostaja on K-Projekt Aktsiaselts.

Eelhindamise koostajaks on Estonian, Latvian & Lithuanian Environment (ELLE) OÜ.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 2 p 1 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui KeHJS § 33 lg 1 nimetatud strateegilises planeerimisdokumentis tehakse muudatusi. Strateegiline planeerimisdokument KeHJS tähenduses on üleriigiline, maakonna-, üld- või detailplaneering või riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneering planeerimisseaduse tähenduses (KeHJS § 31). Kavandatav tegevus muudab kehtivat detailplaneeringut (kehtestatud 02.02.2010) ning teemaplaneeringut "Kõrghoonete paiknemine Tallinnas", seega on kohustuslik KSH eelhindangu andmine.

Käesoleva eelhindamise eesmärk on anda otsustajale vajalikku infot detailplaneeringu alusel kavandatava tegevusega kaasneda võivast olulisest keskkonnamõjust ja selle tekkimise tõenäosusest, mis võiks tingida täiemahulise keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise.

KSH eelhindamise koostamisel on tuginetud detailplaneeringu eskiisile, kliendilt ja avalikest andmebaasidest saadud informatsioonile. Kavandatava tegevuse täpsed detailid ja mahud ei ole antud etapis eksperdile teada. Eelhindamine on koostatud olemasoleva allikmaterjali põhjal. Eelhindamise koostamise käigus ei teostatud lisauuringuid ega välitöid, mis väljuvad eelhindamise raamidest. Eelhindamise käigus ei hinnata alternatiive.

Eelhindamise aruandes esitatud teave on keskkonnaeksperti hinnangul piisav selleks, et võimaldada otsustajal teha otsus keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise osas. Otsustajal võib olla, lisaks eelhindamise aruandes toodule, siiski täiendavat informatsiooni ja kaalutlusluseid, mille põhjal otsus langetada, mistõttu tuleb käesolevat aruannet käsitleda kui ühte, kuid mitte tingimata ainust, abivahendit vastavas kaalutusprotsessis.

Eelhindamise aruande sisu vastab keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduses (KeHJS) (RT I 2005, 15, 87) toodud KSH algatamise vajaduse hindamisele esitatud kriteeriumitele.

2 KAVANDATAV TEGEVUS

Kavandatava tegevuse kirjeldus on koostatud vastavalt detailplaneeringu eelnõu eskiisile ja seletuskirjale¹.

Detailplaneeringu eesmärgiks on määrata Suur-Sõjamäe tn 4 krundile Ülemiste keskuse laiendamiseks ning avamiseks perspektiivne Euroopa väljaku poole ehitusõigus kõrghoone – kuni 16 maapealse korrusega ja 3 maa-aluse korrusega hooneosa ehitamiseks. Sellega kavandatakse olemasoleva kaubanduskeskuse laiendust büroo- ja kaubanduspindade ehitamiseks.

Detailplaneeringu eesmärgiks on määrata ka ehitusõigus koostatavas Lennujaama-Ülemiste äripiirkonna struktuurplaanis kavandatud ärihoonete ehitamiseks Tartu maantee äärde. Ühtlasi määratakse ka üldised maakasutustingimused, heakorrastuse, haljastuse, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärk on¹:

- Kavandada ruum perspektiivse Euroopa väljaku jaoks Suur-Sõjamäe tn 4 krundi puudutavas osas.
- Kavandada Suur-Sõjamäe tn 4 krundile Ülemiste keskuse laiendamiseks ning avamiseks perspektiivse Euroopa väljaku poole täiendav ehitusõigus kuni 16 maapealse korrusega ja 3 maa-aluse korrusega hoonestuse ehitamiseks. Kavandada Tartu maantee äärde ehitusõigus kuni 9 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega ärihoonete ehitamiseks.
- Kavandada efektiivsem maakasutus paigutades täiendavalt vajalikud parkimiskohad maa-alustele korrustele, mis võimaldab väliruumi jätta kergliiklejate jaoks.
- Kavandada kergliiklusala tervikliku väliruumina arvestades ka naaberladele kavandatavat.
- Kavandada logistiliselt heasse asukohta atraktiivne ja pilkupüüdev hoonestus, mis moodustaks kvartaliga tervikliku ruumilise keskkonna, arvestades piirkonnas toimuva arenguid sh korrastada linnaruum ja parandada piirkonna arhitektuurset üldilmet.
- Kavandada piirkond linnaehituslikult mitmekesisemaks, tekitades lisa teenuste- ja töökohti.

Hoonestusala määramisel on arvestatud ümbritsevat keskkonda, ümbruskonnas olevat ja planeeritavat hoonestust. Kavandatakse kaks hoonestusala – üks olemasoleva keskuse laiendamiseks kuni 16-korruselise kõrghooneosaga ning teine Tartu maantee poolsete kuni 9-korruseliste hoonete ehitamiseks. Erinevad hoonestusalad on omavahel ühendatud maa-aluse ühenduskoridori ja maapealse galeriiga. Maa-aluste korruste ning hoonete teise ja kolmanda korruste vahele on kavandatud jalakäijate ühenduskoridor. Hooned on kavandatud selliselt, et kõrgemad hooneosad jäävad magistraaltänavate poole ning madalamad hoonemahud krundi siseosasse.

Euroopa väljak koos seda ümbritsevaga kujuneb piirkonnaks, mis loob turistidele esmase mulje Tallinnast. Ülemiste ühisterminali ja Euroopa väljaku realiseerumine loob eelduse keskuse peasissepääsu üle viimiseks kirdeküljele. Seetõttu on detailplaneeringu algatamisettepanekus tehtud ettepanek kavandada kinnistu kirdeosasse 16-korruselise kõrghooneosa, mis moodustaks ühiselt Keevise tn 2 // Suur-Sõjamäe tn 10 krundile kavandatava 28-korruselise hoonega maamärgi. Maamärgid aitavad inimestel linnaruumis lihtsamini orienteeruda – kõrghooned hakkaksid sümboliseerima nn väravaid Ülemiste keskusesse ja

¹ K-Projekt Aktsiaselts. 2022. Suur-Sõjamäe tn 4 kinnistu (Ülemiste keskus) detailplaneering. Algatamisettepanek

Ülemiste Citysse ja Ülemiste ühisterminali. Euroopa väljaku poole on kavandatud konsoolsed hooneosad, et tagada inimestele paremad liikumistingimused ka kehvemate ilmastikuoludega aastaaegadel.

Eskiisi kohaselt on 16-korruselise hoone maksimaalseks kõrguseks on kavandatud 60,4 m (abs 100,6 m).

Parkimise viimine uue hoonestuse maa-alustele korrustele ja hoone sisse võimaldab rajada keskuse Tartu maantee poolse külje ja kavandatud uue hoone vahelisele alale atraktiivse haljasala võimalike immutuspeenardega. Olemasolev keskuse parkimine on hoonesisene – parkimismajas ning maa-aluste korruste parkimisalal, mida laiendatakse täiendavate kohtade kavandamiseks. Juurdepääs krundile on Suur-Sõjamäe tänavalt ning Lennujaama teelt. Maa-alune liikluskorraldus on lahendatud foorisüsteemiga, mis reguleerib tavakasutaja ja kaubaautode liikumist. Kaubaautodele on kavandatud täiendav väljasõit Lennujaama tee. Ülemiste ühisterminali poole on kavandatud peatu ja sõida (eng drop-off ja kiss&ride) parkla.

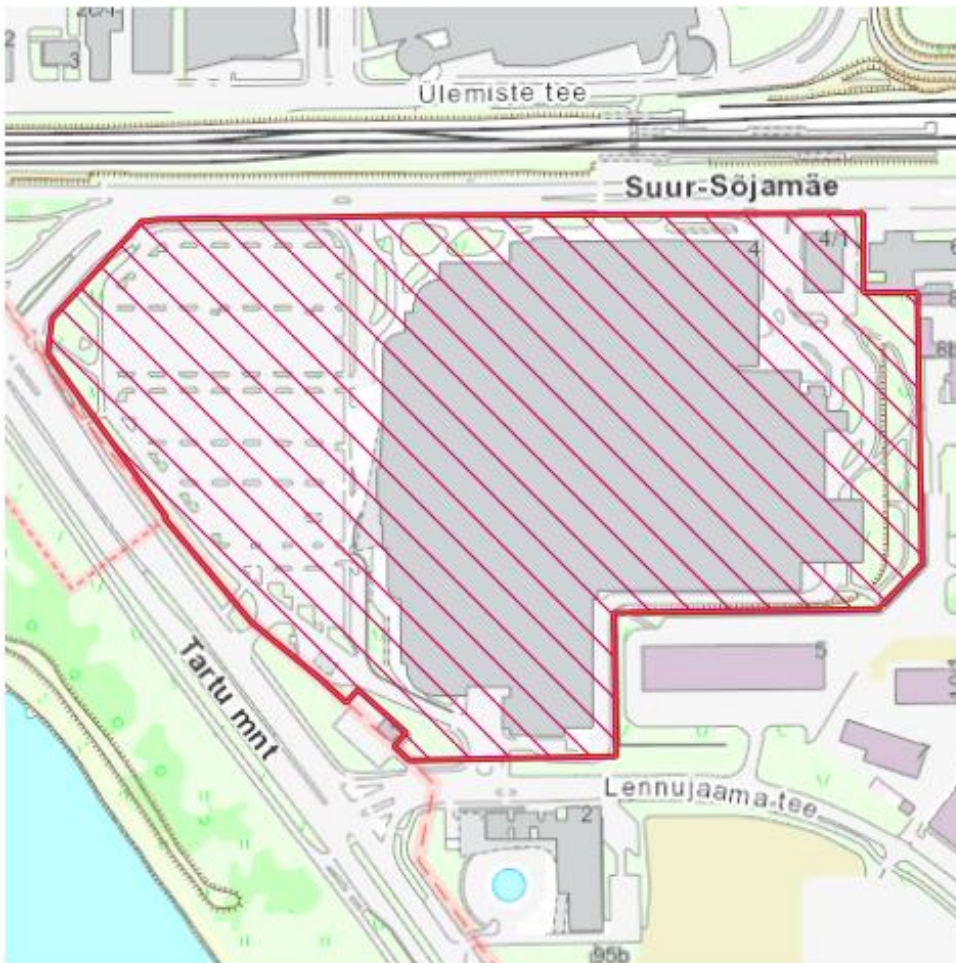
3 KAVANDATAVA TEGEVUSE KESKKONNA KIRJELDUS

3.1 Asukoht

Kavandatava tegevuse asukoht on Lasnamäe linnaosa Tallinnas, Tartu maantee, Suur-Sõjamäe tänava ning Lennujaama tee vahelisel maa-alal. Maa-alal asuvad kinnistud, mida detailplaneeringuga hõlmatakse (Joonis 1):

- Suur-Sõjamäe tn 4 (katastritunnus 78401:101:6957), kinnistu pindala on 107 844 m², sihtotstarve on 100% ärimaa (5815 m² õuemaad, 102029 m² muu maa), omanikuks on Ülemiste Center OÜ
- Suur-Sõjamäe tänav T22 (katastritunnus 7801:101:6958), pindala 965 m², sihtotstarve on 100% transpordimaa (854 m² õuemaad, 111 m² muu maa).
- Suur-Sõjamäe tn 6b (katastritunnus 78401:101:6959), pindala 120 m². sihtotstarve on 100% ärimaa 100% (120 m² õuemaad).

Kinnistul paikneb 3 ehitist - Ülemiste kaubanduskeskus, Jazz kiirkäspesula ja Neste automaattankla.



Joonis 1. Detailplaneeringuga hõlmatud maa-ala. Väljavõte Tallinna planeeringute registrist (01.07.2022 seisuga)

Järgnevalt on toodud planeeringualaga piirnevad kinnistud (Tabel 1).

Tabel 1. Planeeringualaga piirnevad kinnistud

Lähiaadress	Tunnus	Sihtotstarve	Pindala	Suund
Peterburi tee 36 // Vesse põik 17 // Ülemiste raudteejaam	78403:314:0136	Transpordimaa 100%	695220 m ²	põhi
Suur-Sõjamäe tn 6	78403:314:0440	Ühiskondike ehitiste maa 70% Ärimaa 30%	2389 m ²	ida
Suur-Sõjamäe tn 8c	78403:315:0210	Elamumaa 100%	303 m ²	ida
Suur-Sõjamäe tn 8b	78403:315:0142	Ärimaa 100%	566 m ²	Suur-Sõjamäe tn 4 kinnistust idas, 6b kinnistust kagus
Keevise tn 4a	78403:315:0239	Ärimaa 100%	6477 m ²	ida
Keevise tn 6	78403:315:0241	Ärimaa 100%	10 068 m ²	ida
Keevise tn T6	78403:315:0242	Tootmismaa 100%	228 m ²	ida
Keevise tn T5	78403:315:0147	Transpordimaa 100%	2723 m ²	kagu
Lennujaama tee 5	78403:315:0032	Tootmismaa 100%	9705 m ²	lõuna
Lennujaama tee 4 // 6 // 10 // Sepise tn 2 // 2a // 4 // Tartu mnt 101 // 103 // Valukoja tn 32 // Väike- Sõjamäe tn 1a // 2 // 12 // 12a // 18a // 22b	78401:101:1012	Transpordimaa 90% Ärimaa 5% Tootmismaa 5%	2 144 847m ²	lõuna
Lennujaama tee 1a	78401:101:5267	Tootmismaa 100%	104 m ²	edel
Lennujaama tee 1	78403:315:0500	Tootmismaa 100%	72 m ²	edel
Lennujaama tee 1b	78401:101:5286	Tootmismaa 100%	182 m ²	edel
Tartu maantee T2	78401:121:0001	Transpordimaa 100%	31 249 m ²	lääs
Tartu maantee T1	78401:121:0001	Transpordimaa 100%	32 371 m ²	lääs

Planeeringuala piirneb peamiselt ärimaa, tootmismaa ja transpordimaa sihtotstarbega kinnistutega. Suur-Sõjamäe tn 6b kinnistuga piirneb idast elamumaaga kinnistu (Suur-Sõjamäe tn 8c). Juurdepääs krundile toimub ala piirnevate tänavate - Tartu maanteelt, Suur-Sõjamäe tänavalt ning Lennujaama teelt.

3.2 Sotsiaalmajanduslik keskkond

Ülemiste keskus on Tallinna ja ühtlasi ka Eesti suurim ostukeskus. Planeeritava ala lähedusse jäävad Ülemiste linnak, T1 Mall of Tallinn, Hotell Tallinn by Mercure ja Tallinna Lennujaam. Planeeritav ala on ümbritsetud peamiselt ärimaa, tootmismaa ja transpordimaa sihtotstarbega kinnistutega.

Planeeringuala paikneb tööstusalade üldplaneeringu kohaselt ettevõtlusalal, mis on ette nähtud kaubandus-, teenindus-, toidlustus- ja büroohonete ning asutuste, samuti vaba aja veetmise võimalusi pakkuvate ettevõtete rajamiseks.

Lähimad korterelamud jäävad planeeringualast linnulennult ca 400 m kaugusele kirdesse.

Lähimad bussipeatused on „Ülemiste jaam“ ja „Järvevana“ asuvad planeeringuala vahetuses läheduses Suur-Sõjamäe tn ääres. Ca 100 m kaugusel põhjas asub Ülemiste rongipeatus, idas trammipeatus „Ülemiste linnak“ ning lõunas bussipeatus „Lindakivi“.

3.3 Teed ja tehnoarajatised

Kavandatava tegevuse ala jääb Suur-Sõjamäe tänava, Tartu maantee ja Lennujaama tee vahelisele alale. Eelmainitud tagavad ka krundile juurdepääsu.

Suur-Sõjamäe tn 4 kinnistul asuvad kaks alajaama.

Planeeritav ala on tehnovõrkudega hästi varustatud. Edasine tehnovõrkudega varustamine lahendatakse detailplaneeringu staadiumis vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.

Planeeringualale jääb nii kinnistusraamatu kannetest tulenevaid tehnovõrkude kitsendusi kui ka kehtivatest määrustest tulenevaid kitsendusi olemasolevatele tehnovõrkudele kaitsevööndite ulatuses.

3.4 Pinnas ja geoloogia

Kavandatava tegevuse ala jääb Kambriumi ladestike avamusalale. Pinnakatteks on Kvaternaari ajastul ladestunud setted. Aluspõhja kivimiteks on liivsavi ja saviliiv, savi, sapropeel. Pinnakatte paksus on õhuke, <1 m (alvar).²

Planeeringuala alla jääv maapind tõuseb sujuvalt idasuunas, idaküljel on kõrguste vahe suurem, kuna seal asub ca 2 m kõrgune nõlv. Kruntide absoluutkõrgus jääb vahemikku 38.30-43.62 m.

3.5 Põhja- ja pinnavesi

Planeeringuala lähedusse, linnulennult 140 m kaugusele jääb Ülemiste järv. Tegemist on kalgiveelise eutroofse järvega ning see kuulub Tallinna linna pinnaveesüsteemi joogiveehaardesse. Järve veepeegli pindala on 944,4 m² ja 99,24 m². Järves asub üks saar, saare pindala on 1,07 m².³ Pinnaveekogumi Ülemiste

² Maa-ameti kaardirakendus. 1:400 00 geoloogilised kaardid (01.07.2022 seisuga)

³ Keskkonnaagentuur. EELIS infoleht (01.07.2022 seisuga)

järv (kood 2005900_1) koondseisund 2020. aasta seisuga oli kesine (Keemiline seisund 2020. aasta seisuga hindamata ja 2020. aasta seisuga ökoloogiline seisund kesine).⁴

Kavandatava tegevuse ala ja selle lähiümbrus ei asu üleujutusohuga piirkonnas. Kinnistul asub ohtlik käitis – Neste automaattankla. Ligikaudu 100 m kaugusele läänes asub Circle K Eesti AS Järvevana tankla. Planeeringualast linnulennult ca 500 m kaugusele loodesse jääb Circle K Eesti AS Sikupilli tankla. Tankla on registreeritud C-kategooria ohtliku ettevõttena, kus hoiustatakse ja käideldakse kütuseid bensiin (max 160,0 t), diiselmootor (max 80,0 t) ja kaubanduslik propaan-butaan (max 0,39 t). Tankla ohuala raadius on 407 m. Kavandatav tegevus ei jää ohuala piiridesse.⁵

Piirkond asub Siluri-Ordoviitsiumi Harju põhjaveekogumis. Antud põhjaveekogumi seisund oli 2020. aasta seisuga hea⁴. Põhjavesi on piirkonnas nõrgalt kaitstud.⁶

3.6 Välisõhk ja müra

Suur-Sõjamäe tn 4 kinnistul asub Ülemiste keskuse katlamaja, millele on väljastatud tähtajatu keskkonnaluba (L.ÕV/300548). Põletusseadme nimisoojusvõimsus on 4.28 MWth. Katlamaja kaudu paisatakse õhku süsinikdioksiidi.

Planeeringuala lähedusse, 100 meetri kaugusele põhja jääb Peterburi tee 2 maagaasi katlamaja (heiteallika registreering PHRR/335148). Katlamaja korstna kaudu paisatakse õhku lämmastikdioksiidi, süsinikdioksiidi, süsinikmonoksiidi, vääveldioksiidi, mitemetaanseid lenduvaid orgaanilisi ühendeid, tahkeid osakesi, peeneid osakesi (PM 10) ja eriti peeneid osakesi (PM_{2,5}).⁷ Kavandatava tegevuse alast 130 – 260 m läände Keevise tänava piirkonda jäävad veel kaheksa loostatud katlamaja heiteallikat.

Välisõhku mõjutavad ka transpordist tulenevad saasteained – planeeringuala on piiratud tiheda liiklusega Tartu maantee, Suur-Sõjamäe tänava ja Lennujaama teega.

Piirkonna mürataset on mõõdetud Tallinna linna strateegilise mürakaardi koostamisel. Järgnevalt on toodud pikaajaline keskmine mürataset (müra üldise häirivuse indikaator). Suur-Sõjamäe tn 4 kinnistul on teeäärse piirkonnas mõõdetud müratasetemeks L_{den} 65-69 db, Ülemiste keskuse alal 60-64 db, Suur-Sõjamäe tn T22 ja Suur-Sõjamäe tn 6b 50-54 db.⁸

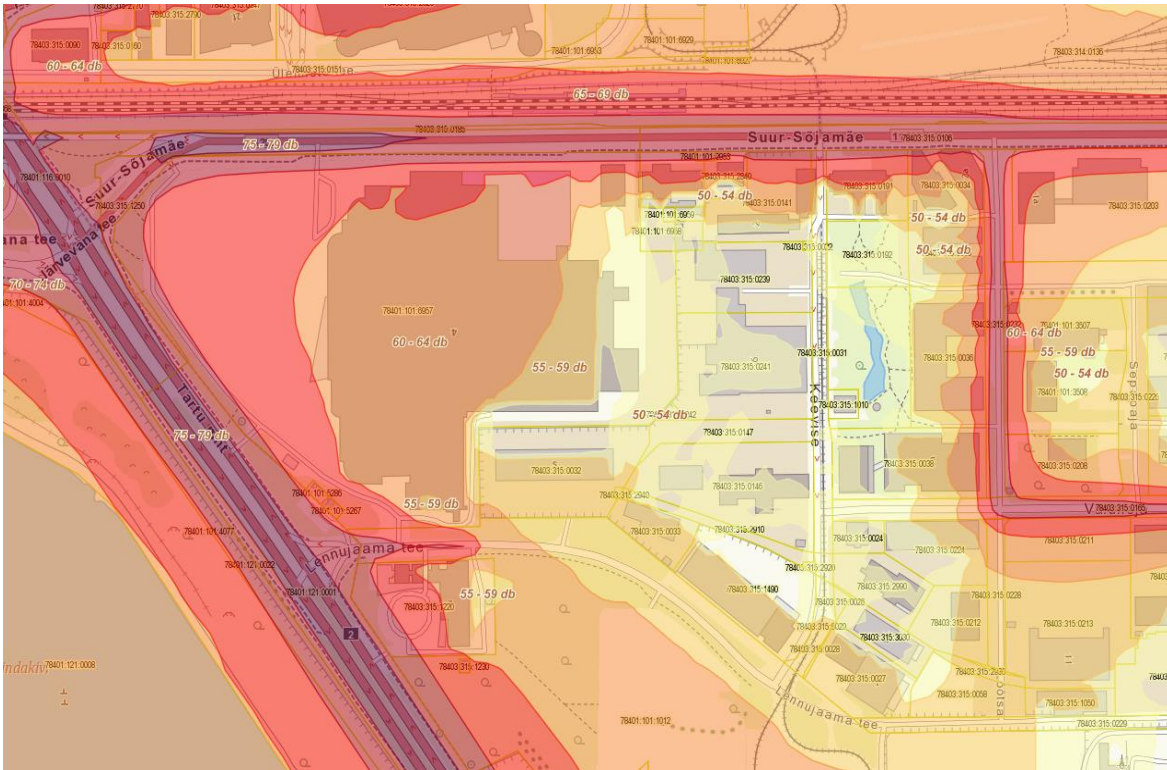
⁴ Keskkonnaagentuur. Pinnavee ja põhjavee seisund – Interaktiivne kaart (01.07.2022 seisuga)

⁵ Maa-ameti kaardirakendus. Ohtlikud käitised, veevarustus, veeohutus (01.07.2022 seisuga)

⁶ Maa-ameti kaardirakendus. 1:400 000 geoloogilised kaardid. Põhjavee kaitstus (01.07.2022 seisuga)

⁷ Keskkonnaamet. Keskkonnalubade register KOTKAS (01.07.2022 seisuga)

⁸ Maa-ameti geoportaali kaardirakendus. Mürakaart (Keskkonnaministeerium) (01.07.2022 seisuga)



Joonis 2. Pikaajaline keskmine müratase (L_{den}). Väljavõte Maa-ameti geoportaali kaardirakendusest (01.07.2022 seisuga).

3.7 Looduskaitse objektid, sh taimestik ja loomastik

Planeeringualast linnulennult ca 280 m kaugusele Ülemiste järve jääb kaitstav looduse üksikobjekt – Lindakivi rändrahn (KLO4000127).

Planeeringualast linnulennult ca 490 m kaugusele idasse jääb III kategooria liigi sorokimalase (*Bombus soroensis*) elupaik.

Planeeringualast linnulennult ca 850 m kaugusele põhja jääb III kategooria kaitsealuse liigi aedkimalase (*Bombus hortorum*) elupaik.

Haljastust asub planeeringualal vähe. Olemasolev haljastus paikneb peamiselt krundipiiride ääres tänavahaljastusena ning parkla alusel maa-alal. Suurem haljasala jääb krundi Keevise tn poolsesse ossa.

Planeeringu elluviimisel on kavandatud haljastuse osakaal koos väljakute alaga 15%.

3.8 Kultuurimälestised

Planeeringualal ei asu pärandkultuuriobjekte ega kultuurimälestisi. Planeeringualaga piirneval kinnistul Keevise tn 6 asuvad kaks ehitismälestist: Tehase "Dvigatel" valve-eraldusriba rajatised 1950-1980. aastad (reg nr 8563) ja Tehase "Dvigatel" neljalööviline mehaanika-montaasitsehkh 1899. a. (reg kood 8564).

Planeeringualast linnulennul 170 m kaugusel kirdes, Keevise tn 1 // Suur-Sõjamäe tn 10a kinnistul asub Tehase "Dvigatel" administratiivhoone 1899. a. (reg kood 8562).⁹

3.9 Rohevõrgustik

Planeeringuala ei ole rohevõrgustiku osa ja kinnistut ei ümbritse rohevõrgustikku kuuluvaid rohealasid. Lasnamäe tööstusala üldplaneering näeb ette ettevõtlus-, tootmis- ja laonduettevõtlusalal haljastuse osakaaluks vähemalt 15%.

⁹ Maa-ameti kaardirakendus. Kultuurimälestised (01.07.2022 seisuga)

4 DETAILPLANEERINGU SEOS MUUDE ASJAKOHADE STRATEEGILISTE PLANEERIMISDOKUMENTIDEGA

4.1 Tallinna linna üldplaneering¹⁰

Vastavalt Tallinna linna üldplaneeringule asub kavandatav ala ettevõtluse segahoonestusalal. Alal võib paikneda igasugune ettevõtlus, välja arvatud ulatuslikku sanitaartsooni vajav tootmine. Alal võib paikneda ka üksikuid elamu- ja asutusi.

Kavandatav tegevus ei lähe vastuollu Tallinna linna üldplaneeringuga.

4.2 Lasnamäe tööstusala üldplaneering¹¹

Vastavalt Lasnamäe tööstusala üldplaneeringu lähtekohale paikneb planeeringuala aktiivselt kasutatavas rahvusvahelise tähtsusega sõlmpunktis. Planeeringualal toimub vilgas rahvusvaheline majandus- ja äritegevus, Peterburi tee ümbrus (Suur-Sõjamäe piirkond, Dvigateli tööstuspark ja Lasnamäe tööstuspark) on üks Tallinna enim nõutud tööstuspiirkondi ja aktiivseima arendustegevusega piirkond.

Lasnamäe tööstusala üldplaneeringu järgi paikneb Suur-Sõjamäe tn 4 kinnistu ettevõtlusalal (B), mis on ette nähtud kaubandus-, teenindus-, toidlustus- ja büroohoonete ning asutuste, samuti vaba aja veetmise võimalusi pakkuvate ettevõtete rajamiseks.

Ülemiste linnaku piirkonnas on lubatud ka kuni 25% elamuarendust.

Haljastustingimused:

- Haljastusega alade osakaal kinnistul. Ettevõtlus-, tootmis- ja laondusettevõtlusalal vähemalt 15%, korterelamualal 20%, pereelamualal 40%.
- Kui olemasoleva haljastuse osakaal on väiksem kui 15% või haljastus puudub, siis võib olemasoleva hoonestusega tootmis- ja laondusettevõtlusalal hoonete laiendamisel või rekonstrueerimisel põhjendatud juhul haljastuse osakaal jääda alla 15%
- Eelistatud on kompaktsed haljasalad.

Planeeringualale kavandatakse 15% haljastust.

Kavandatav tegevus on kooskõlas Lasnamäe tööstusala planeeringuga.

4.3 Suur-Sõjamäe tn 2 ja 4 kinnistute detailplaneering¹²

Planeeringualal kehtib Tallinna Linnavolikogu 01. veebruari 2010 otsusega nr 1837-k kehtestatud "Suur-Sõjamäe tn 2 ja 4 kinnistute detailplaneering". Sellega on kavandatud:

- Muuta Suur-Sõjamäe tn 2 kinnistu sihtotstarve riigikaitsemaast ärimaaks;
- Liita kinnistud ärimaa sihtotstarbega krundiks;
- Määrata täiendav ehitusõigus kaubanduskeskuse laiendamiseks;

¹⁰ Tallinna linna üldplaneering <https://www.tallinn.ee/et/ruumiloome/tallinna-uldplaneering>

¹¹ Lasnamäe tööstusala üldplaneering. <https://www.tallinn.ee/est/ruumiloome/Uldplaneeringu-seletuskiri>

¹² AS EA RENG. 2010. Suur-Sõjamäe tn 2 ja 4 kinnistute detailplaneering. <https://tpr.tallinn.ee/Link/File?id=150595>

- Reorganiseerida territooriumi liikluskorraldus.

Detailplaneering on ellu viidud.

Præguseks on muutunud linnaehituslik situatsioon: Ülemiste linnaku ja kaubanduskeskuse vahelisele alale kavandatakse Ülemiste ühisterminali ja Tallinna lennujaama ühendava Euroopa väljaku rajamist. Seoses sellega on vajalik ümber kujundada ka kaubanduskeskus ning avada see Euroopa väljaku suunas. Sellest tulenevalt on arendaja väärtustada kinnistut linnaruumi sobivama ehitusõigusega, mida kehtiv detailplaneering ei võimalda.

Kavandatav tegevus muudab kehtivat detailplaneeringut.

4.4 Lennujaama-Ülemiste ärilinnaku struktuurplaan¹³

Struktuurplaani koostamise eesmärk on välja selgitada lennujaama linnaehituslikud vajadused reisijate terminali laiendamiseks ja lennujaama vaba territooriumi hoonestamiseks ning kujundada ruumilised seosed piirnevate aladega.

Lennart Meri Tallinna Lennujaam on üks Tallinna olulisematest rahvusvahelistest väravatest, mille tänane aastane läbiv reisijate koguhulk on ületanud 3 miljoni inimese. Lennujaam prognoosib järgneva kümne aastaga lennuliikluse kasvuperspektiivi kuni 5 miljoni reisijani aastas, mis toob kaasa vajaduse lennujaama reisiterminali laiendamise järele ja koos sellega liikluse ning avaliku ruumi kasutuse põhimõtete ümbermõtestamiseks.¹⁴

Tallinna lennujaama arengut mõjutab tema paiknemine kesklinna tsoonis ja vahetu piirnemine aktiivselt areneva Ülemiste linnaku koos Ülemiste jaama alaga ja Tartu maanteega. Kesklinlik asukoht loob head eeldused lennujaama sidumiseks kompaktselt ülejäänud linnaga, seda nii linnaehituslikult kui läbi erinevate liikumisviiside.

Struktuurplaaniga käsitletav ala hõlmab lennujaama olemasolevaid terminali hooneid, lennujaama teenindavat liiklusmaad koos parkimismaja ja aladega, lennujaama vaba hoonestamata ala koos Lennujaama tee 2 (Ülemiste hotell) ja Tartu mnt 95 kinnistutega ning Sepise ja Lennujaama tänavaid koos tänaväärse hoonestusega. Tugevdamiseks lennujaama ja Ülemiste terminali vahelisi seoseid on struktuurplaani lahendusse hõlmatud ka perspektiivne „Euroopa promenaadi“ ala.

Järgnevalt on toodud Lennujaama-Ülemiste ärilinnaku plaan (Joonis 3).

¹³ Tallinna Linnaplaneerimise Amet, Tallinna Strateegiakeskus. Lennujaama-Ülemiste äripiirkonna struktuurplaan.

¹⁴ Tallinna Linnaplaneerimise Amet, Tallinna Strateegiakeskus. Lennujaama-Ülemiste äripiirkonna struktuurplaan.



Joonis 3. Lennujaama-Ülemiste ärilinnak. 1- Tallinna Lennart Meri lennujaama reisijate terminal, 2- Lennujaama parkimismaja, 3- Lennujaama perspektiivne laiendus, sh nn värav/peahoone kahe mahu ristumisel - lahendatakse arhitektuurikonkursiga, 4- Lennujaama perspektiivne äri- ja ettevõtluslinnak, 5- AS Evorele kuuluv ärimaa kinnistu; moodustab funktsionaalse terviku Lennujaama ärilinnakuga, 6- Ülemiste hotell, 7- Ülemiste keskus ja selle perspektiivne võimalik laiendus, 8- RB Ülemiste ühisterminali asukoht ja hõlmata ala koos bussiterminali, taristu ja terminaliväljakuga, 9- T1 kaubanduskeskus, 10- Ülemiste City. Väljavõte Lennujaama-Ülemiste ärilinnaku struktuurplaanist.

Kavandatav tegevus on kooskõlas Lennujaama-Ülemiste ärilinnaku struktuurplaaniga.

4.5 Teemaplaneering "Kõrghoonete paiknemine Tallinnas"¹⁵

Vastavalt teemaplaneeringule loetakse kõrghooneks hoonet, mis on kõrgem, kui 45 m. Kõrghoonete kavandamisel piirkonda tuleb teha aeronavigatsiooni, lennuliikluse ja lennuohutuse ekspertiis.

¹⁵ Tallinna Linnavolikogu 16. aprilli 2009 otsus nr 77. Teemaplaneering „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“. <https://tpr.tallinn.ee/GeneralPlanning/Details/TP000090>

Teemaplaneeringu koostamise ajal ei olnud Ülemiste piirkonna arengud sellised nagu need on täna – Ülemiste on kiirelt arenev ärilinnak, millest kujuneb oluline sõlmpunkt erinevate transpordiühenduste (Tallinna lennujaam, Ülemiste ühisterminal) ja linnakeskuse vahel.

Planeeringualale kavandatakse ühte kuni 16-korruselist kõrghoonet (60,4 m). Ülemiste piirkond ei jää teemaplaneeringu kohaselt kõrghooneteks sobivale alale, seega kavandatav tegevus on teemaplaneeringuga vastuolus. Kehtestatud detailplaneeringu korruselisus on alal 6. Samas on struktuurplaanis Ülemiste piirkonda ette nähtud kõrgemaid hoonemahte, mis maamärgina teevad linnaruumis inimestele orienteerumise lihtsamaks.

Vastavalt teemaplaneeringule on kõrghooned linnakeskkonnas olulise keskkonnamõjuga objektid ning nende mõju ulatuse täpsemaks määramiseks on vajalik läbi viia KSH igale kõrghoone ehitamiseks koostatavale detailplaneeringule, mis pärast teemaplaneeringu kehtestamist menetlusse võetakse.

5 PLANEERITAVA TEGEVUSEGA KAASNEVAD VÕIMALIKUD OLULISED KESKKONNAMÕJUD

5.1 Mõju sotsiaalsele keskkonnale ja kultuuripärandile

Euroopa väljak koos seda ümbritseva alaga kujuneb piirkonnaks, mis loob turistidele esmase mulje Tallinnast. Ülemiste ühisterminali ja Euroopa väljaku realiseerumine loob eelduse keskuse peasissepääsu üle viimiseks kirdeküljele. Detailplaneeringu lahendus annab võimaluse maa-ala efektiivsuse tõstmiseks ja olemasoleva keskkonna arendamiseks, mis on positiivsed mõjud.

Sotsiaalsele keskkonnale võib kavandatav tegevus negatiivset mõju avaldada eelkõige kasvava liiklusedusega ehitusetapis, mille tõttu võib suureneda piirkonnas müratase ning mõningal määral tahkete osakeste eraldumine teedelt. Ehitusetapis on liikluseduse tõus seotud suures osas raskeliiklusega (ehitusmaterjalide vedu). Eelmainitud mõjud on ajutise iseloomuga.

Inimeste varale kavandatav tegevus eeldatavalt negatiivset mõju ei avalda. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale, sh inimeste tervisele ja varale on väheoluline.

5.2 Mõju pinnasele ja maastikule

Planeeringu realiseerumisel võetakse kasutusele seni alakasutuses olevad maa-alad. Mõju pinnasele ja mullastikule tuleneb eelkõige pinnase hõivamisest – erinevate hoonete alla jääv maa-ala. Pinnast ja mullastiku mõjutatakse ulatuslikult ja pöördumatult. Väljaspool rajatistega hõimatavaid alasid avaldub mõju pinnasele ja mullastikule eelkõige ehitusetapis toimuvate tegevuste kaudu: ehitusmaterjalide ladustamine ja hoiustamine (sealhulgas aladel, mis kavandatavate ehitiste alla ei jää), ehitustranspordi liikumine (ehitusmaterjalide vedu, masinate ja seadmete transport). Tegemist on eeldatavalt ajutise mõjuga ning ehitustegevuse järgselt ala korrastatakse.

Planeeringualale jäävate hoonete kasutusaegne mõju pinnasele ja mullastikule on pikaajaline. Sellegipoolest võib seda pidada lokaalseks ning väheoluliseks.

5.3 Mõju pinna- ja põhjaveele

Kavandatava tegevuse käigus ei ole ette näha olulist kemikaalikasutust. Käitise tegevuse käigus kasutatavate kemikaalide loetelu piirdub puhastuskeemia, seadmete hoolduskemikaalide ning kütustega.

Planeeringualast 140 m kaugusele jääb Ülemiste järv. Kavandatava tegevusega seoses ei ole ette näha negatiivset mõju Ülemiste järvele tänu vahemaale.

Kavandatava tegevusega ei kaasne kaevetöid sügavusele, mis mõjutaks põhjaveekihte.

5.4 Mõju välisõhu kvaliteedile ja müra tasemele

Kavandatava tegevuse ala on juba tugevalt teedelt kostuva liikluse müra poolt mõjutatud. Ehitusetapis võib suureneda müratase ning mõningal määral tahkete osakeste eraldumine teedelt, mis on seotud raskeliikluse tiheduse kasvuga ehitusmaterjalide veoks. Tegemist on siiski ajutise ja lühiajalise mõjuga, mis ei ole KeHJS mõistes oluline.

5.5 Mõju looduskaitsele objektidele, taimestikule ja loomastikule, rohevõrgustikule

Kavandatav tegevus asub olemasoleva hoonestusega kinnistul, kus on linnaruumile tüüpiliselt haljastust vähe. Kinnistule on ette nähtud 15% haljastust koos väljakute alaga. Ehitusaegselt suurenevad müra ja heited õhku, mis võivad elusloodust mõjutada. Tegemist on siiski ajutise ja lühiajalise mõjuga, mida võib pidada mitteoluliseks. Kasutusaegselt ei ole ette näha mürahäiringuid ega välisõhu saaste tasemeid, mis erineksid praegusest olukorrast, seega mõju on väheoluline.

5.6 Mõju kultuuripärandile

Planeeringualal ei asu kultuurimälestisi ega pärandkultuuriobjekte. Planeeringualaga piirneval kinnistul Keevise tn 6 asuvad kaks ehitismälestist, millele ehitusaegse vibratsiooni mõju on eeldatavalt väheoluline.

Ehitusaegne mürahäiring on väheoluline ning kuna Ülemiste keskus on ka ilma laienduseta Eesti suurim kaubanduskeskus, siis kasutusaegsed mõjud ei erine hetkeolukorrast.

5.7 Tegevusega kaasnevate avariolukordade esinemise võimalikkus

Planeeringualale ei ole kavandatud keskkonnaohtlike rajatise või tegevusi. Ehitustegevus on üks avariide ja tööõnnetuste rohkemaid tegevusvaldkondi – seetõttu tuleb arvestada riskidega ja pidada kinni ohutusnõuetest (ehitusprotsess, töötamine seadmete ja mehhanismidega ja vedude puhul liiklus). Lisaks tööohutusele peab järgima ka keskkonnaohutuse nõudeid ja rakendama avariolukorrast tingitud reostuse tekkimisel viivitamatult selle likvideerimismeetmeid. Võimalikud avariiohud tootmishoonete eksploatatsiooniperioodil on sarnased mistahes muude hoonete kasutamise omadega (tulekahjud, veeavarid, jms). Vastavate ohtudega tuleb arvestada hoonete projekteerimisel ja tegevusplaanide koostamisel, näiteks on väga oluline tähelepanu pöörata tuleohutusnõuetele. Eelnevat arvesse võttes pole põhjust olulist mõju eeldada.

5.8 Tegevusega kaasneva mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju

Tegevuse planeerimisel tuleb arvestada võimalike alale jäävate kaitsevöönditega ja kooskõlastada seaduses või kohaliku tasandi määrustes ja ettekirjutustes ettenähtud ehitiste jt rajatiste asukohad. Kõigi nõuete täitmistega on võimalik minimeerida negatiivsete mõjude avaldumise tõenäosust.

Ehitustegevusega kaasnev mõju võib kumuleeruda teiste samas piirkonnas toimuvate samalaadsete tegevustega. Kuna kavandatava tegevuse täpne elluviimise aeg pole teada, ei saa mõju olulisust käesolevas aruandes hinnata.

Maa-ala hõivamisel on pöördumatu mõju kavandatava tegevuse alal pinnasele. Ehitusaegsed mõjud on lühiajalised ja ajutised.

Detailplaneeringu elluviimisel ei kaasne piiriülest mõju.

6 EELHINDAMISE JÄRELDUS

Käesolev aruanne on koostatud KSH eelhindangu andmiseks Tallinna linnas Lasnamäe linnaosas Suur-Sõjamäe tn 4 kinnistu (katastritunnus 78401:101:6957, sihtotstarve ärimaa) detailplaneeringuga kavandatavatele tegevustele, milleks on Ülemiste keskuse laiendamine ning avamine perspektiivse Euroopa väljaku poole (ehitusõigus kuni 16 maapealse korrusega ja 3 maa-aluse korrusega hooneosa ehitamiseks). Kavandatakse olemasoleva kaubanduskeskuse laiendust büroo- ja kaubanduspindade ehitamiseks.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on määrata ka ehitusõigus koostatavas Lennujaama-Ülemiste äripiirkonna struktuurplaanis kavandatud ärihoonete ehitamiseks Tartu maantee äärde. Ühtlasi määrata üldised maakasutustingimused, heakorrastuse, haljastuse, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

Kavandatav tegevus muudab kehtivat detailplaneeringut (kehtestatud 01.02.2010), seega vastavalt KeHJS § 33 lg 1 on kohustuslik KSH eelhindangu andmine.

Kavandatav tegevus asub osaliselt hoonestatud alal.

Kavandatava tegevuse peamisteks negatiivseteks mõjudeks ehitusaegne müra ja heide välisõhku. Kasutusaegselt ei ole ette näha mõjusid, k.a. mürahäiringuid ega välisõhu saaste tasemeid, mis erineksid praegusest olukorrast, seega mõju on väheoluline.

Käesolevas eelhindamises käsitletav kavandatav tegevus kuulub olulise keskkonnamõjuga tegevuste hulka vastavalt KeHJS § 6 lg 1 p 34. Kavandatava tegevuse keskkonnamõju hindamise kohustus on määratud tegevuse aluseks oleva strateegilise planeerimisdokumendiga, milleks on „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“ teemaplaneering, mis näeb ette, et kõrghoone rajamisel on kohustuslik läbi viia KSH, et hinnata kõrghoone mõju ulatust piirkonnas. Seega on keskkonnaeksperti hinnangul KSH algatamine kohustuslik.

KSH eelhindamise eesmärgiks oli anda otsustajatele informatsiooni kaasnevatest keskkonnamõjudest ja nende leevendamise võimalustest ning keskkonnamõju hindamise vajadusest. Aruandes esitatud teave peaks olema piisav otsuste tegemiseks ning võimalike keskkonnamõjude mõistmiseks. Iga sellise aruandega kaasneb siiski teatud määramatus andmete piiratuse, nende tõlgendamise jms tõttu.

KASUTATUD MATERJALID

Registrid ja infosüsteemid:

Keskkonnaagentuur. EELIS infoleht

Keskkonnaagentuur. Pinnavee ja põhjavee seisund – Interaktiivne kaart

Keskkonnaamet. Keskkonnalubade register KOTKAS

Maa-ameti geoportaali kaardirakendus. Mürakaart (Keskkonnaministeerium)

Maa-ameti kaardirakendus. 1:400 000 geoloogilised kaardid. Põhjavee kaitstus

Maa-ameti kaardirakendus. Kultuurimälestised

Maa-ameti kaardirakendus. Ohtlikud kaitised, veevarustus, veeohutus

Muud materjalid:

AS EA RENG. 2010. Suur-Sõjamäe tn 2 ja 4 kinnistute detailplaneering.
<https://tpr.tallinn.ee/Link/File?id=150595>

K-Projekt Aktsiaselts. 2022. Suur-Sõjamäe tn 4 kinnistu (Ülemiste keskus) detailplaneering.
Algamisettepanek

Lasnamäe tööstusalade üldplaneering. <https://www.tallinn.ee/est/ruumiloome/Uldplaneeringu-seletuskiri>

Tallinna linna üldplaneering <https://www.tallinn.ee/et/ruumiloome/tallinna-uldplaneering>

Tallinna Linnaplaneerimise Amet, Tallinna Strateegiakeskus. Lennujaama-Ülemiste äripiirkonna struktuurplaan

Tallinna Linnavolikogu 16. aprilli 2009 otsus nr 77. Teemaplaneering „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“.
<https://tpr.tallinn.ee/GeneralPlanning/Details/TP000090>