

KESKKONNAAGENTUUR VIRIDIS OÜ
KESKKONNAKONSULTATSIOONID
REG. 11368855
REG: 14.04.2007

TELLIJA: OÜ URBAN MANAGEMENT
TÖÖ NR: KSH61/20



TÖÖ NIMETUS:

**KINNISTUTE VEERENNI TN 61, VEERENNI
TN 63, VEERENNI TN 65, VEERENNI PÕIK 4
VEERENNI PÕIK 6 JA OSALISELT VIADUKTI
TN 42 DETAILPLANEERINGUGA
KAASNEVATE MÕJUDE KESKKONNAMÕJU
STRATEEGILINE HINDAMINE**

ARUANNE

KESKKONNAEKSPERT:

OLAVI HIIEMÄE

KESKKONNAAGENTUUR VIRIDIS OÜ
TALLINN 10117 TARTU MNT 14
TEL. 527 8 027

*Kinnistute Veerenni tn 61, Veerenni tn 63, Veerenni tn 65, Veerenni põik 4 ja
Veerenni põik 6 ning osaliselt Viadukti tn 42 DP KSH aruanne*

Nimetus	Kinnistute Veerenni tn 61, Veerenni tn 63, Veerenni tn 65, Veerenni põik 4 ja Veerenni põik 6 ning osaliselt Viadukti tn 42 DP KSH aruanne
Versioon	Esitamiseks avalikkusele
Töö nr	KSH61/20
Aeg	30.07.2022
Tellija	AS Espak
Tellija esindaja	Urban Managemnt OÜ
KSH koostaja	Keskkonnaagentuur Viridis OÜ Reg. Nr 11368855 Aadress: Tartu mnt 14, 10117 Tallinn Telefon: 527 8 027 E-post: olavi.hiimae@gmail.com
KSH juhtekspert	Olavi Hiimäe, MSc keskkonnakorraldus (KSH juhteksperti tegevuslitsents nr KMH0161)
Kasutustingimused	© Käesolev KSH aruanne on koostatud ja esitatud kasutamiseks tervikuna. Dokumendis ja selle lisades esitatud kaardid, joonised, arvutused on autoriõiguse objekt ning selle kasutamisel tuleb järgida autoriõiguse seaduses sätestatud korda. KSH aruande omandamine, trükkimine ja/või levitamine ärilistel eesmärkidel on ilma Keskkonnaagentuur Viridis OÜ kirjaliku nõusolekuta keelatud. KSH aruandes toodud info kasutamine õppe- ja mitteärilistel eesmärkidel on lubatud, kui viidatakse algallikale. Andmete kasutamisel tuleb viidata nende loojale.

SISUKORD

1. Keskkonnamõju strateegilise hindamise eesmärk.....	4
2. Keskkonnamõju hindamise protsessi osapooled.....	7
3. Planeeritav tegevus.....	9
Detailplaneeringu koostamise alused.....	9
Planeeringu eskiislahendus, lähteseisukohad.....	9
4. Detailplaneeringu suhe planeeringut mõjutada võivate asjaomaste planeeringutega....	13
5. Teave võimalike alternatiivide kohta.....	16
6. Kavandatud tegevustega eeldatavalt kaasnevad keskkonnamõjud.....	17
6.1. Mõjud looduskeskkonnale.....	18
6.2. Mõjud sotsiaal-majanduslikule keskkonnale.....	21
7. Leevendavad meetmed - negatiivsete mõjude vältimise või minimeerimise ettepanekud.....	48
8. Seire vajadus.....	56

LISAD

- Lisa 1** Kinnistute Veerenni tn 61, Veerenni tn 63, Veerenni tn 65, Veerenni põik 4 ja Veerenni põik 6 ning osaliselt Viadukti tn 42 ja lähiala DP ja KSH algatamise korraldus.
- Lisa 2** Ametkondade seisukohad kinnistute Veerenni tn 61, Veerenni tn 63, Veerenni tn 65, Veerenni põik 4 ja Veerenni põik 6 ning osaliselt Viadukti tn 42 ja lähiala DP ja KSH VTK eelnõule
- Lisa 3** Veerenni tn 61, 63, 65, Veerenni põik 4 ja 6 kinnistute ning Viadukti tn 42 kinnistu osa DP KSH VTK-le esitatud ettepanekute arvestamise või arvestamata jätmise põhjendused
- Lisa 4** Leevendusmeetme – „säilitatavate puude korrektne kaitsmine“ rakendamine

1. KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE EESMÄRK

Kinnistutele Veerenni tn 61, Veerenni tn 63, Veerenni tn 65, Veerenni põik 4, Veerenni põik 6 ning osaliselt Viadukti tn 42 kinnistule kavandatud tegevuste detailplaneeringu (DP) keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) aruanne on koostatud lähtudes *Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadusest* (KeHJS) (RTI, 24.03.2017, 15, 87). Tulenevalt OÜ Urban Management poolt 28. septembril 2017 esitatud planeeringu algatamisettepanekust ning asjaolust, et detailplaneeringuga soovitakse rajada Tallinna kesklinna piirkonnas asuvale maa-alale täiendav ärihoone, algatas Tallinna Linnavalitsus 14. juuni 2018 otsusega nr 92 (Lisa 1) Veerenni tn 61, Veerenni tn 63, Veerenni tn 65, Veerenni põik 4, Veerenni põik 6 ning osaliselt Viadukti tn 42 kinnistu osa detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise koostamise, viitega Planeerimisseaduse § 124 lg-te 6, 7 ja 10, § 128 lg-te 1 ja 5, Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 2 p 4, § 35 lg-te 3 ja 5, Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 31, Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu” § 13 p 2, Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusele nr 3 ja 6. septembri 2012 määrusele nr 21. Samuti, arvestades Keskkonnaameti 3. mai 2018 kirjas nr 6-5/18/5250-2 ja Terviseamet 18. aprilli 2018 kirjas nr 9.3-4/2649 esitatud seisukohti (Lisa 2).

Detailplaneeringu eesmärgiks on liita kinnistud Veerenni tn 61, Veerenni tn 63, Veerenni tn 65, Veerenni põik 4, Veerenni põik 6 ning osaliselt Viadukti tn 42 ja muuta moodustuva krundi maakasutuse sihtotstarve terve kinnistu osas 100 % ärimaaks, määrata krundi kasutustingimused, juurdepääsuteede lahendused ning anda ehitusõigus ühe maa-aluse ja kuni 3-korruselise ärihoone ehitamiseks. Tegemist on olemasoleva ehitusmaterjalide kaupluse ESPAK alaga, millele kavandatakse täiendavat ehitusmahtu Veerenni 63, Veerenni 61, Veerenni põik 4 ja 6 kinnistutel.

Planeeritava maa-ala suurus kokku on 2,73 ha.

Vastavalt esialgsele DP planeeringulahendusele ei kavandata DP-ga tegevusi, mis kuuluksid keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu.

Tallinna Keskkonnaamet on kaalunud DP KSH algatamise vajalikkust KeHJS § 33 lõike 2 punkti 4 ja lõigete 4-5 alusel ning leidnud, et KSH algatamine on vajalik, kuna DP elluviimise tulemusel eeldatavalt suureneb Veerenni piirkonna liikluskoormus. Seepärast on keskkonnamõju strateegiline hindamine algatatud KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud kaalutletud otsuse põhjal ja PlanS § 124 lg 6 alusel, mis tugines Tallinna Linnavalitsuse 14. juuni 2018 otsusele nr 92, millega eeldatakse, et DP elluviimisega kaasnevad mõjud võivad süvendada lähipiirkonna sotsiaal-majandusliku arengu tasakaalustamatust ja omada olulist negatiivset keskkonnamõju.

KSH algatati põhjendustega:

1. DP elluviimise tulemusel suureneb Veerenni piirkonna liikluskoormus, mis mõjutab oluliselt ala turvalisust ja liikluskorraldust. Liikluse kasvuga kaasneb suurenev müratase ja õhusaaste, mis avaldavad negatiivset mõju nii planeeringualale kui ka selle kontaktvööndile;
2. koosmõjus ala kontaktvööndis juba toimivate ja planeeritavate arendustega võib DP elluviimisel kaasneda oluline kumulatiivne mõju;
3. kavandatav kaubanduskeskus vastab PlanS § 95 lõike 2 alusel defineeritud olulise ruumilise mõjuga ehitise tunnusele (ehitise brutopindala > 20 000 m²), kuid liitudes olemasoleva ehitismaterjalide müügi keskusega ületab oluliselt nimetatud künnist.

Otsuse tegemisel eeldatakse, et kavandatavad tegevused võivad kujuneda seelses linnakeskkonnas olulise keskkonnamõjuga objektideks ning nende mõju ulatuse täpsemaks määramiseks on vajalik läbi viia konkreetseid lokaalseid mõjusid arvestav keskkonnamõju strateegiline hindamine.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eesmärk on selgitada, kirjeldada ja hinnata ESPAK ehitustarvete kauplustekompleksi väljaehitusega ning kavandatud kuni 3-korruselise hoone ehitamisega kaasnevatest muutustest tingitud eeldatavat otsest ja kaudset mõju planeeringupiirkonna lähiala nii loodus- kui ka sotsiaal-majanduslikule keskkonnale, analüüsida kavandatud tegevusega eeldatavalt kaasnevate negatiivsete mõjude vältimise või leevendamise võimalusi ja teha ettepanek sobivaima lahendusvariandi valikuks.

Lähtuvalt kavandatud tööde iseloomust, võib oletada, et kavandatud tegevuste realiseerimisel võivad kaasneda häiringuid, mis võivad endaga kaasa tuua või põhjustada keskkonnamõjusid või pöördumatuid mõjusid, eelkõige ümbruskonna elanike sotsiaal-majanduslikule keskkonnale, inimeste heaolule ja varale.

Arvestades kavandatava tegevusega kaasnevaid eeldatavaid mõjusid ning lähtudes planeeringu ja KSH algatamiseks esitatud ametkondade ning avalikkuse poolt esitatud nõuetest või ettepanekutest viidi Keskkonnaagentuur Viridis OÜ poolt läbi avalik KSH protsess, mille lõpptulemusena koostati KSH aruanne, milles selgitati:

Kavandatud planeeringu elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid? Millised on võimalikud mõjud, tagajärjed ning mõjude ulatus ümbritsevale keskkonnale seoses kavandatud tegevuste alustamisega?

Kas ja millisel maa-alal ohustavad kavandatavad tegevused üksikult või koostoimes piirkonna looduslikult säilitamist väärivate koosluste säästmist ning jätkusuutlikust?

Kavandatava tegevusega kaasneva keskkonnamõju hindamisel arvestati:

- Seadustest, arengukavadest ning eelnevalt koostatud või koostamisel olevatest planeeringutest tulenevate tegevuspiirangutega;
- Kooskõlastatud ametkondade ettepanekutega;

- Eelkõige järgiti loodust säästvaid põhimõtteid ning püüti otsida võimalusi keskkonnale pöördumatute ja kahjulike tagajärgede minimeerimiseks;
- Soovitustes lähtuti põhimõttest leida loodus- ja sotsiaal-majanduslikust seisukohast planeeringule parim võimalik lahendus;
- Piirkonna hilisemal majandamisel arvestati seadustest tulenevate ning loodussäästvatest põhimõtetest lähtuvate piirangutega.

Kavandatud tegevuste elluviimisega ei kaasne piiriülest keskkonnamõju. Valdav enamus kavandatud tegevusega avalduvatest mõjudest on lokaalse iseloomuga.

DP ja KSH on algatatud pärast keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) muudatuse jõustumist 01.07.2015. a. Seega planeeringu koostamise käigus läbiviidavale KSH-le kohaldati planeerimisseadusest (PlanS) tulenevaid menetlusnõudeid. KSH aruanne hakkab olema DP dokumendifailide lahutamatu lisa. KSH aruande koostamisel võeti muuhulgas arvesse KeHJS § 40 toodud nõudeid KSH aruandele.

2. KESKKONNAMÕJU HINDAMISE PROTSESSI OSAPOOLED

Isikud ja asutused, keda kavandatav tegevus võib eeldatavalt mõjutada või kellel võib olla põhjendatud huvi planeeringu tulemuste vastu:

Arendamisest huvitatud isikute esindaja:

OÜ Urban Management, keda esindab projektijuht Katrin Kurm Tel: 502 6 897,
e-post: katrin.kurm@urbanmanagement.ee

Otsustaja ja KSH korraldaja:

a) **Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalmet**, postiaadress: Mündi 2, Tallinn, keda esindab Keskkonnahoiu ja -korralduse osakonna juhataja Arvo Käär, tel 640 4 568 e-post arvo.kaard@tallinnlv.ee

b) detailplaneeringu osas **Kesklinna Linnaosavalitsus**

Detailplaneeringu koostaja:

Ruum ja Maastik OÜ, keda esindab maastikuarhitekt ja ruumilise keskkonna planeerija Maarja Zingel Tel 52 242 92 e-post: maarja@ruumjamaastik.ee

Keskkonnamõju hindaja:

Keskkonnaagentuur Viridis OÜ, aadress Tartu mnt 14, Tallinn, keda esindab keskkonnaekspert Olavi Hiimäe Tel: 527 8 027, e-post: olavi.hiimae@gmail.com

Töögrupp:

Olavi Hiimäe - KSH juhtekspert (Litsents KMH0161) omab sellekohast õigust vastavalt KeHJS § 34 lg 3 esitatud nõudmistele;

Tööülesanded - KSH protsessi juhtimine, maastik, loomastik-linnustik, inim- ja sotsiaal-majanduslikud mõjud, kaardianalüüs, maatriksanalüüs

Maarja Zingel - planeeringu koostaja

Piret Toonpere - õhusaaste uuringud

Ingrid Leemet - liiklusrumade uuringud

Ülo Peil - arhitektuurse lahenduse ja visualiseeringute koostaja

Olev Abner - dendroloogiline ja taimestikuline analüüs

OÜ Stratum - liiklusanalüüsid ja -lahendused

Eneli Niinepuu - maastikuarhitekt, visuaal-esteetiline haljastuslahendus

Avalikkus ja pädevate asutuste seisukohad:

Huvitatud isikud ja asutused osalevad KSH protsessis avaliku menetluse teel.

Väljatöötamise kavatsuse ja KSH aruande tulemustest teavitati ning küsiti seisukohta järgmistelt ametkondadelt:

- Keskkonnaamet Põhja regioon – KSH protsessi järelvalve

- Kesklinna Linnaosa Valitsus – kavandatava tegevuse asukohapõhine omavalitsusüksus

- Tallinna Linnaplaneerimise Amet - DP menetlustoimingute läbiviija ja korraldaja

- Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet - KSH otsustaja ja korraldaja
- Tallinna Transpordiamet – erinevate transpordiliikide ja piirkonna taristu tõrgeteta toimimise eest vastutav ametkond
- Tarbijakaitse- ja Tehnilise Järelevalve Amet - valdkondades, nagu tööstusohutus, ehitusvaldkond, energiatõhusus, raudteeohutus, elektrooniline side jne. ning seadusest tulenevate kohustuste täitmise kontrollimine ja riiklik järelevalve
- Edelaraudtee AS – planeeringualasse jääva raudteeületuskoha valdaja ning kellel võib planeeringu kehtestamisel tekkida lisakohustusi seoses raudteeohutusega
- Terviseamet – inimese tervise ja heaolu eest vastutav ametkond
- Tallinna Linnavaaramet - Tallinna linna ehitustegevuse korraldamine ning ehitiste kasutusse andmine, maa maakorraldusega seotud toimingute korraldamine
- Tallinna Ettevõtlusamet – Tallinna ettevõtluse arengueelduste eest vastutav amet
- Päästeamet - päästeala tööde korraldamine ja tuleohutuse tagamise järelevalvet korraldav amet

Kõik KSH protsessi perioodil laekunud teavituskirjad ning seisukohad on lisatud KSH väljatöötamise kavatsuse ja KSH aruande lisadesse ning vajadusel täiendati esitatud ettepanekute alusel KSH VTK dokumenti või KSH aruannet.

Teisi planeeringualaga piirnevate kinnistute omanike või planeeringuga otseselt või kaudselt seotud isikud, kellel võis olla põhjendatud huvi kavandatud tegevuste vastu ja kes on maksimaalselt huvitatud kõrge kvaliteediga elukeskkonnast teavitati üleriikliku levikuga ajalehe Postimees, väljaande Ametlikud Teadaanded ja Kesklinna linnaosavalitsuse kodulehe kaudu. Väljavõtted teavitamistest ja saadud vastuskirjadest on lisatud KSH VTK/KSH aruande lisadesse.

3. PLANEERITAV TEGEVUS

Detailplaneeringu koostamise alused

Kesklinna Luite linnaosas on hoonestusaladel valdavas osas välja kujunenud aedlinna miljöoga elurajoon, mille Järvevana tee äärset osa palistavad ESPAK ehitusmaterjalide müügikeskuse kaupluse- ja laohooned ning Veerenni ärihooned ja garaažidekompleksid. Veerenni-Tehnika-Töökoja tänava piirkonnas asub uus arendamisel olev äri- ja kortermajade piirkond, kus viimastel aastatel on kerkinud või arendamisel mitmeid elu- ja ärihooneid. Vastavalt Tallinna üldplaneeringule on DP piirkonna puhul tegemist ettevõtluse segahoonestusalaga ja seal tuleb võimaliku lisahoonestuse kavandamisel lähtuda väljakujunenud piirkondlikust üldilmest ja hoonestuslaadist. Ettevõtlusega segahoonestusaladel võib paikneda igasugune ettevõtlus v.a. ulatuslikku sanitaartsooni vajav tootmine. Detailplaneeringu koostamisel tuleb lähtuda linnaosa üldplaneeringus kavandatud maakasutuse juhtfunktsioonidest (Tallinna linna üldplaneering).

Planeeringu eskiislahendus, lähteseisukohad

Planeeringu eesmärk on kinnistute, aadressiga Veerenni tn 61, Veerenni tn 63, Veerenni tn 65, Veerenni põik 4 ja Veerenni põik 6 ning Viadukti tn 42 liitmine (Tabel 1) ning moodustuva krundile 100 % ärimaa juhtfunktsiooni määramine. Planeeritava maa-ala suurus on 2,73 ha (Joonis 1).

Tabel 1 Planeeringuala kinnistute üldandmed (Maa-ameti Geoportaali kaardirakendus)

Kinnistu	Tunnus	Pindala m ²	Maakasutus	Märkused
Veerenni tn 61	78401:117:0850	1624	Elamumaa 100%	Eluhoone ja suurem osa haljastusest likvideeritud. Kasutuses ehitusmaterjalide laoplatina
Veerenni tn 63	78401:117:1360	2530	Elamumaa 100%	Kasutuses ehitusmaterjalide laoplatina
Veerenni tn 65	78401:117:1880	14981	Ärimaa 100%	Krundi lõunapoolses osas asub Espak ehitusmaterjalide kaupluse uusim müügihoone. Põhjapoolne osa on kasutuses autode juurdepääsuteena ning parkimisplatsina. Väikest osa kasutatakse ka laoplatina.
Veerenni põik 4	78401:117:0290	1615	Elamumaa 100%	Kasutuses ehitusmaterjalide laoplatina. Krundil ajutised ehitised. Piki krundi läänepiiri kulgeb veekraav.
Veerenni põik 6	78401:117:0039	1567	Elamumaa 100%	Kasutuses ehitusmaterjalide laoplatina.
Viadukti tn 42	78401:117:0100	4989	Ärimaa 100%	* Planeeringusse kaasatakse vaid osa (4989 m ²) nimetatud 27558 m ² suurusest kinnistust. Krundil olemasolevad ehitusmaterjalide (puitmaterjal) ladustamishooned.

Tegemist on Veerenni tänava äärde rajatava olemasoleva AS ESPAK-i ehitusmaterjalide müügikeskuse laiendusprojektiga. Detailplaneeringuga soovitakse määrata krundi kasutamise tingimused ning anda ehitusõigus ühe autode parkimisfunktsiooni täitva maa-aluse korruse ja selle peale kuni 3 maapealse korruselise ärihoone ehitamiseks.

Moodustav krunt aadressiga:	Veerenni 63
Krundi planeeritud suurus:	27 450 m ²
Hoonete suurim lubatud maapealne/maa-alune ehitusalune pindala:	17 390/7400 m ²
Hoonete arv:	4
Suurim lubatud korruste arv:	3 / -1
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	17,55 m
Kavandatud parkimiskohtade arv:	355
Täisehituse protsent:	63 %
Haljastuse protsent:	10 %

DP on küll kooskõlas Tallinna linna üldplaneeringuga ja vastab PlanS § 95 lõike 2 alusel defineeritud olulise ruumilise mõjuga ehitise tunnusele (ehitise brutopindala > 20 000 m²), kuid liitudes olemasoleva müügikeskusega ületab oluliselt nimetatud künnist.



Joonis 1 Detailplaneeringu ala asukoht ja selle kontaktvöönd

Veerenni tn 65 kinnistul on olemasolev ehitismaterjalide kauplusehoone, mis on kavandatud uute planeeritud hoonetega ühendada. Planeeringulahenduse elluviimiseks nähakse ette:

- Viadukti tn 42 kinnistut ei ole terves ulatuses planeeritud, kuna kinnistul asuvad olemasolevad hooned soovitakse suures osas säilitada.
- Lammutatakse Viadukti tn 42 kinnistul paiknevad hooned, mis jäävad planeeritud hoonestusalale. Hoonete kavandamisel ja ühendamisel seati eesmärgiks luua terviklik ja logistiliselt hästi toimiv kaubandusmaastik, mis sobib olemasolevasse keskkonda, korrastab ehitusstruktuure ning oleks mahuliselt sujuva üleminekuga elamute alale.
- Veerenni põik poolse tänavajoone aluseks on haljasvöönd koos kõnniteega.
- Hoonete arv 4
- Hoonete ehitisealune pind maapealsel osal kuni 18 400 m² (s.h. olemas olev hoone 7290 m² ja kavandatud ärihoone 11 110 m²)
- Hoonete ehitisealune pind maa-alusel osal kuni 9200 m²
- Suurim lubatud hoonete korruselisus - kuni 3 maapealset korrust, kogukõrgusega 15.5 m, ABS kuni 44.70 m ü.m.p. ja üks maa-alune (-1) korrus. Planeeringuga soovitakse rajada: -1 korrus parkimis- ja san-tehniliste ruumide tarbeks, 2 maapealset põhikorrust kaubandustegevuse arendamiseks ja ca 50% hoone ulatuses 1 põhikorrus kontoriruumide tarbeks.
- Hoonete otstarve on büroo ja kaubandushooned,
- Krundi hoonestustihedus 1,15
- Planeeringulahendus näeb ette parkimise osaliselt hoone maa-alusele korrusele (212 parkimiskohta) ja osaliselt avaparklasse (177 parkimiskohta). Normatiivsete parkimiskohtade vajadus on 389 ja see on tagatud
- Haljastuse osakaal on planeeritud krundil 10%
- Juurdepääs planeeritud alale on tagatud Veerenni tänavalt ja Veerenni põik tänavalt.

Planeeringuala kinnistud on ümbritsetud:

- DP ala asub kahe raudteeharu – intensiivses kasutuses oleva Tallinn-Tartu-Valga kaheööpmelise raudtee ning suhteliselt harva kasutatava Maardu-Tallinn-Paldiski kõrvalraudtee haru ühinemiskohas. Lisaks kulgevad paralleelselt raudteedega intensiivse kasutuskoomusega Järvevana tee ning Tehnika tänav.
- Kinnistust põhja pool, Veerenni põik ja Viadukti tänavate vahelisel alal asuvad valdavalt kahekorruselised individuaalelamud. Elamud on ehitatud 60-70-ndate aastate perioodil, kuid suhteliselt heas kasutusseisus. Enamik majadest on nende omanike poolt hiljuti renoveeritud.

Viadukti teega paralleelselt kulgeb Tallinn-Tartu-Valga kaheööpmeline raudtee. Teisel pool raudteed Veerenni-Tehnika-Töökoja tänava piirkond on uus ja väga kiiresti arendamisel olev äri- ja kortermajade piirkond, kus on alustatud mitmete elu- ja ärihoonete arendamisega/ehitamisega.



Joonis 2 Kavandatava detailplaneeringu eskiislahendus (ver. 17.06.2020)

4. DETAILPLANEERINGU SUHE PLANEERINGUT MÕJUTADA VÕIVATE ASJAOMASTE PLANEERINGUTEGA

Tallinna üldplaneering

Kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3.

Planeeritud alale on Tallinna Linnavolikogu kehtestatud „Tallinna üldplaneeringu” maakasutuse juhtotstarbeks määratud ettevõtluse segahoonestusala ja väikeelamute ala. Ettevõtluse segahoonestusalal võib paikneda igasugune ettevõtlus v.a. ulatuslikku sanitaartsooni vajav tootmine; alal võib paikneda ka üksikuid elamuid ja asutusi.

Veerenni tn 61 kinnistu sihtotstarve on 100 % elamumaa, Veerenni tn 63 kinnistu sihtotstarve on 100 % elamumaa, Veerenni tn 65 kinnistu sihtotstarve on 100 % ärimaa, Veerenni põik 4 kinnistu sihtotstarve on 100 % elamumaa, Veerenni põik 6 kinnistu sihtotstarve on 100 % elamumaa ning Viadukti tn 42 kinnistu sihtotstarve on 100 % ärimaa. Kinnistu muutmine ärimaaks on vastuvõetav, kuna see annab võimaluse luua tervikliku ja loogilise kaubanduskvartal. AS Espak on selles piirkonnas tegutsenud juba aastakümneid, kavandatud lahendus annab neile võimaluse laieneda, samal ajal arvestab kõrval olevate eramutega ning tagab parema korrastatud linnaruumi.

Kavandatud DP ehitusõigus on kooskõlas Tallinna üldplaneeringus lubatuga ning kontaktvööndi hoonestusega. DP-ga kavandatud tegevused vastavad Tallinna üldplaneeringule.

Tallinna keskkonnastrateegia aastani 2030

Tallinna keskkonnastrateegia tuleviku visioon aastaks 2030 näeb ette, et linna elu- ja looduskeskkonna planeerimisel arvestatakse lisaks majanduslike ja sotsiaalsete aspektide kõrval võrdselt ka keskkonnakaalutlusi. Uute arenduspiirkondade planeerimisel tuleb arvestada keskkonnahoidlike lahendustega, näiteks lähtutakse energiasäästlike hoonete kontseptsioonist, jne. Projekteerides uusi hooneid tuleb rakendada kõikides piirkondades müraleevendusmeetmeid.

Linnaruumi planeerimise valdkonnas seab keskkonnastrateegia järgnevad eesmärgid:

- Keskkonna kujundamise ja ruumilise arengu kavandamise tagamine, mis tasakaalustatult arvestab majandusliku, sotsiaalse ja kultuurilise keskkonna ning looduskeskkonna arengu pikaajalisi suundumusi ja vajadusi.
- Keskkonna ja elukvaliteedi pidev parendamine läbi planeerimisprotsessi. Linnaruumi säästlikumaks, ohutumaks ja inimkeskemaks muutmine, sh autoliikluse ohjamine linnas tervikuna.
- Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnamõju strateegiline hindamise kujunemine tõhusaks keskkonnakorralduslikuks vahendiks, mis on omavalitsusele abiks kõige sobilikuma lahenduse valikul ja otsuse tegemisel.

Eesmärgi saavutamiseks on välja toodud meetmete hulgas:

- Kvaliteetse ja inimkeskse linnaruumi planeerimise tõhustamine, kus tähtsustatakse võimalikult palju avalikku ruumi ja keskkonnaaspekte.

- Detailplaneeringute koostamine kooskõlas üldplaneeringu põhilahendusega. Üldplaneeringu muutmise võimaldamine vaid väga hoolikalt põhjendatud vajaduse korral erandjuhtudel.
- Arengualade ja hoonestuse planeerimisel ja projekteerimisel keskkonnasäästlike lahendustega arvestamine ja nende rakendamine, sh haljastuse maksimaalne säilitamine ja uue rajamine, säästlike energia-, vee-, sh sademevee jm ressursside kasutamise lahenduste väljatöötamine ja rakendamine, linnustikule ja loomastikule elupaikade säilitamine ja loomine (sh nt haljaskatused pakuvad võimalusi nii sademevee sidumiseks kui elustikule elu- ja toitumispaiku).
- Maakasutuse suunamine lähtuvalt olemasolevast ja kavandatavast transpordisüsteemist - töö- ja elukohti eelisarendatakse ja suunatakse ühistranspordiliinide lähedastesse piirkondadesse. Senisest vähem autokeskne planeerimine aitab linnaruumi tihendamise kaudu vähendada autokasutuse vajadust. Uute teede ja ristmike planeerimise ja projekteerimisega ei tohiks soodustada autostumise suurenemist.

DP lahendus vastab Tallinna Keskkonnastrateegia aastani 2030 valdkondlikule eesmärgile.

Tallinna keskkonnakaitse arengukava 2013-2018

Arengukava üheks strateegiliseks eesmärgiks linnaruumi planeerimisel on keskkonna ja elukvaliteedi pidev parendamine linnaruumi planeerimise kaudu. Keskkonna kujundamise ja ruumilise arengu kavandamise tagamine, mis tasakaalustatult arvestab majandusliku, sotsiaalse ja kultuurilise keskkonna ning looduskeskkonna arengu pikaajalisi suundumusi ja vajadusi.

Eesmärgi saavutamiseks on meetmete hulgas välja toodud muuhulgas:

- Kvaliteetse ja inimkeskse linnaruumi planeerimise tõhustamine, kus tähtsustatakse võimalikult palju avalikku ruumi ja keskkonnaaspekte.
- Rohevõrgustiku kui linnaruumi olulise osa säilitamine ja kujundamine terviklikuks haljas- ja rohealade ning neid ühendavate rohekoridoride ja kergliiklusteede süsteemiks.

DP lahendus ei kahjusta Tallinna keskkonnakaitse arengukava 2013-2018 linnaruumi planeerimise strateegilisi eesmäärke ja meetmeid.

Tallinn 2035 Arengustrateegia (<https://strateegia.tallinn.ee/>)

Ettevõtlust soosiv füüsiline keskkond – investeeritakse inimsõbralikku linnaruumi, mis toetab ettevõtete arengut ning soodustab innovatsiooni.

Sõbralik linnaruum - rohkem omanäolisi kaubandus- ja teenindusettevõtteid, jne.

DP lahendus soodustab Tallinna 2035 Arengustrateegias seatud strateegilisi eesmäärke ja meetmeid.

Harju maakonnaplaneering

Harjumaa tulevikuvisioni maakonnaplaneeringu järgi on :

1. Terviklikult ja tasakaalustatult arenev
2. Keskkonnasõbralik
3. Kultuuripärandit hoidev
4. Väljaarenenud sotsiaalse ja tehnilise infrastruktuuriga
5. Perspektiivikas ja atraktiivne
6. Turismi- ja puhkevõimalusi pakkuv

DP vastab maakasutuslikult ja tulevikuvisioni järgi Harju maakonnaplaneeringule.

Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused”

Teemaplaneeringu järgi on oluline jälgida just kohaliku tasandi planeeringutes, et kavandatav asustus ei katkestaks rohelise võrgustiku koridore. Asustuse laienemiseks on soovitatav arendada linnale võimalikult lähedal, samuti Tallinnast lõuna suunas suurte magistraalide läheduses, et säilitada Harju maakonna rohevõrgustiku ja väärtuslike maastike säilimine ja Tallinna lähipiirkonna arengu tasakaalustatus.

Võttes aluseks, et DP ala puhul on tegemist tiheasustatud linnalise asukohaga (ala on kolmest küljest piiratud tiheasustusega) ning arvestades lähiümbrusesse kavandatud arenguid, siis ei ole ekspertide hinnangul otstarbekas suure liiklustihedusega teede äärde/lähedusse kavandada rohevõrgustiku arenguala ega „meelitada“ loomi rohekoridori mõistes tupikusse, vaid otstarbekam on kujundada sellest piirkonnast perspektiivikas äripiirkond. DP-ala ei oma loomastiku ega üldise rohevõrgustiku seisukohast olulist väärtust.

DP vastab Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused”.

Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Harjumaa kergliiklusteed”

Teemaplaneeringu järgi tuleb uute piirkondade väljaarendamisel arvestada kavandatava või olemasoleva kergliiklusvõrgustikuga.

DP ala vastab teemaplaneeringu eesmärgile tõsta kergliikluse kui tervisliku ja keskkonnasäästliku transpordiliigi osakaalu tõstmist igapäevases liiklemises.

KOKKUVÕTE

Suurem osa planeeritavast maa-alast paikneb Tallinna üldplaneeringu järgi segahoonestusalal, mille kohaselt võib täiendava hoonestustüübi ja -mahu kavandamist pidada antud piirkonnale sobivaks. Detailplaneeringuga kavandatav krunt sobib oma parameetrite alusel antud piirkonda.

Samuti toetavad kavandatavat uushoonestust planeeritava ala naaberkinnistutele kavandatud planeeringud ning teised lähipiirkonda planeeritavad arendustegevused, mille tulemusena tekib Järvevana tee ning Veerenni ja Viadukti teede vahele kompaktne erinevate funktsioonidega äri-, teenindus- ja kaubanduskvartal.

5. TEAVE VÕIMALIKE ALTERNATIIVIDE KOHTA

Alternatiivide kirjeldus - Alternatiivide esitamise eesmärk on leida huvitatud isikutega koostöös parim võimalik planeeringulahendus. Alternatiivide eesmärgiks on selgitada planeeringuala hoonestamise võimalik maht ning kohalikele keskkonnatingimustele ja keskkonnasäästlike meetmetega arvestav kõige sobilikum planeeringulahendus. Alternatiivide hindamisel esitatakse KSH-s analüüs täpsema maakasutuse, ehitiste asukohtade ning parima lahenduse valikuks. Alternatiivid võivad erineda kavandatud tegevuse suuruse e. planeeringuala hoonestamise võimaliku mahu, tegevuse asukoha või kavandatud tegevustega kaasneda võivate keskkonnamõjude iseloomu poolest jne.

0-ALTERNATIIV – KSH VTK ptk 3 kirjeldatud kavandatavad tegevused ei realiseeru.

0-alternatiiviga kaasnevat keskkonnamõju hinnatakse kavandatava tegevusega samade kriteeriumide alusel.

ALTERNATIIV 1 - algatatud detailplaneeringu lahendus – vt. KSH ptk 3.

ALTERNATIIV 1+ - tegemist on kontrollalternatiiviga, mille ülesandeks on hinnata Alternatiiv 1-le esitatud leevendusmeetmete võimalikku mõju parenemist.

Töö teostamise käigus (nt. planeerimisprotsessi kaasatavate ametkondade või avalikkuse soovitusel) anti kõigile seisukohti avaldanud asutustele ja avalikkusele võimalus täiendada alternatiivide loetelu. Üheltki ametkonnalt alternatiivide loetelu täiendamissettepanekut ei esitatud.

6. KAVANDATUD TEGEVUSTEGA EELDATAVALT KAASNEVAD KESKKONNAMÕJUD

KSH koostamisel lähtuti Eestis ja Euroopa Liidus kehtivate asjakohaste õigusaktide nõuetest. KSH aruande koostamisel järgiti KeHJS § 40 esitatud nõudeid, arvestades muuhulgas strateegilise planeerimisdokumendi eesmäärke.

KSH aruande koostamise ja mõjude hindamisel lähtuti asjakohastest metoodilistest juhendmaterjalidest nagu Keskkonnaministeeriumi poolt välja antud „Keskkonnamõju strateegilise hindamise käsiraamat“ (http://www.envir.ee/sites/default/files/ksh_kasiraamat.pdf). Lisaks võeti keskkonnamõju hindamisel arvesse juhteksperdi ja töögrupi keskkonnamõju hindamise alaseid teadmisi ja üldtunnustatud hindamismetoodikaid.

KSH eesmärk on arvestada keskkonnakaalu DP koostamisel ning kehtestamisel, tagada kõrgetasemeline keskkonnakaitse ning edendada säästvat arengut. KSH eesmärgiks on ka esitada DP koostamise käigus keskkonnavalaseid ettepanekuid ja meetmeid, mis leevendaks ja ennetaks planeeringu realiseerumisest tulenevaid võimalikke negatiivseid keskkonnamõjusid.

KSH käsitleti DP elluviimisega kaasnevat eeldatavalt otsest ja kaudset mõju looduskeskkonnale, kultuuripärandile, inimese tervisele ja sotsiaalsetele vajadustele. Arvestati, et mõjude ulatus võib olenevalt mõju liigist või selle asukohast või esinemise tõenäosusest olla vägagi erinev. KSH aruande koostamise käigus selgitati kavandatud tegevusega kaasneda võivate mõjude ulatus ja suurus. Hindamise objektiks oli eeskätt DP ala ning selle kontaktvöönd.

KSH käigus hinnati planeeringu eesmärkide ning nende realiseerimiseks vajalike tegevuste tulemusena tekkivaid võimalikke keskkonnamõjusid. Eelkõige vaadeldi KSH teostamisel DP-ga kavandatud tegevuste realiseerimisest tekkida võivat otsest ja kaudset kuid ka kumulatiivset mõju nii inim-, tehis- kui ka looduslikule keskkonnale ning otsiti võimalusi nende eeldatavalt tekkivate mõjude vähendamiseks alternatiivsete lahenduste või parendusettepanekute esitamise kaudu.

KSH läbiviimisel (mõjude prognoosimine ja hindamine, alternatiivsete võimaluste selgitamine, kirjeldamine, hindamine ja võrdlemine) kasutati metoodiliselt mitmeid traditsioonilisi uurimismeetodeid nagu kvantitatiivne võrdlusanalüüs (erinevate loodus-, kultuuriliste ja sotsiaal-majanduslike keskkonnategurite maatrikshindamine), vastava teemavaldkonna erialaspetsialistide eksperthinnanguid (vt. uuringute loetelu ptk 5 lk 18 ning eeldatavalt suurenevatest liiklusvoogude näitajatest telliti KSH raames täiendavad välisõhu seisundi muutuse - õhusaaste- ja mürauringud ning võimaliku rajatava haljastuse eksperthinnang) ja teostati kohtvaatlusi 21.02.2019 ja 10.09.2021.

Alternatiivide võrdlemisel kasutati erinevate aspektide võrdlevat meetodit (Saaty keskkonnategurite paariti hindamismetoodikat (Morris, Therivel, et al. "Methods of Environmental Impact Assessment" – Oxford Brookers University, UCL Press 1996), kus

hinnati ja võrreldi looduskeskkonna, majanduslikke ning sotsiaalkultuurilisi tegureid ning toodi esile nende omavahelised seosed, kus eeldatavaid mõjusid hinnati vastavalt mõjude suurusele, geograafilisele ulatusele, kestvusele, suunale ning olulisusele. Olulisemaid keskkonnaaspekte analüüsiti nende keskkonnamõjude eeldatava vahetu, kaudse, lühi- ja pikaajalise, positiivse ja negatiivse toime hinnanguna.

Kuna tegemist on linnalise asumi territoriaal-ruumilise planeerimisega, siis kasutati KSH protsessi läbiviimisel tuvastatud mõjude analüüsimisel hästi töötavat kaardikihtide meetodit, kus erinevate piirangute (seadustest, teistest planeeringutest, looduskaitsealistest objektidest või kohalikest loodustingimustest) alusel kaardistati kavandatud tegevusteks sobivad ja ebasobilikud alad ning seeläbi määratleti võimalikud konflikt- ja puhveralad. Järelejäädud alasid võrreldi vastavalt kavandatava planeeringulahendusega, hinnati nende realiseeritavust ja otstarbekust ning vajadusel tehti kavandatud lahendustepanekutele muudatusettepanekuid.

KSH-ga esitati eeldatava vahetu, kaudse, kumulatiivse, sünergilise, lühi- ja pikaajalise, positiivse ja negatiivse toime hinnang, sealhulgas hinnati mõjusid inimese tervisele, heaolule ning sotsiaalsetele vajadustele ja varale, bioloogilisele mitmekesisusele, populatsioonidele, taimedele, loomadele, pinnasele, pinna- ja põhjavee mõjudele, kultuuripärandile ja maastikele üldisemalt.

Keskkonnamõjude ja loodushoiu tingimuste hindamisel lähtuti uuringutest:

- Bioloog-dendroloog Olev Abner juhtimisel 2018 ja 2019 aastal teostatud planeeringuala ning selle lähiümbruskonna puittaimestiku haljastuslik analüüsi tulemustest.
- OÜ Stratum poolt on koostatud liiklusanalüüsi ja -lahendused, mille väljatöötamisel on võetud aluseks DP algatamise lähteseisukohad.
- Lemma OÜ - eeldatavalt suurenevatest liiklusvoogudest tingitud välisõhu seisundi ja võimaliku õhusaaste uuring;
- Akukon Eesti OÜ – liiklusrumina hinnang;
- Sala Terrena OÜ - ehitusjärgse haljastuse taastamise kontseptsioon.

6.1. Mõjud looduskeskkonnale

Kavandatud tegevusega võimalikke kaasnevaid mõjusid kirjeldati ja hinnati tuginedes kas varasemate uuringute tulemustele või konkreetset selle DP ja KSH läbiviimiseks koostatud eksperthinnangutele ning 21.02.2019 ja 10.09.2021 teostatud kohtvaatluste põhjal, mille tulemusena omistati erinevatele kriteeriumitele arvuline väärtus ja lisati see alternatiivide keskkonna- ja sotsiaal-majanduslike tegurite võrdlusmaatriksisse.

Mõjud pinnasele ja maakasutusele

Planeeringuala maapinna absoluutkõrgus planeeringu alal on vahemikus 27-29 m, ülemisel platool (kinnistul Veerenni 65) 31 m ü.m.p. Kuna Liiva-Ülemiste raudteetammi suhteline kõrgus on 35 m ü.m.p., siis on kahe raudtee vahelisest alast, kuhu kuulub ka DP ala, tekkinud nõgusa pinnamoega maastik, kus maapinna langus on lõuna-põhja

suunaliselt Veerenni põik ja Viadukti tänavate suunas. Maapinna languse suund määrab ära võimaliku sade- ja pinnavee liikumissuuna.

Looduslikku ja taimestikuga kaetud pinnast on DP alal vähe. Suurem osa DP ala territooriumist on olnud pikaajaliselt kasutuses kas parkimisplatsina või ehitusmaterjalide ladustamisplatsina, mille sihtotstarve on 100% elamumaa. Enamuse osa ala pinnasest on tihendatud mulla, freesitud asfalt ja killustiku seguse pinnaskatttega. Seega, tugevate inim mõjutustega laoplatši asendamine ehitisega ei põhjusta olulisi mõjusid ei pinnasele ega ka maakasutusele. Pigem võib hinnata, et porise või tolmava laoplatši asendamine ehitisega ja avatuks jääva ala korrastamine ning ehtustööde järgne haljastamine pigem parandab olukorda sh. ka mõjusid pinnasele ja maakasutusele.

Mõjud veekeskkonnale

Pinnasevesi ja põinnalähedane põhjavesi toitub planeeringualal vaid sademetest. Pinnasevee tase on maapinnast ca 2 m sügavusel, mistõttu võib oletada, et pinnalähedane vesi võib mõnevõrra muutuda problemaatiliseks kavandatud hoone vundamendi rajamisel ja eeldatavalt just olukorras, kui rajatakse -1 parkimiskorrus. Planeeringuala pinnast on varasemate tegevuste tarbeks (ehitustarvete ladustamiseks ja ehituses kasutatavate transpordivahendite liikumiseks) tihendatud, mistõttu võib eeldada, et planeeringuala pinnalähedane pinnasevesi on suhteliselt hästi kaitstud. Hoone vundamendi ja -1 parkimiskorruse rajamisel ehitusalune tihendatud pinnas avatakse ca 3-4 m sügavuselt, mis teeb võimalikuks pinnalähedase pinnasevee mõjutamise ehitustegevuse ajaperioodil. Võimalike mõjude kestvus on lühiajaline ja piirdub vaid vundamendi süvise kaevamisega. Edasi tuleb võtta kasutusel kõik ehitus-tehnoloogilised meetmed võimaliku pinnalähedase pinnasevee mõjutamise vältimiseks.

Ülemiste järv asub Tallinna Kesklinna lõunaserval. Pindalalt 943,1 ha suurune Ülemiste järv on määrava tähtsusega veekogu Tallinna varustamisel joogiveega. Kuna järve ääres asub Tallinna veepuhastusjaam, siis ümbritseb järve sanitaarkaitsevöönd, mis ESPAK'i keskuse juures ulatub kohati kuni Järvevana teeni. Peale selle piirab järve ka haljasvöönd. Planeeritavad tegevused jäävad Ülemiste järve põhjakaldast ca 750 m kaugusele ja DP ala ning järve vahele jäävad Järvevana tee ja Liiva-Ülemiste raudtee tihendatud pinnasega alad, mistõttu risk, et DP alalt koguneva pinnavesi ja pinnalähedane põhjavesi hakkab mõjutama järve veekvaliteeti või vee kaudu hakatakse reostama järve on väike. Reostuse sattumist Ülemiste järve tuleb igati vältida, näha ette reostust kandvate sadevete lokaalset puhastamist ja võimalusel ka lokaalset kasutamist. Immutada võib ainult eelnevalt puhastatud sadevett. Risk reostuse sattumiseks Ülemiste järve on väike.

Mõjud taimestikule, linnustikule ja loomastikule

Planeeringuala kontaktvööndi puhul on tegu Kesklinna linnaosa ääreala maadega, kus on segunenud nii individuaalelamute kui ka kaubandushoonete funktsioonid. Seetõttu võib lähiümbruskonna haljastust vaadelda, mis on valdavalt omane aedlinnastule ega oma seetõttu ühtset korraldust. Kui elamukruntide haljastuse moodustavad istutatud viljapuud ja marja- ning ilupõõsad, siis kaubanduskeskuste sisehoovid on suhteliselt taimestikuvaesed. Üksikuid puid esineb vaid kinnistute välispiiril.

Vastavalt Tallinna linna üldplaneeringule on linnahaljastute arengu põhiülesandeks linna maastiku ja haljasalade liitmine haljasühendustega ühtseks, kogu linna haaravaks süsteemiks ning elurajoonides lähihaljastuse igakülgne täiustamine.

Jätkuvaks kaitsealaseks tegevuseks peab jääma kohustusliku planeeringulise nõudena kehtestatav puude raiemahu võimalik vähendamine kruntide hoonestamisel, vanade ja haigete puude väljavahetamine, väheväärtuslike puuliikide asendamine väärtuslikematega ja uute puude istutamine (Tallinna linna üldplaneering).

Kuigi suurem osa kasvavast haljastusest on varasemate tegevustega likvideeritud, on ilmne, et detailplaneeringu elluviimisel avaldatakse allesjäänud haljastusele olulist mõju. KSH dendroloogilises analüüsis esitati soovitusel eesmärgiga säilitada suuremaid ja väärtuslikumaid puid hoonete vahel, ning kompenseerida haljastuse suhtarvu vähenemist näiteks katusehaljastuse rajamisega.

Suurimat mõju taimestikule võidakse avaldada piirkonna veerežiimi muutuste tõttu ehitustegevuse käigus ja nendega seotud üksikute puude-põõsaste juurekava mõjutamise kaudu. Olemasoleva maapinna kõrguse olulist muutmist DP-ga ei planeerita. Ehitustegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on pigem lokaalse iseloomuga ega välju DP-ala piiridest.

Loomastiku ja linnustiku seisukohast ei oma DP-ala eeldatavalt olulist tähtsust. Kinnistute välispiiridel kasvavad üksikud puud ja põõsastaimed võivad küll olla elupaigaks eelkõige tavalistele põõsalindudele (tihased, varblased, rästad, jne.) aga nende puude kadumine ei oma üldises tähenduses lindudele olulist kadu. Pigem võib eeldada, et kavandatav katusehaljastus ning haljastusuuringus soovitatud taimestikulise liigirikkuse suurendamine ning sellest tulenevalt ka võimalike putukaliikide arvukuse kasv pigem mõjub positiivselt ka kohaliku linnustiku arvukusele ja liigirikkusele.

Mõjud looduskaitsele objektidele

Maa-ameti Geoportali Looduskaitse- ja Natura 2000 kaardirakenduse ning Keskkonnateabekeskuse inforegistri EELIS andmebaasi andmetel teadaolevaid kaitstavate taimeliikide kasvukohti ja looma- ning linnuliikide elupaiku kavandatavate ehitiste alla ega selle lähiümbrusesse ei jää.

6.2. Mõjud sotsiaal-majanduslikule keskkonnale

Eeldatavalt looduskeskkonna negatiivseid mõjusid tasakaalustavad mõjud. Kõiki mõjusid kirjeldati ja hinnati eksperthinnangutele tuginedes, mille tulemusena omistati erinevatele kriteeriumitele arvuline väärtus ja lisati need alternatiivide keskkonna- ja sotsiaal-majanduslike tegurite võrdlusmaatriksisse.

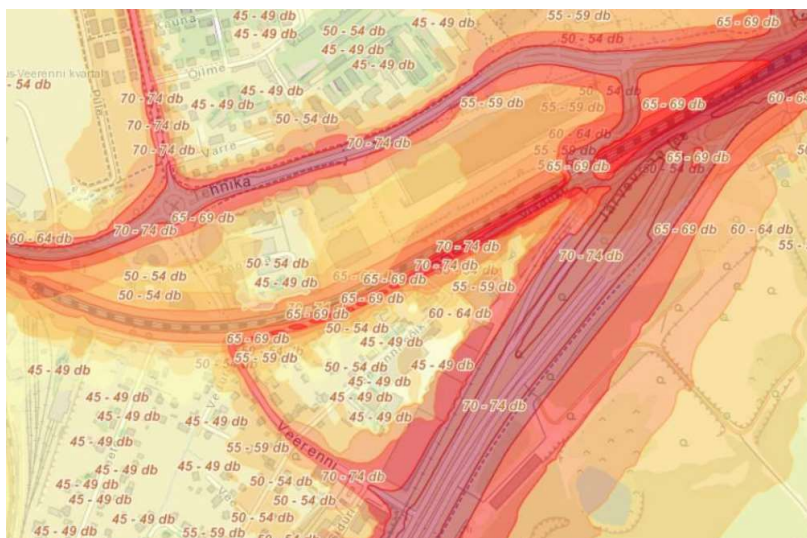
Kohalike elanike heaolu, tervis ning sotsiaalsed vajadused

Kavandatavad tegevused on suunatud eelkõige kaupade ja teenuste parema kättesaadavuse ning seeläbi kaubanduskeskust külastava inimese heaolu soodustamisele. kavandatavate tegevustega kaasneda potentsiaalsed negatiivsed mõjud - eelkõige suurenevast transpordivahendite hulgast tulenev kergesti lenduvate ainete heide keskkonda, liiklusrumade suurenemine ja muud häiringud, millel võivad olla vahetud või kaudsed mõjud nii piirkonnas elavatele kui ka kaupluskeskust külastatavate inimeste tervisele ja heaolule.

Inimese tervise ja heaolu seisukohast analüüsiti ümbritsevate tegevuste (eelkõige ümbritsevast suurenevast liiklusest tingitud õhusaaste („viimastel aastatel on Tallinna keskkonnaseisund oluliselt paranenud, kuid halvenenud on autode arvukuse kasvust tingitud õhusaaste ja liiklusrumade näitajad. Lämmastikoksiidide ja süsinikoksiidi kontsentratsioon ületab ebasoodsate ilmastikutingimuste puhul piinormi kogu Tallinnas kohati isegi 3-4 korda”. (Tallinna linna üldplaneering)), mõjusid ümbruskonna elanikele ja kavandatud kaubanduskeskuse külastajatele.

Liiklusrumade

Planeeringuala asub kolme suure liiklustihedusega transporditee mõjusfääris – Järvevana tee, Baltijaam-Ülemiste raudtee ja Tehnika tänav, mis määravad selle piirkonna liiklusest tingitud mürasooni (Joonis 3).



Joonis 3 Linnaliikluse strateegiline mürakaart (Keskkonnaministeerium). Aasta keskmine müra (Lden - päeva-õhtu-öömüraindikaator) – helirõhutasemete pikaajaline keskmine helirõhutase, mis on müra üldise häirivuse indikaator (<https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/myrakaart>)

Liiklusest tingitud õhusaaste ja liikluse müra selgitati Akukon Eesti OÜ spetsialistide poolt teostatud täiendavate mõõdistamistega ning analüüsiti nende ohutegurite mõju riski tõenäosust piirkonnas. Uuringute tulemusel esitati meetmed-ettepanekud liiklusest tingitud ohu vältimiseks või negatiivsete mõjude vähendamiseks kohalike elanike tervisele.

Müra normtaseme võrreldakse müra hinnatud tasemega päevases ja öises ajavahemikus ja müra hinnatud tase ei tohi ületada normtaseme. Määratud ajavahemikud on:

- päev 07:00 – 23:00
- öö 23:00 – 07:00

Päevane ajavahemik sisaldab öhtust ajavahemikku 19:00 - 23:00, millele rakendatakse müra hinnatud taseme arvutamisel parandust +5 dB.

Tallinna üldplaneeringu järgi on DP maakasutuse juhtotstarve ettevõtluse segahoonestusala, st. alal võib paikneda igasugune ettevõtlus v.a ulatuslikku sanitaarkaitsetsooni vajav tootmine, alal võib paikneda üksikuid elamuid ja asutusi.

Eesti siseriiklikud normväärtused on sätestatud keskkonnaministri 16.12.2016. a. määruse nr 71 lisas 1. Tabelis 2 on toodud II ja III-IV kategooria alal kehtivad liikluse müra nõuded.

Tabel 2. Müra normtasemed - ekvivalentne müratase $L_{pAeq,T}$ (dB).

Kategooria	Ajavahemik	Normtasemed	
Liikluse müra		Piirväärtus	Sihtväärtus
II	Päev	60 65 ¹	55
	Öö	55 60 ¹	50
III-IV	Päev	65 70 ¹	60
	Öö	55 60 ¹	50

¹ müratundliku hoone teepoolsel küljel

Sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a. määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ (1.01.2021 redaktsioon), sätestab liiklusest põhjustatud müra normtasemed hoonetes ja ruumides.

Liikluse müra normtasemed planeeritava hoone ruumides on esitatud tabelis 3.

Tabel 3. Liikluse müra normtasemed hoonetes. Müra kirjeldaja on (hinnatud) ekvivalentne müratase $L_{pAeq,T}$ (dB).

Hoone	Päev
<u>Büroo- ja haldushoone</u>	
Nõupidamisruumides, töökabinettides	40
Avatud plaanilahendusega tööruumides	45
<u>Kaubandus- ja teenindusettevõtte</u>	
Müügisaalides, teenindusruumides	50

Ehituse müra piirväärtusena rakendatakse kell 21.00-7.00 asjakohase mürakategooria tööstuse müra normtaseme.

Autoliiklus

Liiklusemüra on keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a. määruse nr 71 järgi müra, mida põhjustavad regulaarne auto-, raudtee- ja lennuliiklus ning veesõidukite liiklus, mille puhul on arvestatud aastaringse keskmise liiklussagedusega (auto-, raudtee- ja lennuliiklus) või regulaarse liiklusega perioodi vältel.

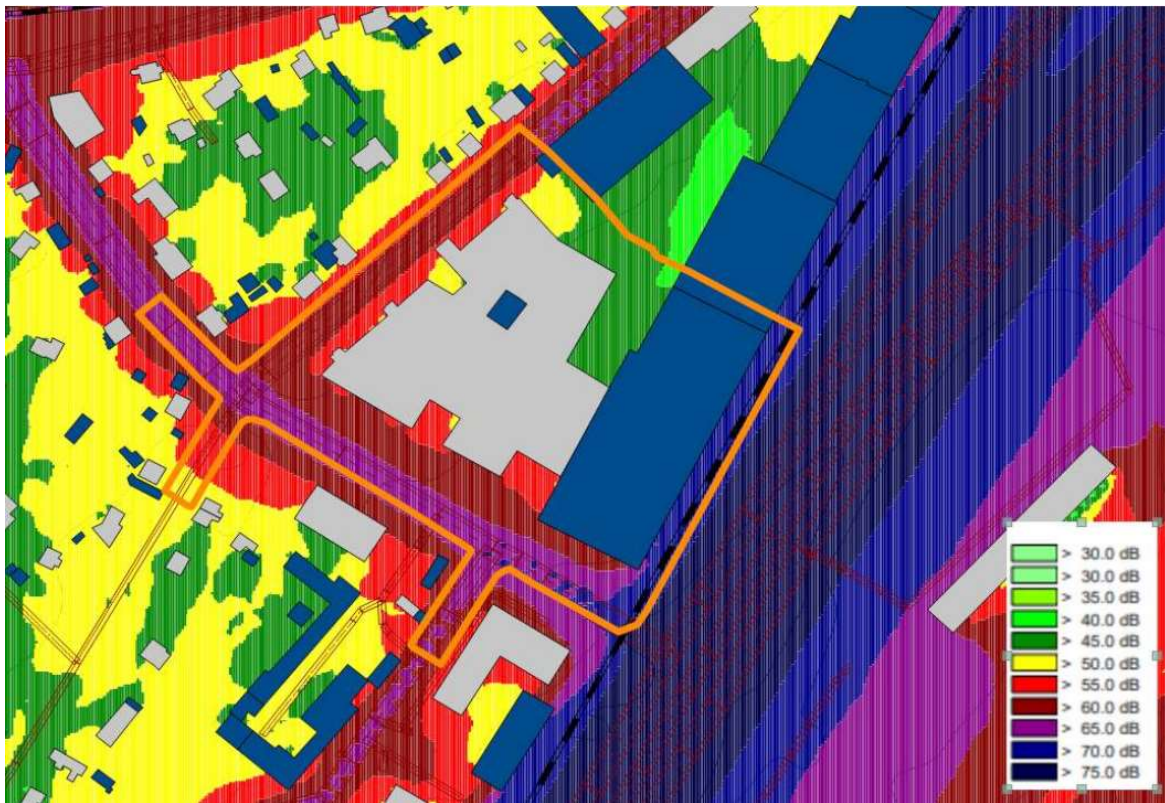
Liiklusemüra taseme hindamisel kasutati Inseneribüroo Stratum OÜ poolt koostatud Veerenni tn 61, Veerenni tn 63, Veerenni tn 65, Veerenni põik 4 ja Veerenni põik 6 kinnistute ning Viadukti tn 42 kinnistu osa DP liikluskorralduse, liikluse analüüsi ja liikluse prognoosi. Planeeritava olukorra hindamisel on lähtutud aruandes toodud liiklussageduse prognoosist Veerenni, Veerenni põik tänavatel ja Järvevana teel koos ESPAK juurdeehitusega. Aruande järeldustes toodi välja, et ESPAK kaupluse laiendus Veerenni 63, Veerenni 61, Veerenni põik 4 ja 6 kinnistutel ei too Veerenni ja Veerenni põik tänavatel kaasa liiklusolude olulist muutumist. Töös jõuti järeldusele, et DP alal ette nähtud objektid võib ellu viia ilma liiklusolukorra halvenemiseta. Tänane Veerenni ja Veerenni põik tänavate liiklussagedus on tagasihoidlik, seega on autoliikluse mõistes olemas piisav reserv ESPAK kaupluse laiendamise jaoks.



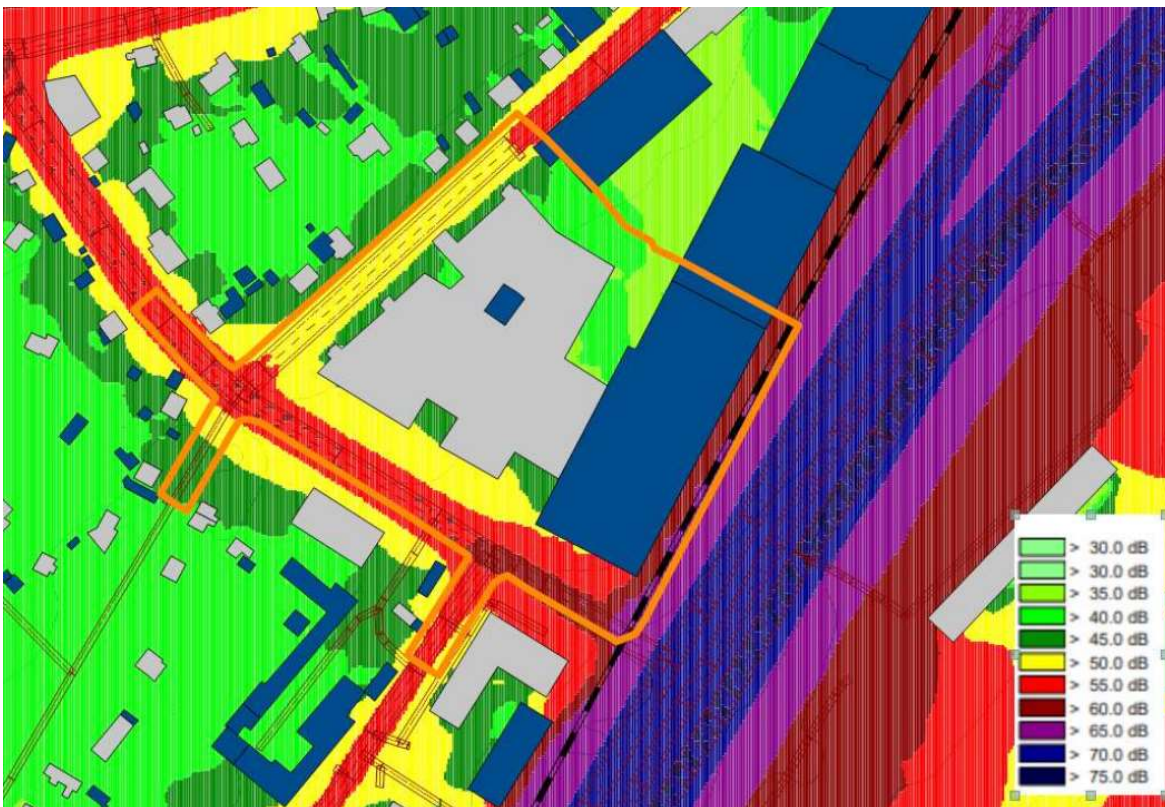
Joonised 4. Tallinn 2020+, ööpäevane liiklus a/ööp, Veerenni ja Veerenni põik tänavad ning Järvevana teel.

Teostatud mürauuringu tulemusena kaardistati planeeritav olukord päevasel ja öisel ajavahemikul (Joonis 4). Planeeritava alani ulatuvad liikluse prognoosi alusel päevasel ajal kuni 60-64 dB müraindikaatori L_d samatugevustsoon ja öisel ajal 50-54 dB müraindikaatori L_n samatugevustsoon.

Keskkonnaministeeriumi Linnaliikluse strateegilise mürakaarti (Joonis 3) järgi on piirkonna aasta keskmine mürafoon (L_{den}) vahemikus 45-50 dB ja seda paljuski tänu asjaolule, et olemasolevad kauplusehooned toimivad täna Veerenni põik elumajade suhtes justkui müraseintena, mis tõkestavad oluliselt liiklusemüra häiriva mõju ulatuslikumat levikut Järvevana teelt. Täiendava kauplusehoone rajamisega luuakse eeldused, et Veerenni põik elumajade suhtes võib autoliiklusest põhjustatud mürafoon veelgi langeda.



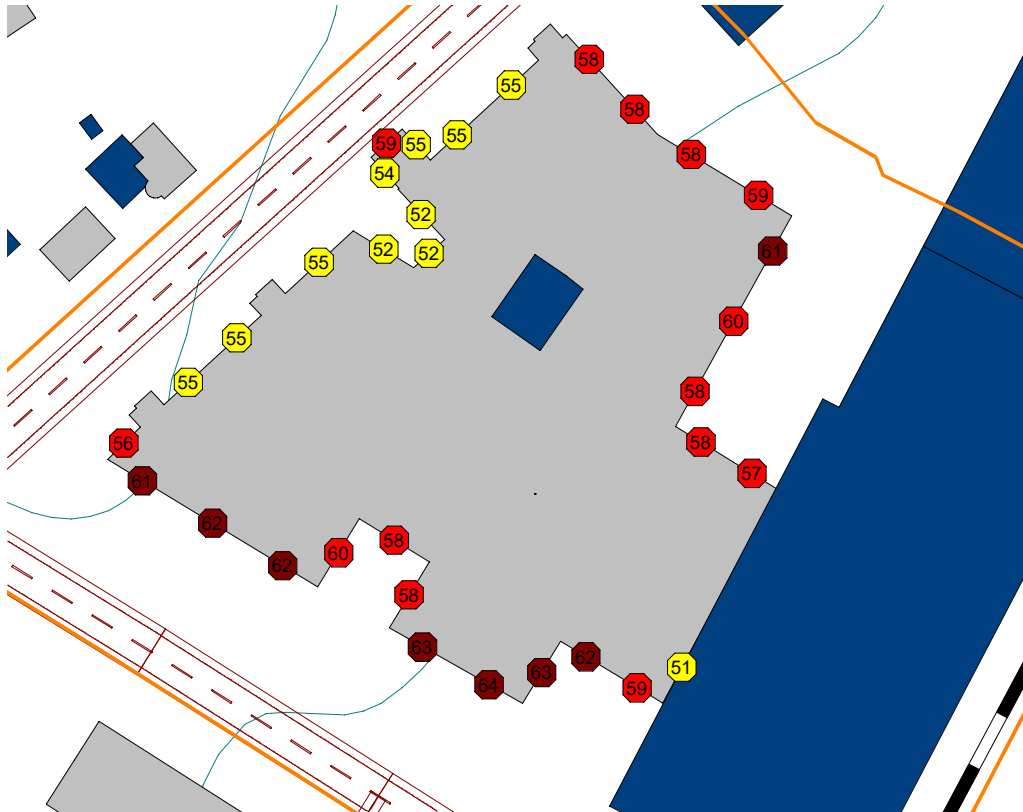
Joonis 5. Liiklusest põhjustatud müratasemed päeval ajavahemikul (7:00-23:00)



Joonis 6. Liiklusest põhjustatud müratasemed öisel ajavahemikul (23:00-7:00)

Planeeringualal on tagatud keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määruse III kategooria liiklusrünnak piirväärtus 65 dB päeval ja 55 dB öisel ajavahemikul.

Tagamaks Tabelis 2 esitatud siseruumidesse kehtestatud normtasemete täitmine, määrati mõõtmiste käigus hoonete fassaadidele mõjuvad müratasemed, mille tulemusel saab kehtestada fassaadidele vastavad heliisolatsiooni nõuded. Uuringuga leiti, et planeeritavate hoone fassaadideni mõjuvad liiklusandmete kohaselt päeval ajal kuni $L_{Aeq} = 64$ dB suurune müratase, Veerenni põik tänava poolsele seinale $L_{Aeq} = 52$ -55 dB suurune müratase (Joonis 7).



Joonis 7. Planeeritavate hoone fassaadideni mõjuvad liiklusandmete kohaselt päeval ajal kuni $L_{Aeq} = 64$ dB suurune müratase

Kuna kavandatava tegevuse puhul on tegemist ehitus- ja tööstuskaupade kauplushoone rajamisega, kus ka siseruumides valitseb pidev mõnevõrra tugevam mürafoon, võrreldes eluhoonetega, siis antud planeeringu puhul pole siseruumide müra oluline teema. Kõrge keskkonnamüratasemega aladele ehitamisel tuleb ette näha meetmed müratasemete vähendamiseks siseruumides (vt Akukon töö). Ehituslike võtetega on võimalik kaitsta olemasolevaid ehitisi ning ehitada mürakindlaid uusi hooneid.

Kaupluse tegevusest põhjustatud müra

Planeeritav kauplusehoone asub elufunktsiooniga kinnistute vahetus läheduses: Veerenni põik 5, 5a, 3, 1a eluhoone asuvad ~30 m kaugusel planeeritavast kauplusehoonest. Eelkõige mõjutatakse elumaju Veerenni põik tänaval toimuva autoliiklusega, kauba peale- ja mahalaadimisel tekkivad lühiajalised müraülemused ning kaupluse välisseinale paigaldatud tehnoseadmed.

Võimalikus meetmed kauplusehoone tegevusest põhjustatud müra vähendamiseks:

- Kaubavedusid korraldada päeval ajavahemikul 7-19 ja võimalusel vältida öhtus ajavahemikku 19-23;
- Tagada sujuv kauba maha laadimine ja vältida olukorda, kus kaubaautod peavad ootama järjekorras töötatavate mootoritega;
- Laadimisala ja prügiress kavandada võimalusel hoonemahtu ja seintega piiratud alasse;
- Prügivedu ja prügiressi kasutus korraldada tööpäevade päeval ajal 7-19.

Tehnoseadmete mõju

Määruse mõistes on tehnoseadmeteks hoonete tehnokommunikatsioonid (vee-, kanalisatsiooni-, kütte-, ventilatsiooni- ja jahutusseadmed, liftid) ning müratekitavad seadmed sama hoone või läheduses asuvate hoonete tootmis- ja teenindusruumides, kaubandus- ja tööstusettevõtetes.

Eesti siseriiklikud normväärtused väliskeskkonnas on sätestatud keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määruse nr 71 lisas 1, mille järgi tehnoseadmete müra piirväärtusena rakendatakse tööstusmüra sihtväärtust. Tööstusmüra sihtväärtus II kategooria aladel 50 dB päeval ja 40 dB öösel ja III/IV kategooria aladel 50 dB päeval ja 55 dB öösel.

Tehnosüsteemide projekteerimisel tuleb arvestada, et ventilatsiooni- ja jahutusseadmete välisosasid ei suunata eluhoonete/büroohoonete poole ja/või need tuleb varustada mürasummutitega. Samuti tuleb arvestada, et trafod, alajaamad ja õhksoojuspumbad, mis on paigutatud müratundliku hoone lähedusse võivad põhjustada müraülemusi.

Nõuete täitmiseks tuleb planeeritava hoone tehnokommunikatsioonide välisosad projekteerida hoone sellistesse osadesse, kus nende mõju ümbritsevale keskkonnale ja lähimatele müratundlikele hoonetele oleks minimaalne, mis ei too kaasa müra normtasemete ületamist (tehnoseadmete välisosasid ei paigutata hoone Veerenni põik poolsesse osasse, vähendades sellega elamutele avaldatavat mõju); sh valitakse seadmed, mille müraomadused tagavad vastavate nõuete täitmise või kasutatakse müra levikut piiravaid konstruktsioone (nt müraaitseid).

Tehnoseadmete tekitatud normidest kõrgema müra põhjuseks on tihti ebapiisava kvaliteediga ehitusprojektid, ebasobilik paigutus ja puudulik tehnosüsteemide hooldus.

Tehnoseadmete mõju vähendamise võimalused:

- müraaitseid tehnoseadmete puhul kasutada helisummuteid;

- seadmetest tuleneva müra summutamisel kasutada müratõkkeid, bokse, kaitseid või kiirgust vähendavat vooderdust;
- heli suunamiseks kasutada müratõket, millega saab muuta müra suunda;
- vajadusel kasutada spetsiaalset müra jaoks konstrueeritud kabiini või hoonet;
- valida vaiksem tehnika/seade;
- rakendada tegevuse ajalist või mahuõist piirangut.

Ehitusaegne tegevus (müra, õhusaaste ja vibratsioon)

Ehitusaegsed müra- ja vibratsioonitasemed olenevad ehitustegevusest ja seal kasutatavates masinatest. Hinnanguliselt mitmesugused puurimistööd, ekskavaatorid, raskeveokid jms masinad põhjustavad enim lühiajaliselt kõrgeid müra ja vibratsiooniväärtusi.

Ehituse ajal on soovitatav elamualade/ärialade läheduses rakendada järgmisi müravastaseid meetmeid:

- tööde ajastamine ja planeerimine - väga mürarikaid töid mitte planeerida öhtusele ja öisele ajavahemikule ning puhkepäevadele;
- kohalike elanike teavitamine mürarikastest töödest;
- vajadusel teostada müra ja/või vibratsioonitasemete monitooring;
- ehitustegevusel kasutada vaiksemaid masinaid;
- müravastasteks meetmeteks on veel hoolikas töö ja avalikkuse/kohalikke elanike teavitamine;
- vajadusel korral kasutada müra vähendavaid tehnoloogiaid, näiteks ajutised ja teisaldatavad ekraanid, summutid, korpused (nt seadmete ümber kummimati paigaldamine vms);
- ehitustegevusel kasutatavate seadmete ja masinate regulaarne korrashoid ja hooldus;
- vältida tarbetut masinate töötamist, lülitada seadmete välja, kui see pole vajalik;
- võimalusel kasutada elamualade läheduses tagurdussignaali puhul alternatiivseid variante, mis ei tõstaks müratasemete häiringuid, nt muutuva helitugevusega signaalid või suuna modulleeritud signaalide häired - neid tuleb hinnata igal üksikjuhul eraldi ning tuleb arvestada võimalike ohutusprobleemidega.

Samas tuleb arvestada, et osade tööde või asukohtade puhul on müra ja vibratsiooni kontroll ja vähendamine väga keeruline.

Õhukvaliteedi hinnang

Välisõhu kvaliteeti puudutavat reguleerib atmosfääriõhu kaitse seadus. Seaduse § 47 lg 1 alusel on kehtestatud keskkonnaministri 27.12.2016 määrus nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamiskiirid“. Määrus sätestab õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused keskkonna ja inimese tervise kaitseks.

Õhukvaliteedi püsiseiret Veerenni tn 61, 63... DP ala piirkonnas teadaolevalt ei tehta. Piirkonnas ei paikne ühtegi õhukvaliteedi püsiseire jaama. Seega puuduvad piirkonna kohta varasemad saastetasemete mõõtmisandmed.

Õhukvaliteedi piirväärtuse ületamise korral eeldatakse olulise keskkonnahäiringu tekkimist. ESPAK kaubandusmaastiku piirkonna puhul on olulisteks heiteallikateks liiklus ja piirkonnas olemasolevad paigsed heiteallikad (erinevad kütteseadmed). Liiklusest, mootoritest ja põletamisel tekkivatest heitmetest on olulisemad lämmastikdioksiid (NO₂), peenosakesed (PM₁₀), süsinikmonooksiid (CO) ja lenduvad orgaanilised ühendid (NMVOC).

Tabel 4 Saasteainete piirnormid

Saasteaine	Keskmistamisaeg	Piirväärtus (µg/m ³)	Lubatud ületamiste arv aastas
Lämmastikdioksiid (NO ₂)	1 tund	200	18 tundi
	1 aasta	40	-
Peenosakesed (PM ₁₀)	24 tundi	50	35 korda
	1 aasta	40	
Lenduvad orgaanilised ühendid (NMVOC)	1 tund	5000	
	24 tundi	2000	
Süsinikoksiid (CO)	kõrgeim 8 tunni keskmise	10000	

Paiksed heiteallikad

DP-ga ei ole teadaolevalt kavandamisel uusi paikseid heiteallikaid. Piirkonnas olemasolevate heiteallikate andmed on saadud KOTKAS andmebaasi osaks olevast heiteallikate registrist. Paiksete heiteallikate töötamise võimalikku ajalist dünaamikat arvestati vastavalt KOTKAS esitatud infole. Bacania OÜ keskkonnaloa L.ÕV/328041 viimistlustöödega seotud heiteallikate erinevate lenduvate orgaaniliste ühendite heitkogused liideti kokku ja käsitleti NMVOC heitmena. Selline lähenemine võib anda ülehinnatud tulemuse, sest hinnangu koostajatel puudub teave antud käitise reaalse kemikaalide üheaegse kasutamise osas.

Liiklusest tingitud heiteallikad

Liikluse õhusaaste hindamisel kasutati liikluskoormuste andmeid IB Stratum OÜ tööst „Tallinn, Veerenni tn 61, Veerenni tn 63, ... DP. Liikluslahendus, liikluse analüüs ja prognoos.“ Lähtuti töös esitatud tiptunni liikluskoormuse andmetest olemasoleva ja perspektiivse olukorra kohta. Järvevana tee osas liiklusuuringu andmetel DP märgatavat liikluskoormuse muutust ei põhjusta.

Lähialal paiknev Tehnika tänav jääb planeeritavast alast piisavalt kaugemale, et see suudaks põhjustada olulist mõju.

liikluskoormusega tänav, kus tiipturni ning ebasoodsate ilmastikutingimuste koosmõjus võib tekkida lämmastikdioksiidi piirväärtust ületavaid kontsentratsioone.

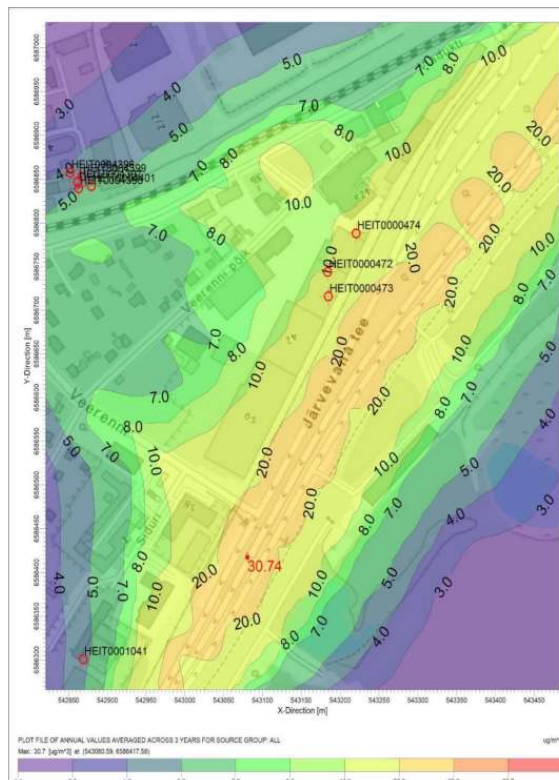
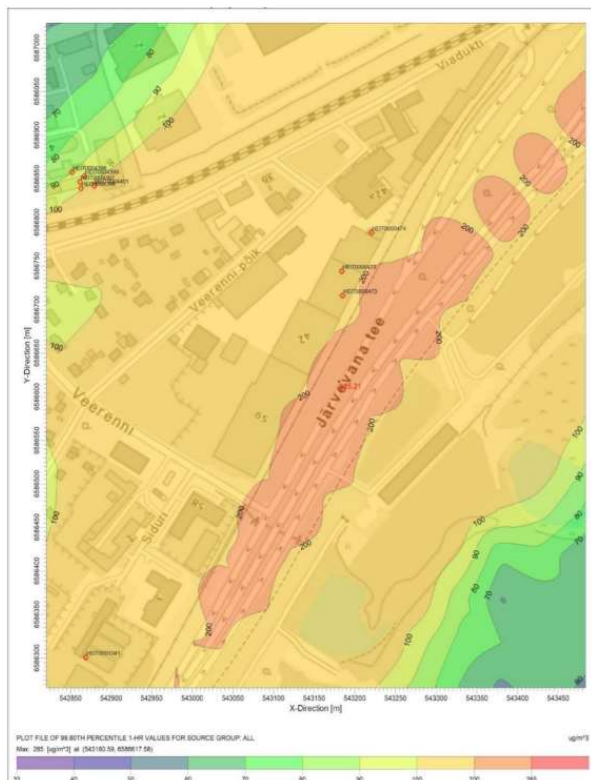
Teiste saasteainete osas (PM₁₀, CO, NMVOC) ei ületa hajuvusarvutuste kohaselt maksimaalsed saasteainete kontsentratsioonid 30 % piirväärtusest. Lenduvate orgaaniliste ühendite maksimaalse kontsentratsiooni puhul on asjakohane märkida, et see tekib ettevõtte BACANIA OÜ käitise territooriumil paiknevate värvimistööde ventilatsioonide lähialal. Liikluse poolt põhjustatavad NMVOC heitmed on vähesed.

ESPAKi keskuse olemasolevad hooned paiknevad paralleelselt Järvevana teega. **Reaalselt omavad teega külgnevad hooned elamualadeni kanduvale õhusaastele tõkestavat mõju.**

Perspektiivne olukord

Peamiselt mõjutab piirkonna õhukvaliteeti ka tulevikus Järvevana tee liiklus. Planeeringuga ei kavandata uusi paikseid heiteallikaid, seega paiksete heiteallikate emissioonid ja mõju õhukvaliteedile jääb samaks, mis olemasoleva olukorra puhul.

Liikluse poolt põhjustatava perspektiivse olukorra õhusaaste puhul eeldatakse, et iga aastaga suureneb uuemate, väiksemaid emissioone omavate sõidukite osakaal ja väheneb vanemate sõidukite osakaal. Juhul kui sõidukite koosseis muutub vähemal määral kui COPERT mudelis eeldatud, siis jääb ka õhukvaliteedi oodatav paranemine vähesemaks.



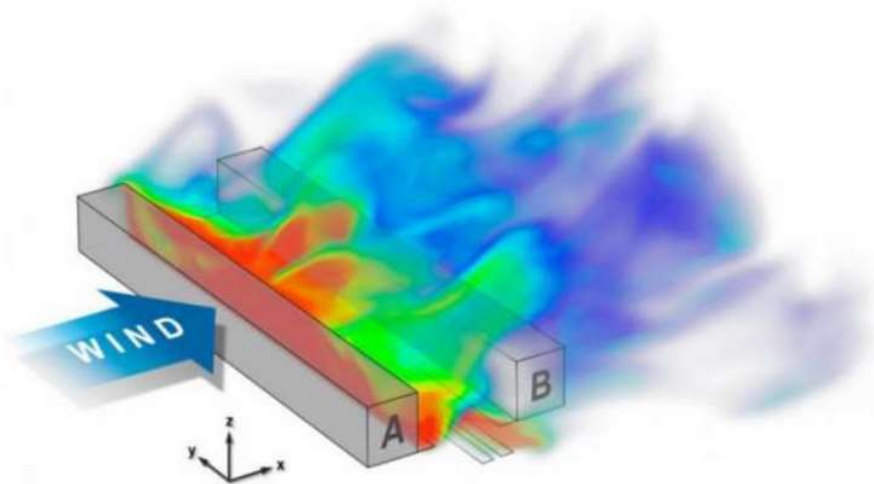
Joonis 10 ja 11 Lämmastikdioksiidi maksimaalne 1 h ja aasta keskmine kontsentratsioon perspektiivse olukorra puhul.

Sarnaselt olemasolevale olukorrale võib ka perspektiivse olukorra puhul kõige olulisemaks pidada piirkonnas lämmastikdioksiidi emissioone. Lämmastikdioksiidi (NO_2) 1 h maksimaalsed kontsentratsioonid võivad Järvevana tee liiklusosal ületada õhukvaliteedi 1 h piirväärtust. Õhukvaliteedi 1 tunni maksimaalse kontsentratsiooni piirväärtust ($200 \mu\text{g}/\text{m}^3$) elamualadel ei ületata. **ESPAKi säilitatavad hooned jätkavad toimimist saasteainete leviku tõkestajana (sh kavandatav hoone hakkab toimima kui võimaliku õhusaaste leviku täiendava suunajana, mistõttu õhusaaste hajub ja kontsentratsioonid Veerenni põik elumajadele on veelgi väiksemad).**

Teiste saasteainete osas (PM_{10} , SO_2 , CO) ei ületa hajuvusarvutuste kohaselt maksimaalsed saasteainete kontsentratsioonid 30 % piirväärtusest.

Võrreldes olemasoleva olukorraga on oodata Järvevana tee piirkonnas õhusaaste taseme langemist ka juhul kui toimub liikluskoormuse vähenemine. Õhukvaliteedi paranemine tuleneb eeldatavast sõidukite koosseisu uuenemisest Eesti tänavatel. Planeeringuga kavandatav liikluskoormuse tõus planeeringualal jääb õhukvaliteedi mõju osas ebaolulisele tasemele. **Planeeringu elluviimine ise ei mõjuta õhukvaliteeti.**

Planeeritava kaubanduskeskuse olemasolevad ja kavandatavad hooned jäävad ümbritsema sisehoovi kavandatavaid parkimiskohti. Parklate õhusaastet käesolevas õhukvaliteedi hinnangus eraldi ei modelleeritud (parklate liiklus kajastub alale suunduvate tänavate liikluskoormuses).



Joonis 12 Tänavakanjoni efekti illustatsioon. Allikas: <https://cfh.hu/hirek/>

Eksperthinnanguna võib prognoosida, et parkimisalal endal on õhusaaste hajuvustingimused võrdlemisi halvad ning ebasoodsatel ilmastikutingimustel (tuulevaikus, temperatuuri inversioon) kokkulangemisel suuremahulise parklate kasutamisega võivad tekkida kõrged saasteainete kontsentratsioonid. Parkla alal viibivad inimesed siiski lühiajaliselt ning olulist tervisemõju sellest lähtuvalt oodata ei ole. Samas ümbritsevate

elamualade suhtes tekitavad olemasolevad ja kavandatavad hooned nn tänavakanjoni efekti (Joonis 12). Hooned tõstavad saasteainete leviku kõrgust ning elumajadeni jõuab seega lahjendatud saasteainete kontsentratsioon.

Õhukvaliteedi arvutuslikust hindamisest selgus, et kõrgendatud saasteainete kontsentratsioonid esinevad Järvevana tee alal. Järvevana tee liikluskoormust planeering teostatud liikluskoormuse hinnangu alusel oluliselt ei muuda. Samuti ei ole võimalik kõnealuse planeeringuga kuidagi vähendada Järvevana tee liiklusest tulenevat õhusaastet. Planeeringualale ja selle lähialale jäävate väiksemate tänavate liikluskoormus ei ole ka planeeringuga kavandatava tegevuse realiseerumise järgselt tasemel, mis võiks põhjustada õhukvaliteedi piirnormide ületamist planeeritaval alal või selle lähialal paiknevatel elamualadel.

Kuna õhukvaliteedi piirväärtuste ületamist ei ole planeeringualal ega lähimate elamute juures oodata, siis ei ole otseselt ka vajalik rakendada keskkonnameetmeid.

Vältimaks ehitusaegset õhukvaliteedi halvenemist tuleb minimeerida ehitusaegse tolmu teket. Puistematerjalide ladustamisel ning kuivades tingimustes kaevetöid tehes tuleb vajadusel tolmu teket vältida materjali täiendava niisutamise abil. Puistematerjali laadimistöid tuleb vältida tugeva tuule tingimustes.

Piirkonna majanduslik situatsioon (töökohad, investeeringud, ettevõtlus)

Õige tegevuskavaga võidakse piirkonna majandusele avaldada olulist positiivset mõju, lisada täiendavat aktiivsust piirkondlikule ettevõtlusele ja tuua piirkonda täiendavaid investeeringuid. Eeldada võib, et DP-s kavandatu realiseerudes lisandub piirkondlikule ettevõtlusele ja kaubandusele olulist majanduslikku atraktiivsust. Juba on märgata olulisi majandus- ja kinnisvara arenguid piirkonnas – Depoo kaubanduskeskuse, Veerenni tervise- ja ärikeskuse, Uus-Veerenni arenduse, endise Talliina vangla territooriumi arenduse ja Fund-Ringi bürookeskuse arendamisega.

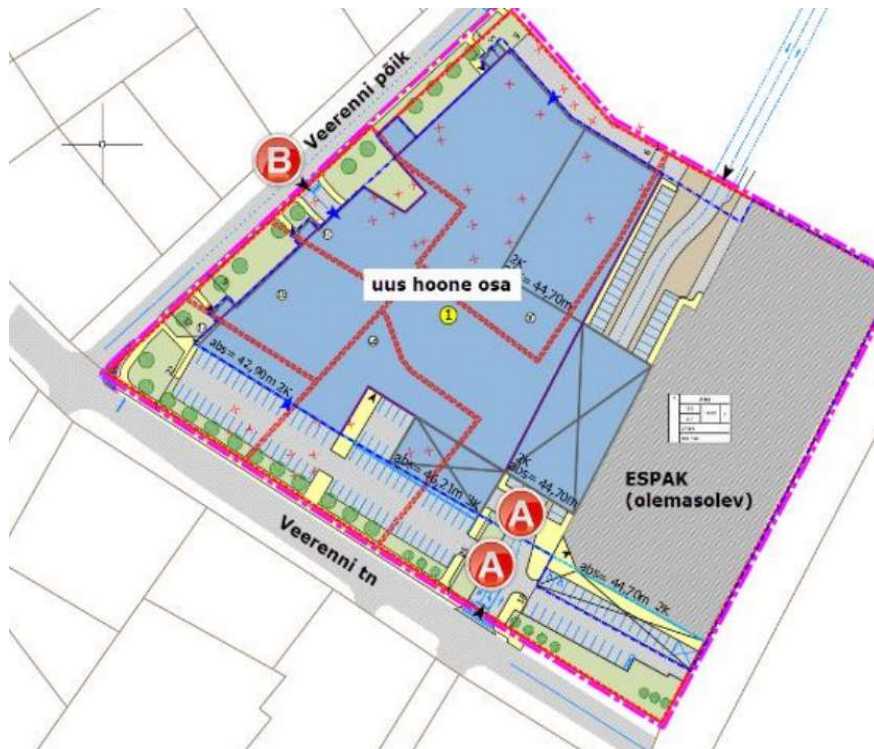
Tööhõive seisukohast võivad arengud toimuda nii otseselt kui ka kaudselt mõjutatud ettevõtmistes. Otseselt mõjutatakse tööturгу ehitusperioodil ehitustööliste ja transporditööliste aktiiviseerimisega suure ehitusobjekti rajamisel. Peale kauplusehoone valmimist rakenduvad müüjad, laotöölised, kaubavedajad jm kaupluse edukaks toimimiseks vajalik personal. Hinnanguliselt võib mõlemal perioodil rakendust leida 100-200 inimest. **Seega võib DP realiseerumisega kaasnevaid mõjusid piirkonna majanduslikule arengule vaadelda positiivsete mõjudena.**

Liikluskorraldus

DP elluviimise tulemusel võib eeldada, et suhteliselt tiheda liiklusega Järvevana tee piirkonnas suureneb selle liikluskoormus veelgi. Samas on tegemist pikkade aastate jooksul juba väljakujunenud ehitustarvete müügiga tegeleva kaupluste kompleksiga, mis tähendab, et nii kaupu tarnivate kui ka kauplusi külastavate autode hulk on kestnud juba aastaid ja DP realiseerumisest tingitud täiendavate liiklusmahtude hulk ei oma olulist mõjude suurenemist.

Tegemist on olemasoleva keskuse laiendamisega. Tänavate laiendusi ei ole ette näha, kuid kitsastele pöördemanöövritele on ette nähtud laiendused. Neid saavad kasutada nii ühistransport kui ka kaupa toovad autorongid

Juurdepääsud on planeeritud olemasolevalt juurdepääsult Veerenni tänaval (A) ning kaks uut juurdepääsu on Veerenni põik tänavalt (B). Parempoolne juurdepääs B (Joonis 13) teenindab maa-aluse parkla liiklust, mis on valdavalt väikesed sõiduautod. Teenindav transport (kaubavedu) kasutab olemasolevat juurdepääsu Veerenni põik tänavalt. Kauba laadimine on planeeritud uue hoonekompleksi tagumisele küljele.



Joonis 13 Küllastajate juurdepääsud DP alale (uuele hoonekompleksile)

DP alal on hetkel ligikaudu 230 parkimiskohta. Parkimiskohtade hõivatus on üldiselt 50-60% juures, kuid sooduskampaaniate ajal ning ehitustegevuse kõrgajal võib ulatuda kuni 100%-ni. Suurem külastuste arv on laupäeviti, millele järgneb reedene tööpäeva lõpp. Laupäevane suurem külastuste arv ei ole lähiala tänavavõrgule probleem, kuna tavalikliiklus on sellel ajal väiksem.

Veerenni DP liikluse prognoos

Liikluse prognoosi koostamisel on arvestatud järgmiste näitajatega:

- täiendav ehitusmaht on 20 785 m²;
- lisanduvad parkimiskohad kokku 256;
- Viadukti tee poolt saabub 75% ja lahkub 50% ESPAK sõiduautoliiklusest;
- Veerenni tn poolt saabub 25% ja lahkub 50% ESPAK sõiduautoliiklusest.

Eeldatud on, et:

- uue juurdeehituse valmimisel liikluse saabumise ja lahkumise suunad oluliselt ei muutu – see on tingitud peamiselt Ülemiste lii klussõlme lii klusskeemist;
- täiendav liiklus on olemuselt samalaadne olemasolevaga.

Tabel 5 Täiendava liikluse prognoos, hommikune ja õhtune tipptund

Jrk	Aadress, sihtotstarve	Parklakohtade arv	Liikluse prognoos (hommikune tipptund, a/h)	
	VKA - väike külastajate arv	tk	sisenev	väljuv
1	ESPAK kauplus	247	74	62
2	ESPAK büroo	9	5	2
	Prognoos kokku (suund)		80	64
	Prognoos sisse-välja kokku		143	
Jrk	Aadress, sihtotstarve	Parklakohtade arv	Liikluse prognoos (õhtune tipptund, a/h)	
	VKA - väike külastajate arv	tk	sisenev	väljuv
1	ESPAK kauplus	247	198	198
2	ESPAK büroo	9	2	5
	Prognoos kokku (suund)		199	202
	Prognoos sisse-välja kokku		402	

Kui olemasoleva 230 parkimiskoha käive on tavalisel tööpäeval õhtusel tipptunnil 180 a/h sisse ja välja, siis on täiendava liikluse käive samadel eeldustel lisanduva 247 parkimiskoha puhul on 198 a/h sisse ja välja. Kokku (olemasolev ja lisanduv) on ESPAK kaupluse sõidukite käive õhtusel tipptunnil 378 a/h sisse ja välja.

Ristmikute teenindustasemed on ka täiendavat liiklust arvestades heal tasemel, aktsepteeritav oleks ka teenindustase D. ESPAK kaupluse juurdeehituse realiseerumisel lisandub Veerenni põik tänavale uus juurdepääs hoone alusesse parklasse. See tähendab, et ristmiku LP2 Veerenni põik - ESPAK juurdepääs liiklus jaguneb kaheks – olemasoleva ja uue juurdepääsu vahel.

Seepärast võib järeldada, et ESPAK kaupluse laiendus Veerenni 63, Veerenni 61, Veerenni põik 4 ja 6 kinnistutel ei too Veerenni ja Veerenni põik tänavatel kaasa liiklusolude olulist muutumist. Seega võib DP alal ette nähtud objektid ellu viia ilma liiklusolukorra halvenemiseta. Veerenni ja Veerenni põik tänavate lii klussagedus on tagasihoidlik, seega on olemas piisav reserv ESPAK kaupluse laiendamise jaoks.



Joonis 14 Ööpäevane liiklussageduste prognoos Veerenni ja Veerenni põik tänavatel, koos kavandatava ESPAK juurdeehitusega (tipptund ja ööpäevane liiklus).

Jalgrattaga ja jalgsi liikumine

Kõigi müügikeskuste edu eelduseks on nende asukoht ning sellega seonduvalt ka võimalikult hea juurdepääsetavus kõikide transpordiliikide jaoks, sealhulgas ka jalgsi või rattaga liikuvate klientide jaoks.

Kaupluse ESPAK peamine klientuur kasutab sõiduautot või pakiautot, sageli koos haagisega. Väiksemate ostude tegemisel saab kasutada ka teisi liiklusviise – jalgsikäiku, jalgrattaga sõitmist või ühistransporti kuid nende liikumisviiside osakaal ei ole suur.

Tallinna linn on piirkonda rajanud korraliku kergliiklusteede võrgustiku. Lahendamist vajab krundi sisene kergliiklejate liikumisteede lahendus ning rataste ja muude kergliiklusvahendite parkimisvõimalused.

Ühistransport

DP ala teenindab üks ühistranspordiliin nr 16 Tallinn-Väike - Väike-Õismäe. Sõidu ajaline kestvus kesklinna (Vabaduse väljak) on sõiduplaani järgi tipptunnil 12 minutit. Liini 16 intervall on väike, läbi kogu tööpäeva on tunnis 4-6 väljumist.

Ühistranspordi osas võib öelda, et ühendus Tallinna kesklinna, Kristiine ja Väike-Õismäega on hea ja teiste linnaosadega rahuldav (eeldab ümberistumist). Tulenevalt ehituskaupluse eripärast kasutavad ESPAK kliendid suures osas sõiduautosid (pakiautosid) ning ühistranspordi kasutamine on võimalik ainult väiksemate ostude puhul.

Tehnilised kommunikatsioonid

Detailplaneeringu ala paikneb tehnovõrkudega hästi varustatud piirkonnas. Planeeritaval alal või selle vahetus läheduses paiknevad:

- veetorustik;
- kanalisatsioonitorustik;
- sademeveekanaliseerimise torustik;
- elektrivarustus;
- soojavarustus.

Veevarustus

Planeeringuala veevarustus tuleb lahendada vastavalt vee-ettevõtja tehnilistele tingimustele. Ühisveevärgis pakutav vesi vastab joogivee nõuetele võib antud lahendust pidada inim- ja keskkonnakaitse seisukohalt heaks.

Reoveekäitlus

Planeeritav ala asub ühiskanaliseerimisega varustatud alal. Sellest lähtuvalt tuleb planeeringuala reovee ärajuhtimine lahendada vastavalt väljastatud tehnilistele tingimustele.

Sademevesi

Parkimisalade sademeveed tuleb eelnevalt puhastada liiva-õlipüüdjas. Ühtlustusmahuti ja liiva-õlipüüdja täpne paigutus kinnistul määratakse mahulise projekteerimise staadiumis.

Tulenevalt Tallinna sademevee strateegiast aastani 2030 rakendada maksimaalselt sademevee kohapeal käitlemist – katuselt ärajuhitav sademevesi immutada planeeringualal pinnasesse või koguda vahemahutisse ning kasutada haljastuse hooldamisel ja olmes.

Krundi asfaltpindadelt tulenevad sademevee reostusnäitajad ei tohi ületada Keskkonnaameti 05.06.2019 kirjas nr 6-5/19/97-2 ptk II p2 nimetatud määruses esitatud reostusnäitajate piirväärtusi. Sademevee ärajuhtimise lahendus täpsustub ehitusprojekti käigus.

Vastavalt Keskkonnaministri 08.11.2019 määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused¹“ (<https://www.riigiteataja.ee/akt/112112019006>) § 7 lg 1 ei tohi sademevee reostusnäitajad pinnasesse juhtimisel ületada määruse lisas 1 esitatud reostusnäitajate piirväärtusi, mis on kehtestatud reoveekogumisala kohta ja mille reostuskoormus on 2000–9999 ie, v.a. heljumisisaldus, mis ei tohi ületada 40 mg/l ja naftasaaduste sisaldus, mis ei tohi ületada 5 mg/l. Sademevee juhtimine pinnasesse peab vastama nimetatud määruse § 7 lõigetes 3, 4 ja 6–8 esitatud nõuetele ning olema kooskõlas §-s 8 sätestatud erisustega. Heit- ja sademevee immutussügavus peab olema aasta ringi vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest.

Elektrivarustus

Elektriühendus on ette nähtud krundile planeeritud jaotus- ja liitumiskilbist.

Tänavavalgustuse paigutamisel arvestada võimaliku valgusreostusega ning vältida läheduses paiknevate ja planeeritavate eluhoonete ülemäärast valgustamist. Vajadusel tuleb kavandada leevendavaid meetmeid – krundisisesete liiklusteede valgustuse puhul soovitame valida madalad, ainult parkimiskohtadele ja liikumisteedele suunatud valgusvihuga valgustid ja soovitatavalt kollase valgusega. Valgustid peavad valgustama ainult teed ja mitte reostama tundlikku ümbrust täiendava valgusmüraga!

Soojavarustus

Hoone projekteerimisel ja ehitusel tuleks järgida energiasäästupõhimõtet, kasutades hoonete rajamisel kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehituslahendusi, mis aitavad tagada hoonete väiksemat soojavajadust ja seega energiatarbimist (järgida Vabariigi Valitsuse 30.08.2012 määrust nr 68 *Energiatõhususe miinimumnõuded*) ning uute hoonete energiatõhususarv peab vastama määruse nõuetele.

Jäätmekäitlus

Hoonete aluse pinnase väljutamisest ja uute hoonete ehitusel tekkinud jäätmete käitlemist tuleb korraldada vastavalt Tallinna Linnavolikogu 08.09.2011 määrusega nr 28 kehtestatud „Tallinna jäätmehoolduseeskirjale“. Käesoleva Töö koostamise ajal on kooskõlastamise faasis uue „Tallinna jäätme-hoolduseeskiri“ eelnõu, mis peaks jõustuma 2022 aastal. Eeskirja eelnõus pt. 1 „Jäätmehoolduseeskirja üldnõuded“, kus § 1 lg 4 sätestatakse ka muutus, et „Jäätmehooldust Tallinnas hakkab korraldama Tallinna Strateegiakeskus. Tallinna Strateegiakeskuse ülesandeks on ka jäätmete liigiti kogumise kontrollimine (§ 2 lg 1 p 4) ning järelevalve teostamine eeskirjade täitmise üle (§ 2 lg 1 p 10). Seega tuleb enne ehitamise alustamist ehitusjäätmete käitlemine kooskõlastada Tallinna Strateegiakeskuse spetsialistidega, esitades ehitusprojektile vastav jäätmete käitlemise kava.

Hoonete ehitustööde ajal tekkivad jäätmed tuleb anda edasiseks käitlemiseks vastavat jäätmekäitleja registreerimistõendit, jäätmeluba või keskkonnamuutustõendit omavale isikule. Ehitustööde käigus tuleb rakendada kõiki sobivaid jäätmetekke vältimise võimalusi:

- Ehitusjäätmete valdaja peab rakendama kõiki võimalusi ehitusjäätmete liigiti kogumiseks tekkekohas;
- korraldama oma jäätmete taaskasutamise. Ehitusjäätmete taaskasutamise võimaldamiseks tuleb need koguda liigiti. Eraldi tuleb sortida:
 - puit;
 - kiletamata paber ja kartong;
 - metall (eraldi must- ja värviline metall);
 - mineraalsed jäätmed (kivid, ehituskivid ja tellised, krohv, betoon, kips, lehtklaas jne);
 - raudbetoon- ja betoondetailid;
 - kile;
- ohtlikud jäätmed (ohtlike aineid sisaldavad ehitusjäätmed, saastunud pinnas, asbesti sisaldavad ehitusmaterjalid, värvi-, laki-, liimi- ja vaigujäätmed, õli- ja

naftasaadused jne). Saastunud pinnast võib kohapeal käidelda ohtlike jäätmete käitluslitsentsi ja jäätmeluba omav ettevõtja vastava projekti ning Tallinna Strateegiakeskuse koostööalust alust.

Ehitise kasutusloa taotlemise dokumentidele tuleb lisada Tallinna Strateegiakeskuses kinnitatud õiend lammutus- ja ehitusjäätmete nõuetekohase käitlemise kohta!

Jäätmekorraldus peale hoone valmimist

Planeeringuala kuulub tiheasustusalana tervikuna piirkonda, kus korraldatud jäätmeveoga liitumine on kohustuslik, st. jäätmevaldajad on kohustatud andma jäätmed üle Tallinna jäätmehoolduseeskirjas sätestatud tingimustel. Planeeringualal tekkivad jäätmeid tuleb koguda liigiti, et võimaldada nende taaskasutamist võimalikult suures ulatuses. Jäätmete sortimisel tuleb liigiti koguda:

- paber ja kartong;
- pakendid;
- ohtlikud jäätmed;
- biolagunevad aia- ja haljastujäätmed;
- biolagundatavad köögi- ja sööklajajäätmed;
- probleemtoodete jäätmed, sealhulgas romusõidukid ja nende osad ning vanarehvid, elektroonikaromud ja nende osad, patareid ja akud;
- põlevjäätmed, sealhulgas puit ja plastid;
- suurjäätmed;
- metallid.

Jäätmete kogumiskoha planeerimisel, jäätmemahutite tähistamisel ning nende suuruse valimisel ning tühjendamise sagedusel tuleb lähtuda Tallinna jäätmehoolduseeskirjast. DP puhul on otstarbekas jäätmemahutid kavandada hoone alusesse -1 korruse ruumidesse. Jäätmemahuteid võib kavandada hoonesse, kui neile on tagatud jäätmehoolduseeskirjas ettenähtud ligipääs. Tallinna jäätmehoolduseeskirja § 16 lg 61 sätestab, et mahutit keldri- või soklikorrusele on lubatud paigutada ainult Tallinna Strateegiakeskuse loal.

Jäätmete kogumispunkti planeerimisel tuleb silmas pidada, et jäätmekonteinerid tuleb paigaldada kõva kattega (betoon, asfalt, kivi jms) pinnale ning soovitatavalt jäätmemajja, katusealusesse või aedikusse. Kui mahutid otsustakse paigaldada hoone väliselt, siis võib neid varjata näiteks tara või hekiga. Koht, kus toimub jäätmete kogumine, peab olema piisavalt valgustatud. Prügikonteinerite asukohad ja arv määratakse täpsemalt ehitusprojektis. Prügikonteinerite arv peab olema piisav ja vastama kavandatavate korterite arvule!

Kavandatava tegevuse realiseerumisel pole ette näha jäätmetekkest tulenevaid keskkonnataluvust ületavaid mõjusid. Jäätmekäitlus tuleb nii ehituse kui hoonete kasutamise ajal lahendada vastavalt kehtivatele õigusaktidele.

Kumulatiivsed mõjud

Kumulatiivne mõju ja koosmõju tulenevad lisanduvatest muutustest, mille on põhjustanud teised eelnevad, olevad või põhjusega ettenähtavad tegevused koos projektiga või projektist sõltumatud tegevused samas regioonis. Kumulatiivsete mõjudena arvestatakse inimtegevuse erivaldkondade mõjude kuhjumist, mis võib mõjude koosmõju tulemusena hakata mõjutama oluliselt laiemat keskkonda, kui kitsalt planeeringuga piiritletud ala. Tegemist on koondmõjuna avalduvate mõjudega, mis esialgsel hinnangutel võivad tunduda ebaolulistena, kuid mis teatud aja möödudes ja koosmõjus teiste mõjudega võivad avalduda oluliselt kaalukamatena.

Antud KSH puhul on püütud kumulatiivseid mõjusid ja koosmõjusid arvestada eeskätt lähtudes arenduse iseloomust, arenduse asukohast ja olulisimatest mõjudest, milleks võib pidada mõjusid liiklusest, st. õhukvaliteet ja müra. Nimetatud aspektide puhul on lisaks ESPAK DP-le arvestatud ka naaberalade perspektiivseid arendusi ja liikluse perspektiivset muutust tervikuna.

- Seoses üldise linna elanikkonna kasvuga ja sellest tingitud autostumisega on prognoositav mõningast liiklustiheduse kasvu piirkonnas, mis omakorda halvendab Järvevana tee ja Veerenni tee ristmike teenindustaset ja läbilaskevõimet.
- Seoses üldise autostumise arenguga võib eeldada ka müratasemete ja õhu saasteainete piirväärtuste mõõdukat tõusu piirkonnas.
- Samas, tulenevalt Inseneribüroo Stratum OÜ „Liikluslahendus, liikluse analüüs ja prognoos” aruande järeldustest ei too ESPAK kaupluse laiendus Veerenni 63, Veerenni 61, Veerenni põik 4 ja 6 kinnistutel Veerenni ja Veerenni põik tänavatel kaasa liiklusolude olulist muutumist. Veerenni ja Veerenni põik tänavate liiklussageduse suurenemine on tagasihoidlik ja DP alal ette nähtud objektide rajamisega ei kaasne sealset liiklusolukorra halvenemist.
- Naaberalade olemasolevaid ja perspektiivseid arendusi (Veerenni Tervisekeskus, Fund-Ringi Büroode kompleks, Uus-Veerenni ja perspektiivset endise Tallinna vangla territooriumile kavandatud elamurajoon) silmas pidades sobitub ESPAK kauplushoone DP piirkonna segafunktsioonidega piirkonda. Enamus nimetatud naaberalade arendusi jäävad Tehnika, Veerenni ja Filtri tee mõjusfääri ning on eraldatud ESPAK DP alast Tallinn-Tartu raudteega. Sellest tulenevalt on ESPAK DP arendamisega kaasnevad mõjud rohkem Järvevana tee suunalised.
- Naaberalade arenduste ja ESPAK kauplushoone DP vahele jäävatele 21-le elamukrundile avalduvad mõjud on valdavalt lokaalse iseloomuga, lühiajalised ja enamus mõjudest mööduvad peale ehitustööde lõpetamist.
- Lähipiirkonna linnakeskkonnale mõjub positiivselt krundi üldine korrastatus – olemasolev teenindus ja ehitusmaterjalide laoplatas asendub visuaal-esteetilises mõistes tänapäevase kauplus-kontorihoonega. Planeeringuga luuakse turvalised liikumisvõimalused ning tagatakse üldine heakord. Heakorrastatud ja pidevalt hooldatud hoonestatud krunt tugevdab piirkondlikku turvatunnet. Planeeringu elluviimine tõstab lähipiirkonna linnakeskkonna elukvaliteeti ja atraktiivsust.



Fotod 1-3 Vaade DP alale

VÕIMALIKE ALTERNATIIVSETE ARENGUSTSENAARIUMITE MAATRIKSHINDAMINE

Saaty analüütiliste hierarhiate hindamine on meetod, mille abil saab subjektiivsetest hinnangutest lähtuvalt jõuda objektiivsete tulemusteni ja on eeskätt mõeldud subjektiivsete hinnangute alusel toimivate süsteemide korrastamiseks. Meetodiga saab käsitleda otsustusi, kus hinnatavad kriteeriumid on numbriliselt mittemõõdetavad, nagu seda on tihti peale looduskeskkonna tegurid. Mõõdetavate tegurite paariti hindamise metoodikaga võrreldakse erinevaid hinnatavaid komponente omavahel ning esitatakse võrdlustulemused hierarhiliste tulemustena ja määratakse seeläbi edasises alternatiivide võrdlemise hindamismaatriksis „mõjude kaalu“ või „osatähtsuse“ näitaja.

Maatriks 1 Mõju olulisuse määratlemine Saaty meetodil, hindamisel kasutatavate looduskeskkonna ja sotsiaalmajanduslike komponentide omavahelisel võrdlemisel

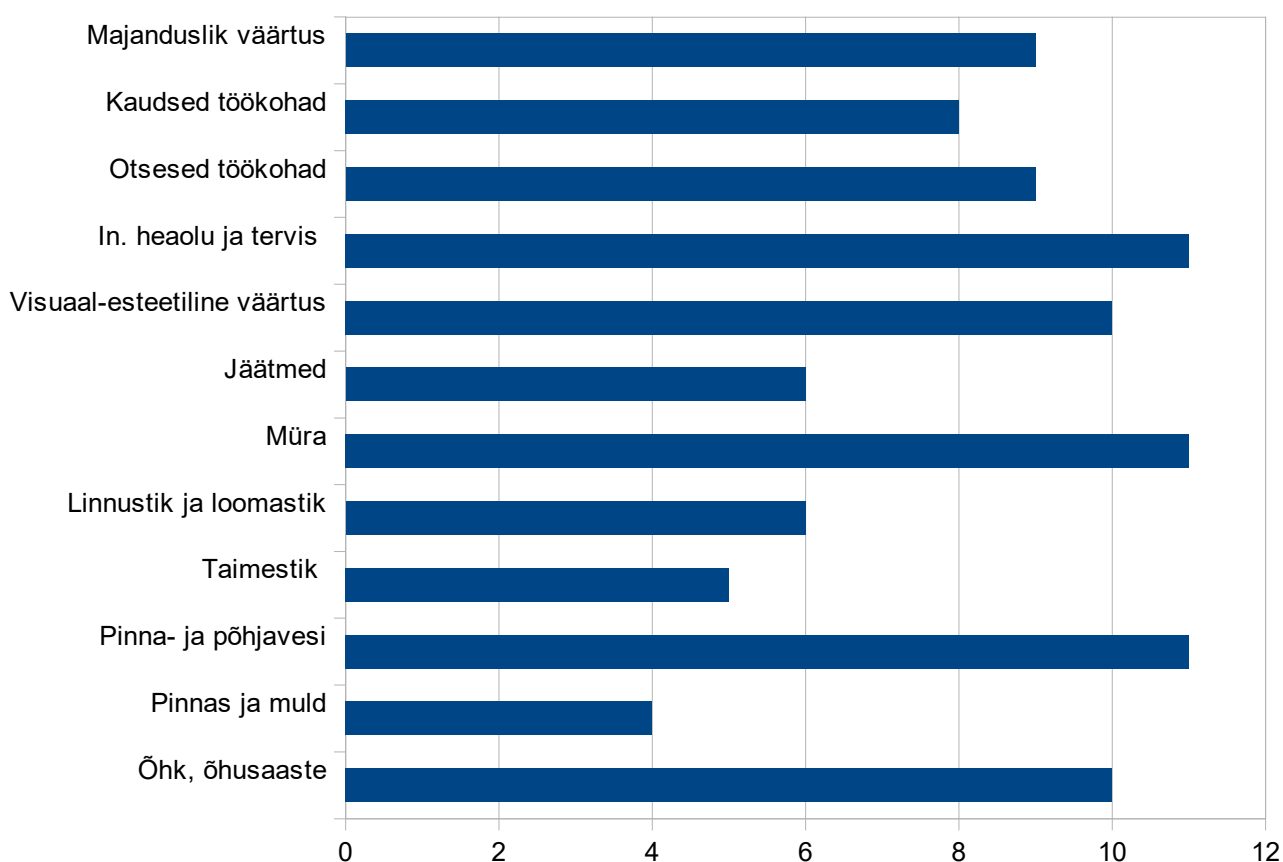
	Õhk	Pinna- ja muld	Pinna- ja põhjavesi	Taimestik	Linnustik ja loomastik	Müra	Jäätmed	Visuaal- esteetiline väärtus	In. heaolu ja tervis	Otsesed töökohad	Kaudsed töökohad	Majanduslik väärtus	
Õhk, õhusaaste	x	3/1	3/2	3/1	3/1	3/3	3/1	3/2	2/3	2/2	2/2	2/2	
Pinna- ja muld	1/3	x	1/3	1/1	1/2	1/3	1/2	1/3	1/3	1/3	1/2	1/3	
Pinna- ja põhjavesi	2/3	3/1	x	3/1	3/2	3/3	3/2	3/2	3/3	3/2	3/2	3/2	
Taimestik	1/3	1/1	1/3	x	1/1	1/3	1/2	2/2	1/3	2/3	2/3	2/3	
Linnustik ja loomastik	1/3	2/1	2/3	1/1	x	2/3	2/2	2/2	1/3	2/2	2/2	1/3	
Müra	3/3	3/1	3/3	3/1	3/2	x	3/1	3/2	2/3	3/3	3/2	2/2	
Jäätmed	1/3	2/1	2/3	2/1	2/2	1/3	x	2/3	1/3	2/3	2/2	2/3	
Visuaal-esteetiline väärtus	2/3	3/1	2/3	2/2	2/2	2/3	3/2	X	3/3	3/3	3/2	3/2	
In. heaolu ja tervis	3/2	3/1	3/3	3/1	3/1	3/2	3/1	3/3	x	3/2	3/1	3/2	
Otsesed töökohad	2/2	3/1	2/3	3/2	2/2	3/3	3/2	3/3	2/3	x	2/3	2/2	
Kaudsed töökohad	2/2	2/1	2/3	2/2	2/2	2/3	2/2	2/3	1/3	3/2	X	2/2	
Majanduslik väärtus	2/2	3/1	2/3	3/2	3/1	2/2	3/2	2/3	2/3	2/2	2/2	x	
Võrreldud tegurite koodhinne	29	11	32	15	18	31	19	28	33	27	23	26	292
Võrreldud tegurite hierarhiline järjestus	10	4	11	5	6	11	6	10	11	9	8	9	100%

Maatriks 2 Alternatiivide ning nende looduskeskkonna ja sotsiaal-majanduslike komponentide võrdlus arvestades potentsiaalselt tekkida võivate mõju suurustega, mõju iseloomuga, mõju kestvusega ning mõju olulisusega. Alternatiivide võrdlemise hindamismaatriksis hinnatakse kõiki võimalike alternatiive lühi- ja pikaajalises perspektiivis, st. erinevatele keskkonna ja sotsiaal-majanduslikele teguritele ehituse ja hilisema toimimise perioodil avalduda võivate mõjude suurust ning kas tegemist on positiivse või negatiivse mõju avaldumisega, skaalas -3 kuni +3, kus hinne -3 markeerib tugevat negatiivset mõju ja hinne +3 markeerib tugevat positiivset mõju. Hinne „0“ tähendab, et ekspertgrupi hinnangul antud alternatiivi ja antud hinnatavale komponendile kavandatud tegevusega mõju ei avaldata või ei ole kaasnev mõju märkimisväärne.

	Mõjutust põhjustavad tegevused/tegurid	0-ALT		ALT 1		ALT 1+		MÕJU KAAL	0-ALT		ALT 1		ALT 1+	
		Lühiajaline	Pikaajaline	Lühiajaline	Pikaajaline	Lühiajaline	Pikaajaline		Lühiajaline	Pikaajaline	Lühiajaline	Pikaajaline	Lühiajaline	Pikaajaline
õhk/ õhusaaste	Liiklusest tingitud õhusaaste. Peale ehitust, suurenevast autode hulgast tulenev õhusaaste	-1	-2	-2	0	-2	+1	10	-10	-20	-20	0	-20	+10
Pinnas ja muld	Pinnase mõjutamine ehitustegevuse käigus. Mullaomaduste mõjutamine.	-1	-1	-1	+1	-1	+1	4	-4	-4	-4	+4	-4	+4
Pinna- ja põhjavesi	Põhja- ja pinnavee kvaliteedi mõjutamine. Kaevetöödega kaasnevad mõjud.	-1	-1	-2	0	-2	+1	11	-11	-11	-22	0	-22	+11
Taimestik	Taimekoosluste mõjutamine. Taimestiku kvaliteet ja väärtus. Haljastus ja puistu.	-2	-1	-2	+1	-2	+1	5	-10	-5	-10	+5	-10	+5
Linnustik ja loomastik	Loomade/lindude elukeskkonna ning käitumisharjumuste mõjutamine.	-1	-1	-1	0	-1	0	6	-6	-6	-6	0	-6	0
Müra	Liiklusest ning suurenevast ehitustegevusest tingitud müra.	-2	-2	-3	-1	-3	-1	11	-22	-22	-33	-11	-33	-11
Jäätmete teke	Olemasolev olukord. Olme- ja ehitusprahi tekkimine ja käitlemine	-1	-1	-1	0	-1	0	6	-6	-6	-6	0	-6	0
Esteetiline väärtus	Maastikulise miljööväärtuse muutus. DP tegevuste sobitumine keskkonda	-2	-1	-2	+1	-2	+1	10	-20	-10	-20	+10	-20	+10
Loodus-keskkond									-89	-84	-111	+8	-111	+29
Otsesed töökohad	Ehitustegevusel kohaliku tööjõu kasut. Uusettevõtete lisandumise võimalus	0	0	+2	+1	+2	+1	9	0	0	+18	+9	+18	+9
Kaudsed töökohad	Mitmete teenuste kasutamisega tulenev mõju kohalikule ettevõtlusele	0	0	+1	+2	+1	+2	8	0	0	+8	+16	+8	+16
Majanduslik väärtus	Maa ja kinnisvara väärtuse muutus. Piirkonna atraktiivsus	0	0	+1	+2	+1	+2	9	0	0	+9	+19	+9	+18
In. heaolu ja tervis	Rahulolu ja muutused inimeste elukorralduses. Radooni oht	-1	-1	-2	+2	-2	+2	11	-11	-11	-22	+22	-22	+22
Sots-maj keskkond									-11	-11	+13	+66	+13	+65
KOKKU									-100	-95	-98	+74	-98	+94

Maatrikstabelite hindamistulemuste analüüs ja kavandatud tegevustest tingitud mõjutatava keskkonna analüüs

Maatriksis 1 määratleti „mõju olulisuse” näitaja vastavalt Saaty paaritivõrdluse meetodile, kus hindamiseks kasutati looduskeskkonna ja sotsiaal-majanduslike komponentide omavahelist võrdlemise meetodit. Vastavalt saadud hinnangule osutusid antud projekti puhul kõige olulisemateks looduskeskkonna teguriteks paikkonna muutmisega kaasnevad mõjutused pinna- ja põhjavee režiimis ja kvaliteedis, otsesed ja kaudsed mõjutused piirkondliku elukeskkonna õhukvaliteedile ja võimalikule ühusaaste suurenemisele ning eelkõige liiklusrumaga seotud mõjutused. Majandusteguritest peeti olulisimateks teguriteks inimese heaolu ja tervist, arendustegevusega seotud otsesed ning kaudsed töökohad ja piirkonna majandusliku väärtuse kasvule mõjuvad tegurid (Maatriks 1 ja Joonis 15).



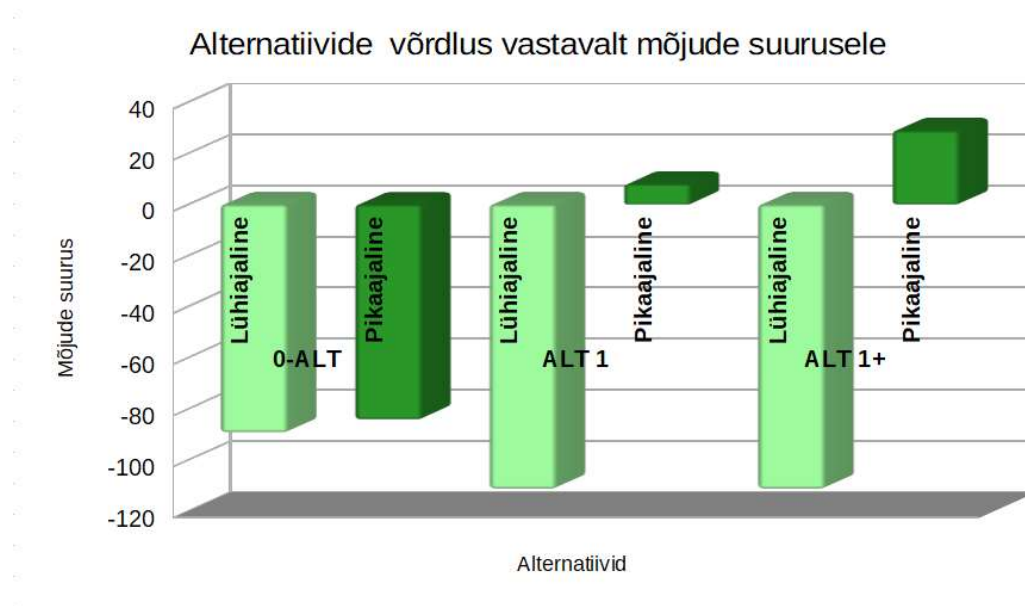
Joonis 15 Keskkonna- ning sotsiaal-majanduslike tegurite mõjude osakaal/olulisus

Maatriksis 2 hinnati erinevate alternatiivsete tegevuste mõju loodus- ja sotsiaal-majanduslikele keskkonnakomponentidele lühi- ja pikaajalises perspektiivis (Joonised 16-18 markeeritud vastavalt heledama ja tumedama värviga). Analüüsist järeldub, et kõige enam mõjutatakse antud piirkonna nii looduskeskkonda kui ka sotsiaal-majanduslikku keskkonda ehitustegevuse alustamisega lühiajalises perspektiivis, e. kõige intensiivsemal ehitustegevuse perioodil (arvestades tänapäevaseid tehnilisi võimalusi ja kiirust ehitamisel hinnati, et aktiivsem ehitamisperiood kestab ning enamus ehitamisaegsetest mõjudest võivad

avalduka orienteeruvalt 1-2 aasta jooksul). Hilisemal perioodil, kui hooned on püstitatud ja ümbruskonna taastamis- ning taashaljastamistööd teostatud, on hindamisel käsitletud loodust mõjutavate tegurite mõjuulatus ümbritsevale looduskeskkonnale tunduvalt väiksemate väärtustega (Joonis 16).

Enim negatiivselt mõjutatud looduskomponentideks võib kujuneda hoonete vundamentide süvendite rajamisest tingitud mõjutused pinna- ja põhjaveele. Mõjud põhja- ja pinnavee režiimile võivad kaasneda süvendustööde teostamise perioodil ja eelkõige pinnalähedase põhjavee mõjutamise kaudu. Hoone vundamendi süvendi ja eriti -1 korruse rajamisel tuleb ehitajatel olla valmis, et vundamendiauk võib täituda pinnalähedase põhjaveega. Allmaakorruse e. -1 korruse rajamine eeldab sügavama vundamendiaugu rajamist (süvendi sügavus võib ulatuda 3 – 3,5 m maapinna suhtes) ning sellest tulenevalt võib prognoosida pinnalähedase pinnavee mõjutamise võimalust.

Teised mõjutatavad tegurid on otsese tegevusala ja selle lähiümbruse pinnas ja muld, taimestik ja loomastik ning piirkonna visuaalne muutus. Ehitusaluse ala väikese pindalalise territooriumi tõttu mõjutatakse lühiajaliselt, st. ehitustegevuse ajal pöördumatult pinnast ja taimestikku sisuliselt terve kinnistu piirkonna ulatuses. Samas, on kinnistu pinnas ja taimestik juba nii või teisiti tugevalt varasemast inimtegevusest mõjutatud. Peale kauplushoone valmimist taashaljastatakse hoonete ja juurdepääsuteede ümbrus, mis loob eelduse kinnistu ja selle lähiümbruse taimestikulise ning visuaal-esteetilise olukorra paranemisele. Täiendava katusehaljastuse lisamine (vt haljastuskontseptsiooni aruannet) suurendab kavandatava DP eskiisprojekti positiivseid mõjusid looduseskkonnale.

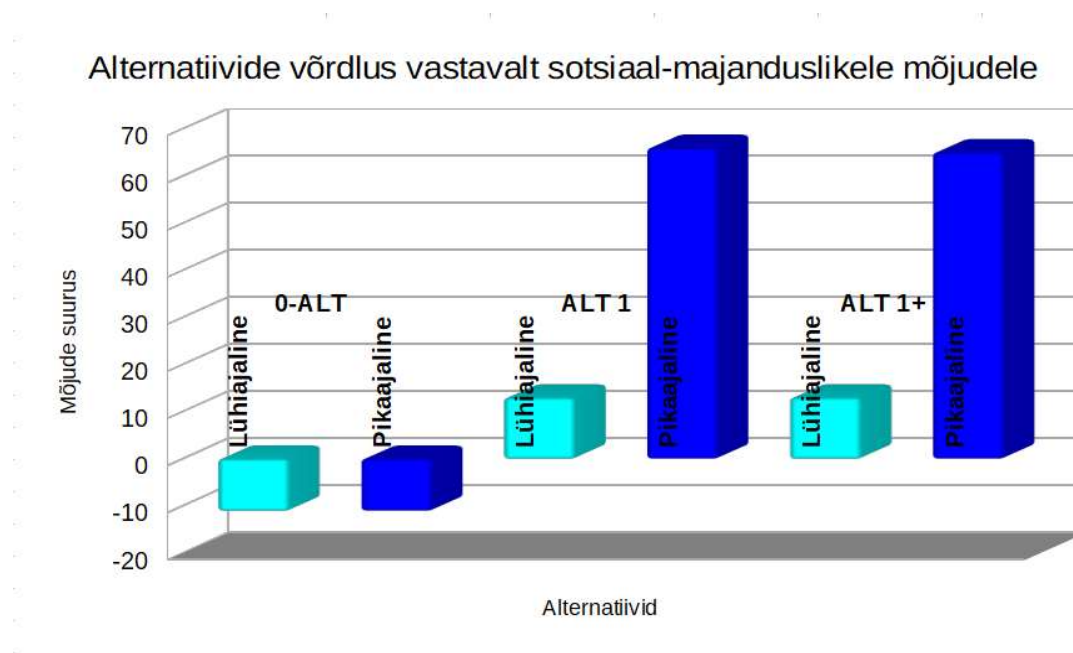


Joonis 16 Alternatiivide võrdluslooduseskkonna mõjude kontekstis

Samas, on kõik eelpool loetletud looduskomponendid need, millele puhul eksperdid on esitanud täiendavaid leevendusmeetmeid ja püüdnud sellega negatiivselt mõjuvate tegurite mõju suurus ja ulatust oluliselt vähendada (vt. Leevendusmeetmete ja soovitude peatükk). Arendaja oskuslikul toimetamisel ja heaperemehelikul suhtumisel, kuid ka Otsustaja poolt konkreetsete nõuete esitamisega ning pidevalt toimuva järelevalvega on antud

komponentide puhul kerge loetletud tegurite negatiivset mõju leevendada ning pikemas perspektiivis muuta positiivseks.

Oluliselt positiivsemalt mõjutatakse arendustegevuse alustamisega ning kauplus- ja ärihoone rajamisega piirkonna sotsiaal-majanduslikku keskkonda (Joonis 17). Eriti mõjutatakse majandus-keskkonna tulemusi tööhõive teguri e. ehitustöödel töid teostavate ehitustööliste näol, mille tulemusena parandatakse tööde teostamise ajaks piirkondlikku tööhõive probleemi. Pikemas perspektiivis muutub „otseste töökohtade” teguri mõju mõnevõrra väiksemaks. Vastupidine tendents toimub aga „kaudsete töökohtade” ning „piirkonna majanduslik areng” puhul, kus projektis kavandatud tegevuste realiseerumisel toimub positiivsete mõjude pidev kasvav trend. Kogu territooriumi korrastamine ning hoonete püstitamine võib elavdada kogu lokaalset piirkondlikku majanduslikku tegevust ning sellega mõjutada positiivselt kogu piirkonna sotsiaal-majanduslikku elukeskkonda.



Joonis 17 Alternatiivide võrdlus sotsiaal-majanduslike keskkonnamõjude kontekstis

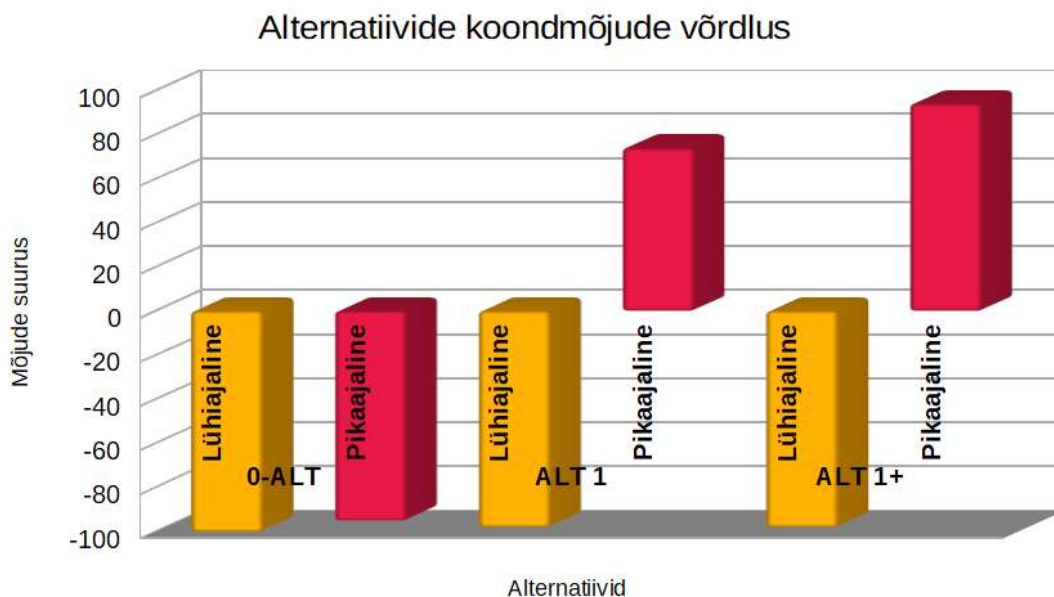
Analüüsid kavandatud tegevusi vaid sotsiaal-majandusliku keskkonna tegureid silmas pidades selgus hindamistest, et 0-Alternatiivil võivad nii lühiajalises- kui ka pikas hindamisperioodis avalduda kerged negatiivsed mõjud, eelkõige inimese tervist ja heaolu silmas pidades. Tänapäevased müra- ja õhusaaste negatiivsed mõjud tulenevad Järvevana tee suurest autoliiklusest. Uue kauplushoone rajamine ning soovitud leevendusmeetmete rakendamine loob eeldused, et liikluse müra ja õhusaaste tegurite levik suunatakse kõrgemale ja kaugemale ning sellest tulenevalt paraneb Veerenni põik ja Viadukti tn vaheliste elumajade elukvaliteet. ALT 1 ja ALT 1+ olid võrdsete mõjudega ja pikas perspektiivis muudetavad tugevalt positiivseteks mõjudeks.

Hindamismatriksis arvesse võetud tegurite positiivne mõju võimendub veelgi, kui jätkuva projektlaendumise arendamisel arvestatakse KSH aruandes soovitud täiendavate parandusettepanekutega.

Kavandatud tegevustega kaasneda võivate mõjude koondvõrdlus

Alternatiivide omavahelisel koondvõrdlemisel järeldub, et lühiajalises perspektiivis ja kitsalt ainult looduskeskkonna mõjusid arvesse võttes on kõige väiksemate mõjudega mõistagi 0-Alternatiiv, ehk siis alternatiiv, kus Arendaja tegevusluba ei saa ja arendustegevust ei tule (Joonis 18). Samas, võttes arvesse, et täna on DP-ala puhul tegemist suures osas suhteliselt räämas väljanägemisega laoplatsiga, mille visuaal-esteetiline väljanägemine pigem kahandab piirkonna esteetilist aga ka majanduslikku väärtust ning, et järgneva kahe kuni kolme aasta e. lühiajalises perspektiivis toimuvad enamuste loodus- kui ka sotsiaalmajanduslike keskkonnakomponentide juures vaid kerged taandmõjutused, siis on Maatriksis 2 mitmeid mõjusid hinnatud kergelt negatiivsete mõjudega e. -1-ga.

Suuremad muutused toimuvad aga piirkonna esteetilise väärtuse muutuses, kui jätkub mitmeaastaste roht- ja võsataimede domineerimine, jätkub ehitusmaterjalide ladustamine ning materjale vedavate autode liiklus DP-alal. Mõningane negatiivne mõju sealsetele kooslustele ja seeläbi ka kogu piirkonna/ümbruskonna esteetilisele maastikuilmele jääb kestma või isegi võimendub. Sel põhjusel võib hakata vähenema piirkonnas asuvate kinnistute majanduslik väärtus. Ehitusmaterjalide ladustamine suletud ruumidesse ning korrastatud ja hooldatud haljastusega kaupluse ümbrus aga pigem suurendab kinnistute väärtust.



Joonis 18 Kavandatavate tegevustega kaasnevate keskkonnamõjude koondvõrdlus

Hindamismaatriksites 1 ja 2 toodud hinnangutest ja võimalike keskkonnamõjude koondanalüüsist saab järeldada, et detailplaneeringuga kavandatud tegevustega kaasneb nii negatiivse ja kui ka positiivse mõjuga aspekte, kuid üldjoontes ei ole tegemist oluliste negatiivsete ja piirkonna loodus- ning sotsiaal-majanduslikule teguritele märkimisväärt kahju tekitavate mõjudega. Arendusalana on tegu alaga, kus puuduvad olulised looduslikud kooslused.

Samuti kaasneb mõõdukas mõju kohalikule liikluskoormusele ja sellest tulenevalt ka õhukvaliteedile ja müratasemetele, kuid kõik need ilmingud jäävad võrreldes linna üldise liikluskoormuse kasvuga väheolulisele tasemele. Sotsiaal-majanduslikust aspektist ja eriti pikemas ajalisel perspektiivis võib korrastatud ja hooldatud kauplushoonega ettevõtlus- ja elukeskkonna rajamist pidada pigem positiivsete mõjudega arenguks.

KSH hindamistulemustest lähtuvalt võib detailplaneeringuga kavandatava tegevuse elluviimist pidada aktsepteeritavaks, millega ei kaasne olulisi negatiivseid mõjusid ei loodus- ega ka sotsiaal-majanduslikele keskkonnateguritele ega halvendada naaberlade elutingimusi, ei põhjustata kahjusid ei inimese tervisele ega ka varale.

7. LEEVENDAVID MEETMED - NEGATIIVSETE MÕJUDE VÄLTIMISE VÕI MINIMEERIMISE ETTEPANEKUD

Veerenni DP ja KSH protsesside käigus ei tuvastatud olulisi negatiivseid mõjusid, mis ületaksid sealse tegevuskoha ning lähiümbruskonna keskkonnataluvust, põhjustaksid keskkonnas pöördumatuid ja mitteaktsepteeritavaid muutusi või seaks ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara. Sellegi poolest esitatakse KSH protsessis osalenud ekspertide poolt meetmed, mis peaksid aitama planeeringulahenduse realiseerimisega kaasnevaid negatiivseid mõjusid vältida või vältimisvõimaluste puudumisel neid leevendada:

Negatiivsete mõjude vähendamiseks elustikule tuleb:

Vundamendi kaeve ja muude mullatööde käigus tuleb tagada allesjäävate puude ümbruses olemasoleva maapinna kõrgusarvude säilimine ja vajalik veevahetus. Tähelepanu tuleb pöörata puude võrade, tüvede ja juurte kaitsmisele ehitustegevuse ajal. Kõik säilitatavate puude tüved, mis võivad jääda ehitusmasinate töötsooni ning seetõttu saada kahjustatud tuleb kaitsta plankudega ning tuleb piirata transpordivahendite liikumist otseselt puude alusel pinnal. Säilitatavate puude kaitsetsoon peab olema võrdeline puude võra laiusega, st. töötsoon ei tohi ulatuda puutüvele lähemale kui 3 m. Kindlasti tuleb vältida ehitusmaterjalide ajutist ladustamist või ehitusmasinate liikumist säilitatava kõrgehaljastuse piirkonnas. Korrektset säilitatavate puude kaitsemeetmete rakendamist vt Lisa 4.



Foto 4 ja 5 Näited puutüvede kaitsemeetmete rakendamise võimalustest.

Juhul, kui linnaosa valitsuse poolt määratakse planeeringule asendusistutuse nõue, siis likvideeritavate puude asendusistutus teostada vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 19. mai 2011 määrusele nr 17. Asendustegevuse määramisel tuleb seda teostada likvideeritavatele puudele võimalikult lähedases ja sarnases bio-geograafilises ruumis. Arvesse lähevad ka samale krundile taashaljastamise käigus taastatavad puu- või põõsaühikud.

Likvideeritavaid puid võib **raiuda pesitsusvälisel ajal, st. ajavahemikus 1. augustist 1. märtsini**, kuna nii välditakse lindude ja nende munade-poegade pesitsusaegset hukkumist.

Uue haljastuse rajamisel eelistada kodumaiseid taimeliike, mis pakuksid leevendust vähenevale haljastusele ning varje-, toite- või pesitsuspaiku piirkonna lindudele. Tegu on

soovitusliku meetmega, mis suurendaks kujuneva elupaiga miljööväärtust ning aitaks tõsta piirkonna bioloogilist mitmekesisust. Puude liigivalikul arvestada, et antud planeeringuala asub kõrge õhusaastetasemega piirkonnas. Liikide valikul eelistada saastet taluvaid liike. Liikide valikul lähtuda Tallinna Linnavalitsuse 28. septembri 2011 määruse nr 112 „Puude istutamise kord” lisast 1.

Ettepanekud olemasoleva haljastuse säilitamiseks ja hoolduseks

- Säilitada tuleb haljastuslikult väärtuslikud vene lehised nr 24 ja 26 (vt O. Abner Dendroloogilise hindamise aruanne).
- Kui säilib arukask nr 6, tuleb puu tervislikku seisundit jälgida. Kui lõhe puutüves pikeneb ja/või puu latv hõreneb ja latva tekivad kuivanud oksad või tekib puu juurekaela juurde või tüvele mitu mädanikku tekitava seene (näiteks soomusmampel, tuletael) viljakeha, tuleb puu ohutuse tagamiseks likvideerida.
- Alal valgustingimuste parandamiseks ja juurkonkurentsi vähendamiseks tuleb likvideerida sookased nr 28 ja 29, aga ka kängunud keerdmäänd nr 31.
- Kinnistule uue piirdeaia rajamise ajal tuleb arvestada säilitatavate puude juurestikuga. Lintvundamendiga piirdeaeda säilivate puude võra alla ja tüve vahetusse lähedusse planeerida ei tohi.
- Ehitustöödel tuleb arvestada, et puude juurestik ulatub vähemalt võra välispiirini! Selles alas tuleb võimalusel kaevetöid vältida. Juurestiku kaitsmiseks on vajalik kasutada kaitsekilpe võraaluse pinna ulatuses, rajada ajutised killustikteed ja/või piirata juurestiku kaitsetsoon piirdeaia.
- Kaevetööd säilitatavate puude juurte piirkonnas tuleb teostada võimalusel kombineeritult kopaga ja käsitsi labidaga, et võimalikult palju säilitada puude jämedamaid kui 25 mm läbimõõduga juuri. Jämedamate juurte läbikaevamisel võib tekkida puude tormidele ebapüsivaks muutumise oht. Tuleb arvestada, et kõige tihedamalt on puude juuri 40 cm paksuses maapinnalähedases mullakihi, kus on juurtele kõige paremad toitumis- ja õhustamistingimused.
- Kaevetööde ajal tuleb vältida säilitatavate puude tüvede vigastamist, selleks tuleb tüved katta vähemalt 2 meetri kõrguste kaitselaudadega kuni võra alumiste oksteni.
- Kui ehitusele jäävad ette heas seisundis ilupõõsad, siis on soovitatav need sobivasse kohta ümber istutada (näiteks jugapuu nr 83).

Uushaljastuse rajamisel lähtuda tõhusa haljastuse rajamise printsiipidest:

- Rajada mitmerindelisi istutusalasid puudest, põõsastest ja pinnakattetaimedest. Sellised istutusalaad toimivad tuulepüüdjatena, on liigirikkamad ning väiksema hooldusvajadusega kui nt murupinnad.
- Asendada põõsaste ja pinnakattetaimedega väiksemaid murualasid, kus niitmine on tülikas.
- Luua hoonete seinte äärde, eriti kergteedega piirnevatele aladele istutusalasid, sh vertikaalhaljastust. Haljastuse maht peab olema märkimisväärne, et tasakaalustada elamute suuri mahtusid.
- Kuna muld projektalal (eriti hoonete läheduses) sisaldab eeldatavasti varasemalt sinna maetud täitematerjale ja ehitusprahti, tuleb istutusalaade rajamisel tagada piisavas mahus toimiv kasvumuld. Istutusalaade pinna multšimine, kas kompostiga või mõne orgaanilise multšiga mõjub hästi mullaelustikule.

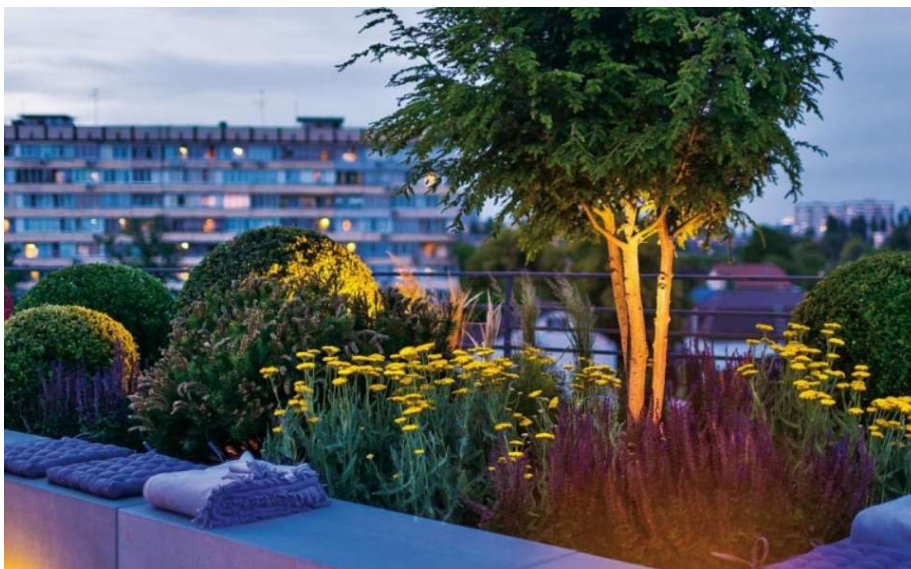
- Kasutada katusepindu madalhaljastuse rajamiseks (vt. Katusepindade haljastamine). See vähendab oluliselt katuse pindadelt pinnasesse või linna ühisesse sadeveesüsteemi juhitava sademevee hulka ja rajatava kauplus-kontorihoonde siseruumide jahutamise vajadust, akumulereb piikonas niigi probleemset õhusaastet, loob eeldused linnasisese liigirikkuse kasvuks ning suurendab hoone esteetilist väärtust.
- Kuna rajatava hoone ülemisele korrusele on kavandatud kontoriruumid, siis soovitame kavandada sotsiaalse suhtlemise paiku väliseluruumis nt omatöötajatele mõeldud kohvikupuhkeala rajamisega haljastatud katustele.
- Suurendada imavate pindade osatähtsust haljastatud küvettide ja vihmapienarde näol, eriti aladel, kuhu juhitakse vihmavesi. NB! Mitte juhtida sademevett kinnistele asfalt- ja kivipindadele.

Katusepindade haljastamine ja kujundamine

Büroo osa katusele soovitame rajada kaupluse töötajatele ligipääsetav katuseaed rekreatsiooni- ja puhkealaks, mis ääristada hoone edela ja loode poolsetest külgedest vertikaalhaljastusega ekraanidega, et takistada tänavamürast ning tuulest ja õhusaastest tekkivaid häiringuid. Katuseaed kujundada nii, et avaneksid vaated lääne suunal loojuvale päikesele. Töötajatele peab katusel tagama varjualuse ning istumisvõimaluse. Rajatav katusealune ei tohi arvesse minna eraldi ehitusmahuna. Varjualuse rajamiseks sobivad asukohatekkelistest taaskasutusmaterjalidest väikevormid (nt kaubakastidest või euroalustest).

Istumisalasid projekteerida erinevaid nii suhtlusruumi loomiseks, kui ka omaette olemiseks. Meeleolu loomiseks sobib kasutada lisaks tavapärasele aiamööblile ka kiikesid või ripptoole.

Erinevad väliruumid liigendada mitmerindelise katushaljastusega (Foto 6).



Allikas: <https://www.eg-trading.fi/content/j%C3%A4rjestelm%C3%A4ratkaisu-kattopuutarha>

Foto 6 Katushaljastuse näide

Katushaljastuseks sobivad väiksemad puud (nt ilukirsid ja iluõunapuud, pihlakad) ja põõsad (nt jaapani enelas, miniatuursed okaspuuvormid) ning vähest hooldust vajavad rohttaimed (nt raudrohtude, hunditubakate ja meie kliimasse sobivad kõrreliste liigid ja sordid). Tõstetud istutusala puhul tuleb tagada taimedele liigi ja sordiomaseks kasvuks vajalik kasvupinnase koostis ja maht, liigvee äravool, kastmine ning kindlasti ei tohi taimede juured talvel läbi külmuda st tõstetud alad peavad olema lahendatud nn soojustatud taimepottidena. See tagab selle, et taimi ei ole vaja talveks mujale viia ja nad tõepoolest peavad vastu aastaid.

Omatöötajatele mõeldud puhkeaiast ja tehnorajatistest vabad katusepinnad on soovitatav katta kaupluses kasutatava lisaenergia saamiseks päikesepaneelidega. Paneelide alla rajada madalhaljastus kukeharjamattide näol (Foto 7). Kukeharjamatt:

- vähendab kogu elutsükli kulusid, sh madalad hoolduskulud
- on visuaalselt kena aastaringselt
- võimaldab lumekoristust
- akumulereib sademevett
- vähendab müra peegeldumist
- akumulereib saasteaineid
- loob elupaiku putukatele – suurendab piirkonna elurikkust
- hoiab katusealuse ruumi kliimat



Allikas: <https://eg20.kummeli.fi/content/speciality-green-roofs>

Foto 7 Kukeharjamatil olevate päikesepaneelide ala näide



Allikas: Institute for Agricultural and Urban Projects at the Humboldt-University, Berlin

Foto 8-11 Erinevate madalakasvuliste kukeharjade näiteid

Katushajastus tuleb projekteerida koos hoone projektiga. Ehitusprojektiga tuleb tagada piisav haljastuse, kasvupinnaste, drenaažkihtide ja isolatsioonikihtide kandevõime.

Maapinnaga ühendatud alade haljastamine

Veerenni põik tänava eluhoonete poolisel alal kavandada haljastus kindlasti mitmerindelisena, et tagada sealsetele elanikele privaatsustunne.

Pöösarindesse sobib vabakujuline hariliku või vārd-jugapuu hekk (kasutada isastami, et vältida mürgistuste ohtu, kuna jugapuu viljad sisaldavad mürgiseid seemneid). Ilme mitmekesistamiseks võib pöösarindesse kavandada ka hariliku ebajasmiini sorte või/ja hariliku lumimarja sorte. Pöösaste alla kavandada pinnakattetaimed (vāike igihall, risoomikas kurereha vms). Taimedest vabaks jääv ala multšida orgaanilise multšiga (kihi paksus 5-7cm). Puurindesse kavandada tänavate servas eelistatavaid kitsavōralisi puid, nagu sammasja kasvuga h. tammesid *Fastigiata*, „Bolle“ hōbehaabasid või sangleppi *Sakari* või *Pyramidalis*.

Tānavast kaugemale sobivad erinevad vahtrad nagu harilik vaher ja tema sordid, mägivaher, punane vaher ja tema sordid, harilik tamm ja punane tamm, okaspuudest serbia kuusk ja rumeelia mänd.

Veerenni tn ja Veerenni põik ristumisala lähedasele sisehoovi rohealale võiks mahtuda ka vähemalt üks laiavōraga suureks kasvav soolopuu nt mägivaher, punane vaher või punane tamm. Seejuures tuleb tagada liikluse toimimiseks vajalike nāhtavusalade olemasolu.

Veerenni tn poole kavandada haljastus soovitavalt mitmerindelisena. Aladele kuhu pöösarinnel ei kavandata asendada niidetav muru liigirikka niidumuruga, mida kombineerida haljastatud sademevee kōvettide või vihmapeenardega.



Allikas: <https://www.eg-trading.fi/blog/monikonpuro-espoo>

Foto 12 Nāide sademevee kōvetist

Hoonete vahelistel aladel kavandada vertikaalhaljastus ja pinnakattetaimede ning madalate põõsastega istutusala, võttes arvesse taimede valgusvajadust ja tagada neile piisavad kasvutingimused.

Parklad, teed liigendada kõrghaljastusega väiksemateks osadeks. Autode ala eraldada jalgteedest haljastusega.

Kindlasti kavandada maksimaalses võimalikus mahus haljastust kergliiklusteede lähedusse. Kui kavandatakse vertikaalhaljastust, tuleb tagada taimede kasvuks piisav kasvupinnase maht ning taimetugi vastavalt valitud liigile (roniv hortensia, mets viinapuu vms).

Kogu alal arvestada täiskasvanud taimede ruumivajaduse ja liigi ning sordipõhiste kasvutingimustega.

Mõju vähendamiseks pinna- ja põhjaveele tuleb:

Vastavalt Veeseaduse §8 lg2 p8 kohaselt on vee erikasutusluba vajalik, kui toimub põhjavee täiendamine, allaskimine, ümberjuhtimine või tagasijuhtimine. Seadusest tulenevalt peab Arendaja -1 korruse rajamise korral taotlema vee-erikasutusluba.

Vähendamaks sademevee suunamist kanalisatsiooni on soovitatav suurtel lamekatusega pindade puhul planeerida säästlikke sademevee kogumise ja käitlemise lahendusi, kasutada kogutud sadevett katusehaljastuse niisutamiseks või immutada need omal kinnistul. Kuna ESPAK ehitusmaterjalide kaupluses on olemas ka elusate taimede müügisektsioon, siis on võimalik eelkogutud sadevett kasutada sealsete taimede kastmiseks.

Parklate ja platside reostusohhtlikud sademeveed tuleb enne ühisvõrku suunamist puhastada lokaalsetes puhastusseadmetes. Tehnovõrkude koondplaanile tuleb kanda sademevee lokaalpuhastite asukohad. Hoonesiseste parklate pörandavett võib juhtida reoveekanalisatsiooni.

Jäätmetekke vähendamiseks tuleb:

Planeeringualal nii ehitustegevuse aegsed kui ka hiljem, kaubandustegevuse poolt tekitatavad jäätmete käitamiseks tuleb luua võimalus nende liigiti kogumiseks, et võimaldada nende taaskasutamist võimalikult suures ulatuses. Jäätmete kogumist tuleb teostada lähtudes Tallinna jäätmehoolduseeskirjast.

Projektdokumentatsioon peab sisaldama ülevaadet nii ehituse ajal kui ka kauplushoone toimimise ajal tekkivatest jäätmetest ja esitama jäätmete käitlemise ning liigiti kogumise lahenduse. DP põhijoonisel tuleb määrata olmejäätmete kogumiskohad.

Müra mõjude vähendamine ehitusaegsete tegevuste perioodil:

Ehitusseadustiku [11] § 12 lg 3 kohaselt tuleb ehitamisel arvestada mõjutatud isikute õigustega ning rakendada abinõusid nende õiguste ülemäärase kahjustamise vastu. Ehitamisega kaasneb paratamatult teiste isikute õiguste riive, mis väljendub muuhulgas ka ehitamisega kaasnevas müras ja vibratsioonis. Taolisi riiveid tuleb mõistlikus ulatuses taluda, kuid riive tekitaja peab hoolitsema selle eest et riive oleks võimalikult väike.

Ehitusmüra piirväärtusena rakendatakse kella 21-7 asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasel. Tööstusmüra piirväärtus öisel ajavahemikul on II kategooria aladel 45 dB ja III/IV kategooria aladel 50 dB.

Ehitusaegsed müra- ja vibratsioonitasemed olenevad ehitustegevusest ja seal kasutatavates masinatest. Hinnanguliselt mitmesugused puurimistööd, ekskavaatorid, raskeveokid jms masinad põhjustavad enim lühiajaliselt kõrgeid müra ja vibratsiooniväärtusi.

Ehituse ajal tuleb elamualade/ärialade läheduses rakendada müravastaseid meetmeid:

- tööde ajastamine ja planeerimine - väga mürarikkeid töid ei tohi planeerida öhtusele ja öisele ajavahemikule ning puhkepäevadele;
- kohalike elanike teavitamine mürarikastest töödest;
- võimalusel kasutada ehitustegevusel vaiksemaid masinaid;
- vajadusel korraldada kasutada müra vähendavaid tehnoloogiaid, näiteks ajutised ja teisaldatavad ekraanid, summutid, korpused (nt seadmete ümber kummimati paigaldamine vms);
- ehitustegevusel kasutatavate seadmete ja masinate regulaarne korrashoid ja hooldus;
- vältida tarbetut masinate töötamist, lülitada seadmete välja, kui see pole vajalik;
- võimalusel kasutada elamualade läheduses tagurdussignaali puhul alternatiivseid variante, mis ei tõstaks müratasemete häiringuid, nt muutuva helitugevusega signaalid või suunamoduleeritud signaalid häired - neid tuleb hinnata igal üksikjuhul eraldi ning tuleb arvestada võimalike ohutusprobleemidega.

Samas tuleb arvestada, et osade tööde või asukohtade puhul on müra ja vibratsiooni kontroll ja vähendamine väga keeruline.

Kaupluse tegevusest põhjustatud müratasemete leevendamine:

Planeeritav kauplusehoone asub elufunktsiooniga kinnistute vahetus läheduses: Veerenni põik 5, 5a, 3, 1a eluhoone asuvad umb. 30 m kaugusel planeeritavast kauplusehoonest. Võimalikud meetmed kauplusehoone tegevusest põhjustatud müra vähendamiseks:

- Kaubavedusid korraldada päeval ajavahemikul 7-19 ja võimalusel vältida öhtus ajavahemikku 19-23;
- Tagada sujuv kauba maha ja peale laadimine ja vältida olukorda, kus kaubaautod peavad töötavate mootoritega ootama järjekorras;
- Laadimisala ja prügipress kavandada võimalusel hoonemahtu ja seintega piiratud alasse;
- Prügivedu ja prügipressi kasutus korraldada tööpäevade päeval ajal 7-19.
- Tehnosüsteemide projekteerimisel tuleb arvestada, et ventilatsiooni- ja jahutusseadmete välisosad ei suunata eluhoonete/büroohoonete poole ja/või need tuleb varustada mürasummutitega. Samuti tuleb arvestada, et trafod, alajaamad ja õhksoojuspumbad, mis on paigutatud müratundliku hoone lähedusse võivad põhjustada mürahäiringuid.

Kirjeldatud erinevate nõuete täitmiseks tuleb planeeritava hoone tehnikommunikatsioonide välisosad projekteerida hoone sellistesse osadesse, kus nende mõju ümbritsevale keskkonnale ja lähimatele müratundlikele hoonetele oleks minimaalne, mis ei too kaasa

müra normtasemete ületamist (tehnoseadmete välisosasid ei paigutata hoone Veerenni põik poolsesse osasse, vähendades sellega elamutele avaldatavat mõju); sh valitakse seadmed, mille müraarakteristikud tagavad vastavate nõuete täitmise või kasutatakse müra levikut piiravaid konstruktsioone (nt mürakaitseekraane seadmete vahetus läheduses).

Tehnoseadmete tekitatud normidest kõrgema müra põhjuseks on tihti ebapiisava kvaliteediga ehitusprojektid, ebasobilik paigutus ja puudulik tehnosüsteemide hooldus. Tehnoseadmete mõju vähendamise võimalusteks on:

- mürarikaste tehnoseadmete puhul kasutada helisummuteid;
- seadmetest tuleneva müra summutamisel kasutada müratõkkeid, bokse, kaitseid või kiirgust vähendavat vooderdust;
- heli suunamiseks kasutada müratõket, millega saab muuta müra suunda;
- vajadusel kasutada spetsiaalset müra jaoks konstrueeritud kabiini või hoonet;
- tugevdada heliisolatsioon hoone välisvooderduses, akendes, ustes, ventilatsiooniseadmetes või teistes väljaviivates avades;
- valida vaiksem tehnika/seade.

Keskkonnameetmed õhusaaste mõjude vältimiseks:

Õhukvaliteedi arvutuslikust hindamisest selgus, et kõrgendatud saasteainete kontsentratsioonid esinevad Järvevana tee alal. Järvevana tee liikluskõormust planeering teostatud liikluskõormuse hinnangu alusel oluliselt ei muuda. Samuti ei ole võimalik kõnealuse planeeringuga kuidagi vähendada Järvevana tee liiklusest tulenevat õhusaastet.

Planeeringualale ja selle lähialale jäävate väiksemate tänavate liikluskõormus ei ole ka planeeringuga kavandatava tegevuse realiseerumise järgselt tasemel, mis võiks põhjustada õhukvaliteedi piirnormide ületamist planeeritava alal või selle lähialal paiknevatel elamualadel. Kuna õhukvaliteedi piirväärtuste ületamist ei ole planeeringualal ega lähimate elamute juures oodata, siis ei ole otseselt ka vajalik rakendada keskkonnameetmeid.

Vältimaks ehitusaegset õhukvaliteedi halvenemist tuleb minimeerida ehitusaegse tolmu teket. Puistematerjalide ladustamisel ning kuivades tingimustes kaevetöid tehes tuleb vajadusel tolmu teket vältida niisutamise abil. Puistematerjali laadimistöid vältida tugeva tuule tingimustes.

Keskkonnameetmed liikluslahenduse muutusest tingitud mõjude vältimiseks:

Vastavalt Inseneribüroo Stratum OÜ „Liikluslahendus, liikluse analüüs ja prognoos” aruandele ei too ESPAK kaupluse laiendus Veerenni 63, Veerenni 61, Veerenni põik 4 ja 6 kinnistutel Veerenni ja Veerenni põik tänavatel kaasa liiklusolude olulist muutumist. Seega võib DP alal ette nähtud objektid ellu viia ilma liiklusolukorra halvenemiseta. Veerenni ja Veerenni põik tänavate liiklussageduse suurenemine on tagasihoidlik, seega on olemas piisav reserv ESPAK kaupluse laiendamise jaoks ja lisameetmeid ei esitata.

8. SEIRE VAJADUS

KeHJS § 40 lg 4 p 13 kohaselt tuleb anda strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasneva olulise keskkonnamõju seireks kavandatud meetmete ja mõõdetavate indikaatorite kirjeldus. Seiremeetmed peab siduma olulise keskkonnamõjuga. Keskkonnaseire korraldamine on vajalik, et ennetada kavandatava tegevusega kaasnevaid olulisi negatiivseid mõjusid keskkonnale ja inimeste tervisele.

- Teostada kontroll-järelevalvet teostatud raie ning planeeringuga seatud asendusistutuse nõuetekohase täitmise üle. Kahe kuni kolme aasta pärast peale hoone vastuvõtmist teostatakse linnaosa valitsuse haljastusspetsialisti poolt istutatud puude/põõsaste seisukorra kontroll. Kontrollitakse, kas allesjäänud või asendusistutuse käigus istutatud puud/põõsad on kasvama läinud ja vajadusel teostatakse ümberistutamine.
- Kauplushoone ehituse ajal või peale müra tekitavate seadmete paigaldamist tuleb vajadusel aga ka näiteks ümberkaudsete elanike korduvate kaebuste laekumiste korral teostada müra ja/või vibratsioonitasemete kontrollseiret ning vajadusel seadmete tekitatava müratasemete viimist vastavusse/reguleerimist vastavalt müranormidele.

LISAD

Lisa 1 Kinnistute Veerenni tn 61, Veerenni tn 63, Veerenni tn 65, Veerenni põik 4 ja
Veerenni põik 6 ning osaliselt Viadukti tn 42 ja lähiala DP/KSH algatamise otsus.



TALLINNA LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tallinn

14. juuni 2018 nr 92

Veerenni tn 61, Veerenni tn 63, Veerenni tn 65,
Veerenni põik 4 ja Veerenni põik 6 kinnistute
ning Viadukti tn 42 kinnistu osa
detailplaneeringu koostamise ja keskkonnamõju
strateegilise hindamise algatamine Kesklinnas

Planeerimisseaduse § 124 lg-te 6, 7 ja 10, § 128 lg-te 1 ja 5, kohaliku omavalitsuse korralduse
seaduse § 22 lg 1 p 31, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 2
p 4, § 35 lg-te 3 ja 5 alusel, Tallinna Linnavolikogu 6. septembri 2012 määruse nr 21 „Tallinna
linna ehitismäärus“ § 13 lg-te 6 ja 7 alusel, kooskõlas Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001
määrusega nr 3 kehtestatud „Tallinna üldplaneeringuga“ ning tulenevalt OÜ Urban Management
28. septembril 2017 registreeritud algatamisettepanekust ning arvestades Keskkonnaameti 3. mai
2018 kirjas nr 6-5/18/5250-2 ja Terviseameti 18. aprilli 2018 kirjas nr 9.3-4/2649 esitatud
seisukohti

1. Algatada Veerenni tn 61, Veerenni tn 63, Veerenni tn 65, Veerenni põik 4 ja Veerenni põik 6
kinnistute ning Viadukti tn 42 kinnistu osa detailplaneeringu koostamine. Kesklinnas asuva
planeeritava maa-ala suurus on 3,43 ha. Maa-ala piiride kirjeldus on esitatud otsuse lisas.
Detailplaneeringu koostamise eesmärk on liita Veerenni tn 61, Veerenni tn 63, Veerenni tn 65,
Veerenni põik 4 ja Veerenni põik 6 kinnistud ning Viadukti tn 42 kinnistu osa üheks ärimaa
sihtotstarbega krundiks, määrata krundi kasutamise tingimused ning ehitusõigus maa-aluse ja
kuni 4 maapealse korrusega ärihoonete ehitamiseks ning Veerenni tn 65 hoone säilitamiseks.

2. Detailplaneering koostada vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 31. oktoobri 2012 määrusele nr 52
„Detailplaneeringu koostamise algatamisettepaneku vorm ning detailplaneeringu koostamise
nõuded“.

3. Detailplaneeringu koostamisel arvestada järgmisi lähteseisukohti ja lisatingimusi:

3.1 ühtlase tänavaruumi kujundamiseks ning linnaehituslikult sujuva ülemineku tagamiseks
naabruses asuvate üksikelamute suunas lähtuda planeeritud hoonete absoluutse kõrguse
määramisel olemasoleva Veerenni tn 52 hoone ja Veerenni tn 50 kinnistule planeeritud hoone
absoluutsest kõrgusest (*abs* kõrgus kuni 42,9 meetrit);

3.2 määrata Veerenni tänava ja Veerenni põigu ehitusjoon. Veerenni tänava ehitusjoone määramisel
lähtuda Veerenni tn 65 hoonest;

3.3 esitada Veerenni tänava, Veerenni põigu, Viadukti tänava ja Järvevana tee vahelist ala hõlmav
terviklik liiklus- ja parkimisskeem;

3.4 tagada sõidukite manööverdamisruum ja sissesõit maa-alusesse parklasse omal krundil, kujutada
veokite liikumisteed;

3.5 koostöös Tallinna Transpordiametiga töötada välja Veerenni tänava ja Veerenni põigu ristmiku

liikluskorralduslikult ohutu lahendus. Sõidukite mahasõite ristimiku vahetusse lähedusse mitte kavandada;

3.6 planeerida Veerenni tänava ja Veerenni põigu äärde piisava laiusega avalikult kasutatav kõnnitee. Sõidu- ja kõnnitee vahelisele alale kavandada haljastus. Koostöös Tallinna Linnavaarametiga selgitada välja lahendus kõnniteede ja haljasalade avaliku kasutamise tagamiseks;

3.7 arvestada vajadusega kavandada Veerenni tänava äärde Tallinna rattastrateegia 2018–2028 kohane jalgrattatee;

3.8 tagada jalakäijate ja jalgratturite ohutu liikumisvõimalus krundil, planeerida krundile jalg- ja rattateed;

3.9 mitte kavandada säilitatava puittaimestiku juurestiku kaitsealale hoonestusala, teid, parklat, tehnoõrke ega kaevetöid;

3.10 asendusistutus kavandada võimalikult suures ulatuses planeeritavale alale;

3.11 näha ette katuse- ja vertikaalhaljastust;

3.12 liigendada parklad ja sõiduteed kõrghaljastusega, sõidukite liiklemisalade ja jalgteede vahele planeerida haljastatavad eraldusribad;

3.13 esitada pädeva ettevõtte poolt koostatud planeeritava ala keskkonnaseisundi ülevaade. Kirjeldada varem toimunud tegevusi, keskkonnohtlike objektide olemasolu ja nende hinnangulisi mahtusid maa-alal ning lähiümbruses;

3.14 määrata ehitusprojekti koostamiseks järgmised nõuded: varjata vaated parkimiskorrusele arhitektuuriliste võtetega; fassaadid liigendada; vältida pikki monotoneid fassaade ja suurte tumedate pindade kavandamist; ehitusprojekt peab sisaldama meetmeid olemasolevate säilitatavate puude juurte, tüve ja võra kaitseks ehitamise ajal; parklate ja platside põrandavesi puhastada enne ühisvõrku suunamist lokaalsetes puhastusseadmetes; hoonesiseste parklate põrandavesi juhtida reoveekanaliseerimisse.

4. Kaasata detailplaneeringu koostamisse Tallinna linna ehitusmääruse § 14 lõike 2 punktides 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9 ja lõikes 4 nimetatud isikud, Tallinna Kesklinna Valitsus, Tallinna Keskkonnaamet, Tallinna Kommunaalamet, Tallinna Linnavaaramet, Tallinna Transpordiamet, Päästeameti Põhja päästekeskus, Keskkonnaamet, Tehnilise Järelevalve Amet, Terviseamet ning teised isikud, kelle õigusi või huve võib planeeringulahendus puudutada.

5. Tallinna Kommunaalametil sõlmida enne detailplaneeringu vastuvõtmist detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga planeerimisseaduse § 131 ja Tallinna linna ehitusmääruse § 16 lõike 1 kohane haldusleping.

6. Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Tallinna Linnaplaneerimise Amet (aadress Vabaduse väljak 7, 15198 Tallinn), koostaja on RUUM JA MAASTIK OÜ (aadress Väike-Ameerika tn 10/2-11, 10129 Tallinn) ning detailplaneeringu kehtestab Tallinna Linnavolikogu (aadress Vana-Viru tn 12, 15080 Tallinn).

7. Algatada Veerenni tn 61, Veerenni tn 63, Veerenni tn 65, Veerenni põik 4 ja Veerenni põik 6 kinnistute ning Viadukti tn 42 kinnistu osa detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine. Keskkonnamõju strateegiline hindamine on vajalik järgmistel põhjustel:

7.1 detailplaneeringu elluviimise tulemusel suureneb Veerenni piirkonna liiklusköormus, mis mõjutab oluliselt ala turvalisust ja liikluskorraldust. Liikluse kasvuga kaasneb suurenev müratase ja õhusaaste, mis avaldavad negatiivset mõju nii planeeringualale kui ka selle kontaktvööndile;

7.2 koosmõjus ala kontaktvööndis juba toimivate ja planeeritavate arendustega võib detailplaneeringu elluviimisel kaasneda oluline kumulatiivne mõju;

7.3 kavandatav kaubanduskeskus vastab planeerimisseaduse § 95 lõike 2 alusel defineeritud olulise ruumilise mõjuga ehitise tunnusele (ehitise brutopindala > 20 000 m²) ning liitudes olemasoleva ehitismaterjalide müügi keskusega ületab oluliselt nimetatud künnist.

8. Keskkonnamõju strateegiline hindamine peab:

8.1 käsitlema erinevaid planeeringulahenduse alternatiive, selgitama planeeringuala hoonestamise võimaliku mahu ning keskkonnatingimuste ja keskkonnasäästlike meetmetega arvestava kõige sobilikuma planeeringulahenduse;

8.2 teostatava uuringu alusel hindama välisõhu seisundit (müra ja õhusaaste) ning planeeringu elluviimisega kaasnevat müra ja õhusaaste olukorra muutust ning selgitama leevendavate meetmete

vajaduse;

8.3 hindama kumulatiivse mõju võimalikkust, arvestades teiste ümbruskonna arendusprojektidega.

9. Keskkonnamõju strateegilise hindamise korraldaja on Tallinna Keskkonnaamet (aadress Harju tn 13, 10130 Tallinn), kes korraldab keskkonnamõju strateegilise hindamise väljatöötamise kavatsuse koostamise ning koostöös Tallinna Keskkonna Valitsusega detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande avaliku väljapaneku ja arutelu.

10. Tallinna Linnaplaneerimise Ametil avaldada otsus ajalehes, milles Tallinna linn avaldab ametlikke teadaandeid, väljaandes Ametlikud Teadaanded ja Tallinna veebilehel.

11. Tallinna Keskkonnaametil teavitada keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise otsusest 14 päeva jooksul pärast otsuse tegemist väljaandes Ametlikud Teadaanded.

12. Detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise otsusega saab tutvuda Tallinna Keskkonnaametis, Harju tn 13, esmaspäeviti kella 14–18 ja neljapäeviti kella 9–12 ning Tallinna õigusaktide registris aadressil <https://oigusaktid.tallinn.ee/>.

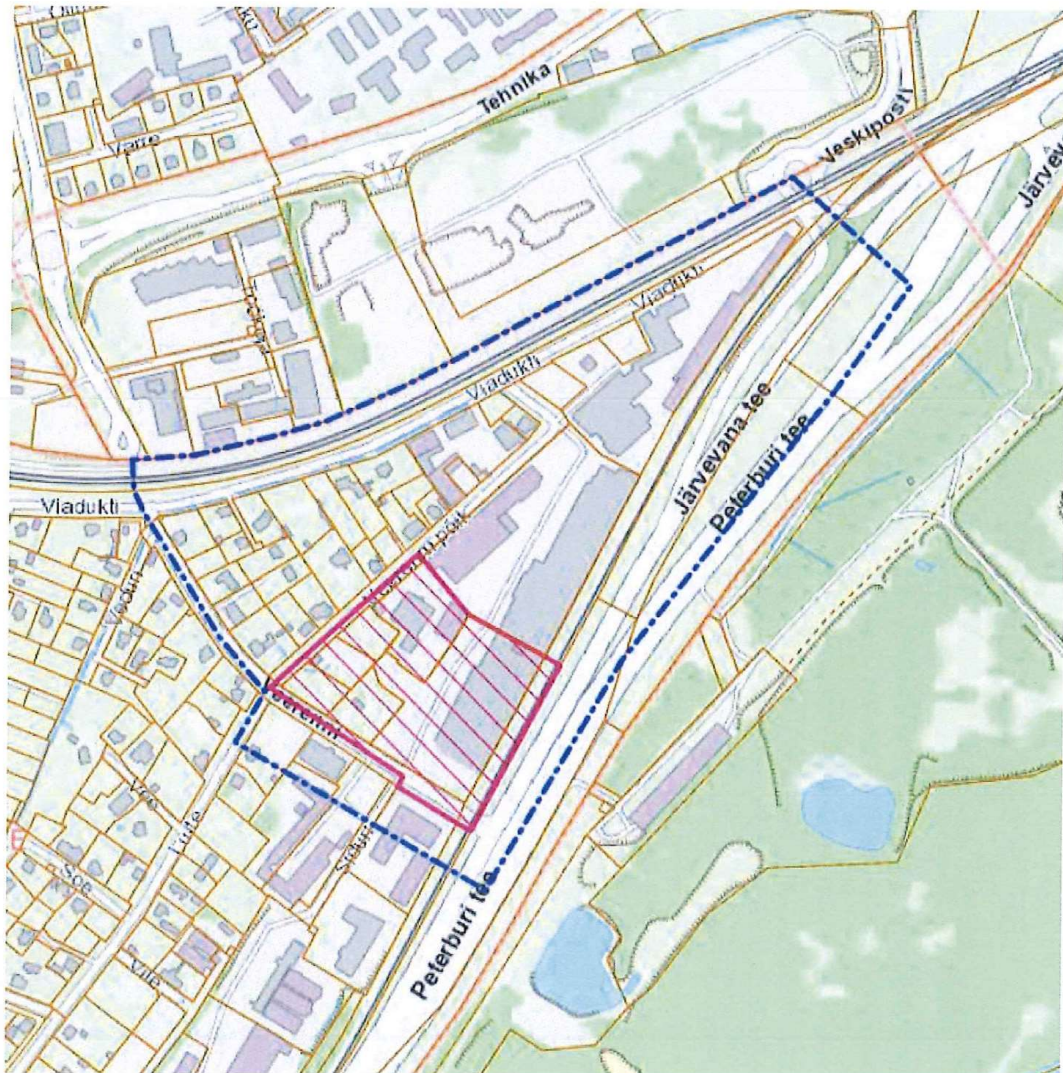
13. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, 15082 Tallinn) 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.



Mihhail Kõlvart
Tallinna Linnavolikogu esimees

Tallinna Linnavolikogu 14. juuni 2018
otsuse nr 92
LISA

Veerenni tn 61, Veerenni tn 63, Veerenni tn 65,
Veerenni põik 4 ja Veerenni põik 6 kinnistute
ning Viadukti tn 42 kinnistu osa detailplaneeringu
ala ja kontaktvööndi piiri skeem



 – planeeritav maa-ala 3,43 ha

 – planeeritava maa-ala kontaktvööndi piir


Mihhail Kõlvart
Tallinna Linnavolikogu esimees


Tallinna Linnavolikogu
Kinnistute ja planeeringu osakond

Lisa 2 Ametkondade seisukohad kinnistute Veerenni tn 61, Veerenni tn 63, Veerenni tn 65, Veerenni põik 4 ja Veerenni põik 6 ning osaliselt Viadukti tn 42 ja lähiala DP ja KSH VTK eelnõule

TERVISEAMET
PÕHJA TALITUS
NORTHERN SERVICE OF THE HEALTH BOARD

Tallinna Keskkonnaamet
keskkonnaamet@tallinnlv.ee

Teie: 08.04.2018 nr 6.1-4.4/485-1
Meie: 18.04.2018 nr 9.3-4/2649

**Seisukoht ESPAK AS-i detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH)
osas**

Tulenevalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõikest 6, küsisite Terviseameti seisukohta KSH algatamise vajaduse kohta seoses Tallinnas algatatava AS ESPAK-i ehitusmaterjalide müügikeskuse detailplaneeringuga aadressil: Veerenni tn 61, Veerenni tn 63, Veerenni tn 65, Veerenni põik 4 ja Veerenni põik 6 kinnistute ning Viadukti tn 42.

Planeeritava maa-ala suurus on 3,4 ha. Tegemist on olemasoleva ehitusmaterjalide müügikeskuse laiendusega Veerenni tänava äärde. Detailplaneering on kooskõlas Tallinna linna üldplaneeringuga, samas ületaks kaubanduskeskuse laiendus oma ulatuselt olulise ruumilise mõjuga ehitise pindalalise künnise.

Tallinna Keskkonnaamet on kaalunud detailplaneeringu KSH algatamise vajalikkust KeHJS § 33 lõike 2 punkti 4 ja lõigete 4-5 alusel ning leidnud, et KSH algatamine on vajalik, kuna detailplaneeringu elluviimise tulemusel suureneb Veerenni piirkonna liikluskorrumus.

Terviseamet on tutvunud esitatud detailplaneeringu materjalidega ja on seisukohal, et planeeringule terviseohutuse hinnangu andmiseks on vajalik, kas KSH raames või detailplaneeringu koosseisus, teostada mürauuringud, milles käsitletakse liiklus- ja kaubandustegevuse müra planeeringualal ja selle kontaktvööndis.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Natalja Šubina
direktor

Kristel Kallaste 56 293 251 kristel.kallaste@terviseamet.ee

Paldiski mnt 81 Tel +372 794 3700
10617 Tallinn

www.terviseamet.ee e-post: pohja@terviseamet.ee
Registrikood 70008799

Järvamaa esindus: Pärnu 58, Paide 72712 tel +372 5349 4354
Raplamaa esindus: Mahlamäe 8-32, Rapla 79511 tel +372 5561 9369
Sanitaarkarantiini büroo: Paldiski mnt 81, Tallinn 10617 tel +372 503 7506

Lisa 3 Veerenni tn 61, 63, 65, Veerenni põik 4 ja 6 kinnistute ning Viadukti tn 42 kinnistu osa
DP KSH VTK-le esitatud ettepanekute arvestamise või arvestamata jätmise põhjendused

Nr	Ettepanek	Ettepanekute arvestamise või arvestamata jätmise põhjendused
1.	Tallinna Keskkonnaamet	
	1. KSH peab käsitlema erinevaid planeeringulahenduse alternatiive, selgitama planeeringuala hoonestamise võimaliku mahu ning keskkonnatingimuste ja keskkonnasäästlike meetmetega arvestava kõige sobilikuma planeeringulahenduse. Juhul, kui erinevaid planeeringulahenduse alternatiive ei kavatseta KSH-s käsitleda, tuleks seda VTK-s põhjendada, miks algamise otsuses esitatud nõudest kõrvale kaldutakse. 2. Kaaskirjas ja VTK lk 6-7 on kirjutatud, et kavandatakse kuni 3-korruselise hoone ehitamist. Esitatud eskiismaterjalides on jooniste ja teksti kohaselt tegemist osaliselt 4-korruselise hoonega. 3. VTK peatükis 4. „HINDAMISMETOODIKA“ on kirjutatud, et KSH läbiviimisel kasutatakse vastava teemavaldkonna erialaspetsialistide eksperthinnanguid. Palun täpsustada, kas nende all on mõeldud lk 11 esitatud puittaimestiku analüüsi, liiklusanalüüsi- ja lahendust ning välisõhu seisundi uuringut. Koondada nimetatud info, et oleks üheselt mõistetav, millistest eksperthinnangutest on eelnevalt kirjutatud. 4. Välisõhu ja müra uuringut tehes arvestada ka lähiümbruses kehtestatud DP-de elluviimisel kaasnevate võimalike liikluskoormustega ning sellega kaasneva õhusaaste ja mürahäiringuga. 5. VTK ptk 6 on tabelisse märgitud, et arendaja koostöös KSH eksperdiga koostab VTK algdokumendi. PlanS § 80 lg 1 kohaselt koostab VTK planeeringu koostamise korraldaja. Kuna koostamise korraldaja võib DP koostamise üle anda DP koostajale, siis VTK koostatakse koostöös DP koostaja ning KSH juhteksperdi või eksperdirühmaga. 6. VTK lk 16 „Avalikkus ja pädevate asutuste seisukohad: Huvitatud isikud ja asutused osalevad KSH protsessis avaliku menetluse teel. VTK/aruandega seonduvaid ametkondlike toiminguid, nagu seisukohtade küsimine ja avalikustamist korraldab Tallinna Keskkonnaamet. VTK ja KSH aruande tulemustest teavitatakse ning küsitakse seisukohta järgmistelt ametkondadelt:“ Kuna KSH otsustaja ja korraldaja on Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet ning sellekohane info on juba peatükis 5 eespool välja toodud, siis ei ole Keskkonnaameti arvates vajalik seda infot dubleerida. 7. Asjaomaste asutuste loetelule lisada selgitused, milline on konkreetse asutuse seos kõnealuse KSH-ga. Mürast tulenevate küsimuste osas peaks asjaomaste asutuste loetellu kuuluma ka Terviseamet. Kuna Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti	2. Arvestame Teie ettepanekuga. KSH seisukohast – üksikute ehitusetappide ning maakasutuslike mõjude suhtes pole võimalik esitada suuri erinevusi juba VTK-s kirjeldatud alternatiivsete lahendusvariantide puhul. Alternatiive saab esitada vastavalt: • Muutes tegevuse asukohta • Muutes tegevuse suurust • Muutes tegevuse tehnoloogilisi lahendusi • Muutes tegevuse ajalist ulatust Veerenni DP KSH puhul leiame, et sedavõrd väikese ala puhul on raske esitada alternatiive, mis erineksid üksteisest nimetatud kriteeriumite suhtes selliselt, et mõjude omavahelisel võrdlemisel nende mõjud eristuksid oluliselt. Oleme seisukohal, et sisult vaid väikestes nüanssides muudatusi kaasa toovaid alternatiive ei ole mõistlik VTK-s esitada. Pigem pooldame muudatus-ettepanekute esitamist KSH Soovituste või Leevendavate meetmete peatükis, mitte esitada DP-lahendusele tehtavaid marginaalseid muutusi eraldi alternatiividena. Argumenteeritud ettepanekuid alternatiivide lisamiseks saab teha ka VTK avalikustamise perioodil. 3. Korrigeerisime ja täpsustasime VTK-s kavandava hoone korruselisust. 4. Arvestame Teie ettepanekuga ja korrigeerime VTK-d. 5. Arvestame Teie ettepanekuga ja edastame ettepaneku välisõhu ja müra uuringu teostajale. 6. Korrigeerisime VTK-d vastavalt tehtud parandusettepanekule. 7. Korrigeerisime VTK-d vastavalt tehtud parandusettepanekule. 8. Korrigeerisime VTK-d vastavalt tehtud parandusettepanekule. Lisasime asjaomaste asutuste loetellu Terviseameti. 9. Asjaomaste asutuste all peame silmas VTK peatükis 5 ja punktis „Avalikkus ja pädevate asutuste seisukohad“

	19.11.2020 kirjas on asjaomaste asutuste loetelu pikem, kui VTK peatükis 5, siis kaaluda, kas oleks asjakohane VTK-s esitatud loetelu täiendada. 8. PlanS § 80 lg 2 kohaselt märgitakse VTK-s KSH eeldatav ajakava. 8.1.VTK peatükis 6 „Keskkonnamõju hindamise tegevuskava“ vajab ajakohastamist. 8.2. Täpsustada, kes on täpsemalt asjaomased asutused.	loetletud asutusi. Korrigeerisime KSH ptk-s 6 esitatud infot.
2.	Tallinna Linnaplaneerimise Amet	
	1. Esitada KSH VTK-s lisaks Veerenni piirkonna liikluskoormuse kasvule ka ülejäänud kaks KSH algatamise otsuses esitatud KSH vajalikkuse põhjust. Esitada kumulatiivsete mõjude analüüs ning hinnata DP-ga kavandatavate tegevuste koosmõju. 2. Täiendada VTK teavet piirkonna maakasutuslike juhtotstarvete osas. 3. Millist eskiislahendust KSH VTK-s täpselt alternatiivina 1 käsitletud on. 4. Esitada ühe versioonina kaalumiseks ka algatamise otsuses toodud kõrguspiirangule vastav lahendus. 5. Läbiviidava uuringuna ei ole nimetatud planeeritava ala keskkonnaseisundi ülevaadet. 6. Käsitleda planeeritava kompleksi päikesevalguse varjutavat mõju planeeritavast alast loodes ja põhjas asuvate üksikelamute suunas ja tuulekoridori tekkevõimalusi planeeritud avalikult kasutatavatel kergliiklusaladel. 7. Lisada lähtedokumentide loetellu Tallinna rattastrateegia 2018-2027 ning koostamisel olev Kesklinna linnaosa üldplaneering. 8. Punktis 5, KSH protsessi osapooled - otsustaja ja KSH korraldaja, nimetatud Tallinna Kesklinna Valitsus korraldab vastavalt algatamise otsusele koostöös Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga DP ja KSH aruande avaliku väljapaneku ja arutelu, kuid peame vajalikuks märkida, et tegemist ei ole otsuste kujundamisel ainsa asutusega. Ka järgnevalt samas punktis toodud loetelu asjaomastest ametkondadest ei ole ammendav. 9. Tallinna Kommunaalamet nimetati alates 1. juunist 2019 Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiks ning Tallinna Keskkonnaameti tegevus lõpetati. Sellest lähtuvalt palume aktualiseerida ameti nimetust mitmel pool KSH VTK-s. 10. Veerenni tn 61, Veerenni tn 63, Veerenni tn 65, Veerenni põik 4 ja Veerenni põik 6 kinnistute ning Viadukti tn 42 kinnistu osa DP koostamine ja KSH on algatatud Tallinna Linnavolikogu 14. juuni 2018 otsusega nr 92, mitte korraldusega. Samuti on vajalik parandada teavet otsusel vastu võtnud haldusorgani kohta, viia läbivalt KSH VTK-s toodud DP nimetus ja planeeritud ala suurus hektarites kooskõlla algatamise otsuses tooduga.	1. DP-ala kontaktvööndi analüüs on PlanS-st tulenev DP seletuskirja osa. KSH VTK eelnõus ptk 3 p4 - „Kavandatava tegevuse suhe teiste planeeringutega - ülevaade planeeringuala naabruses planeeritavatest arendustest“ ja p7 „Kavandatud tegevuste arendamisega eeldatavalt kaasnevad keskkonnamõjud planeeringualal ja selle lähipiirkonnas“, kus oleme arvestanud esitada kumulatiivsete mõjude analüüs ning hinnata DP-ga kavandatavate tegevuste koosmõju. VTK eelnõu ptk 4, 5. lõik, lk 10 - „Elkõige vaadeldakse KSH teostamisel DP-ga kavandatud tegevuste realiseerimisest tekkivat otsest ja kaudset kuid ka kumulatiivset mõju nii inim-, tehis- kui ka looduslikule keskkonnale...“ 2. Soovitud info esitatud Tabel 1, lk 5 3. Soovitud info esitatud Joonis 2, lk 8 4. Kuna KSH VTK-le listaud eskiislahenduses on hoone põhimahus järgitud etteantud kõrguspiirangut, ainult väga väiksest mahus taotletakse kõrgemat hoone mahtu, mis ei muuda oluliselt kogu kompleksi ja piirkonna visuaalselt pilti, siis ei pea põhjendatuks selle kohta eraldi lahenduse koostamist ja esitamist 5. KSH VTK eelnõus ptk 3 p5 - „Mõjutatava keskkonna kirjeldus. Olemasolev olukord“. KSH eksperdi seisukohast eeldabki nimetatud ptk koostamine planeeritava ala keskkonnaseisundi ülevaadet. 6. Arvestame tehtud ettepanekuga 7. Lisatud 8. Täiendasime asjaomaste ametkondade loetelu 9. Korrigeeritud 10. Korrigeeritud
3.	Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakond	
	Alal ei paikne kultuurimälestisi, muinsuskaitseala ega kummagi kaitsevöönde, mistõttu TLPA muinsuskaitse osakonnaga kooskõlastamine ei ole vajalik.	1. Arvestame ettepanekuga

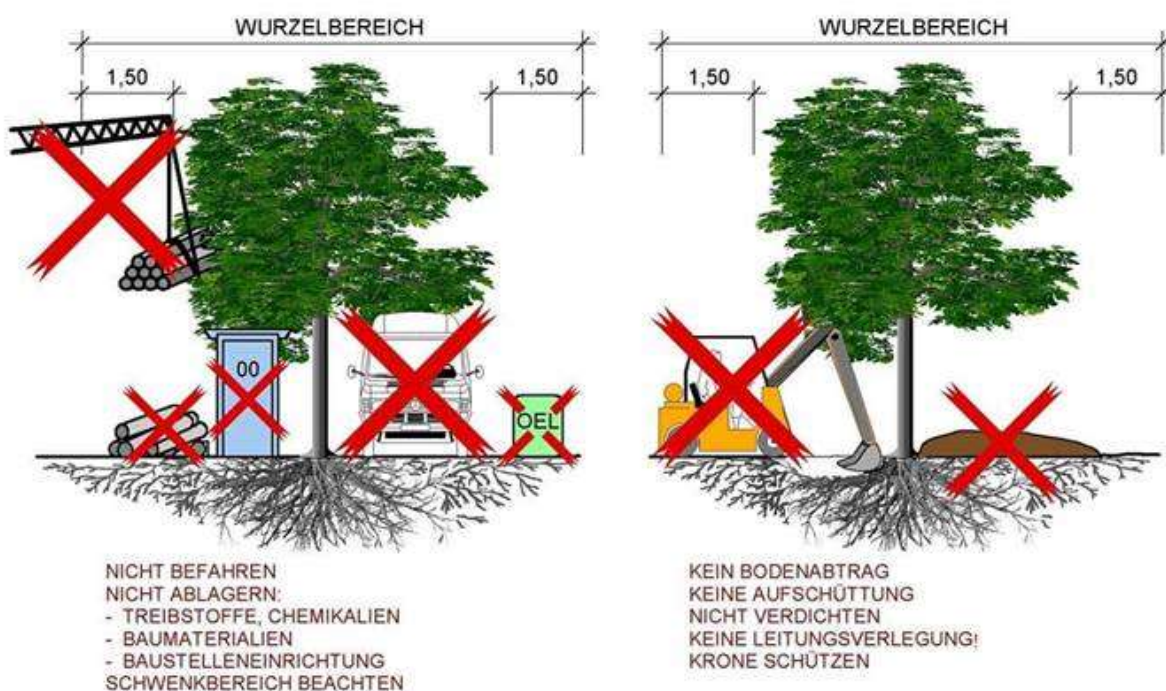
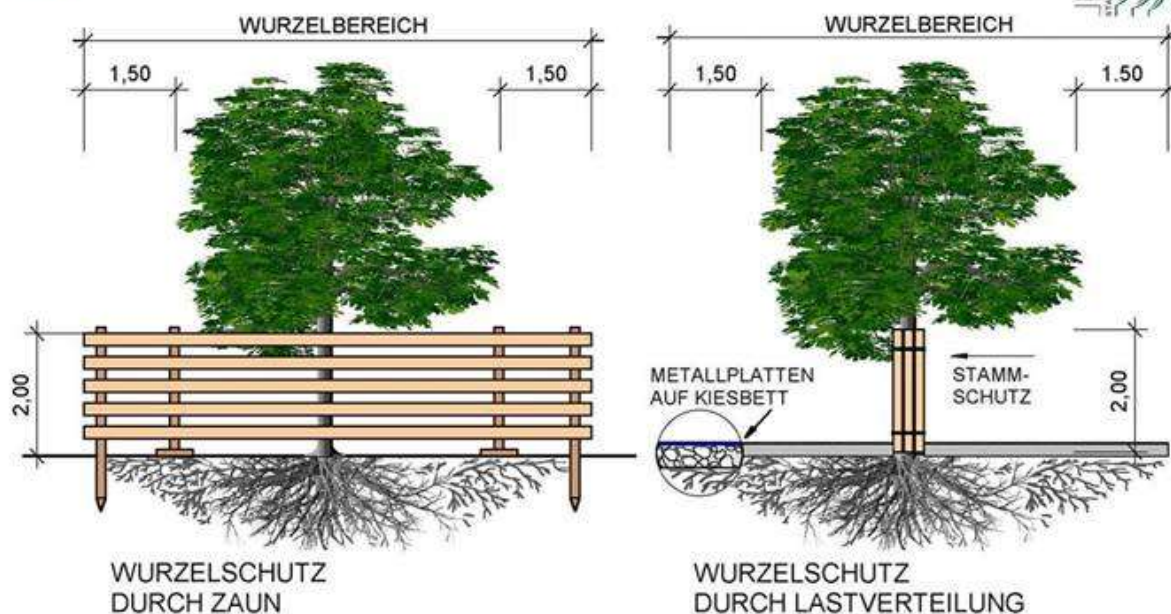
4.	Tallinna Transpordiamet	
	1. Kas juurdeehitus on kaupluse laiendus või on tegemist eraldi toimiva büroohoonega? 2. Planeeringute registris 13.05.2020.a. esitatud DP-eskiisi materjalide hulgas on seletuskirjas viide liiklusuuringule, mida ei ole lisatud. Arvestades piirkonnas uute arenduste elluviimisega, on otstarbekas lähtuda ajakohastest uuringutest. 3. Liikluskõrvalduste hindamisel tuleb arvestada ESPAK-i kogu territooriumi ladude liikluskõrvalduste ja liikluskõrvaldustega, kuna toimib ühtse ladude kompleksina. 4. KSH käigus tuleb hinnata kauplus-ladude teenindavast ja külastajate liiklusest tulenevat mõju ning ladusid teenindavate veokite liikumismarsruutide sobivust (juurdepääse ladudele).	1. Tegemist saab oleme eraldi toimiva kaubandus-lao-büroohoonega, mis moodustab ühtse terviku kogu Espaki hoonestuskompleksiga 2-4 Arvestame tehtud ettepanekutega
5.	Tallinna Linnavaraamet	
	1. Veerenni põik tänava maale ei mahu ära avalikult kasutatav kõnnitee, mistõttu on otstarbekas näha DP-s ettepanekuid tänava laiendamiseks eraldi transpordimaa krundimoodustamine.	Arvestame ettepanekutega DP ja KSH dokumentide koostamisel. DP põhijoonisel näidatud pos1-le eraldi teeservituudi ala ja täiendatud seletuskirja p 3.10
6.	Tallinna Ettevõtlusamet	
	1. KSH käigus tuleb hinnata võimaliku DP-ga haaratud ning lähialal oleva pinnase- ja põhjavee saastuse keskkonnamõjud, kuna maa-alal asuvad ja kunagi olid katlamajad, Realprojekt OÜ poolt koostatud reostusuuringus ületas ühes proovivõtukohas naftaproduktide ja teises kohas plii sisaldus pinnases sihtarvu, jäädes väiksemaks piiarvust elamumaal (ärimaal) ning naaberkiinnistul Siduri tn 2 // Veerenni tn 54 on tuvastatud keskkonnareostus. 2. Pöörata tähelepanu ressursside säästlikule kasutamisele, kuna jäätmekäitluste, ehitiste disain, väljakaevatud pinnase sh kasvupinnase kasutamine, liikluse korraldamine, materjalide ringlusse suunamine mõjutavad otse või kaudselt linnakeskkonda.	Arvestame tehtud ettepanekutega
	Tallinna Keskkonna Valitsus	
	KSH-s esitada uudeid ja mitmekülgseid ettepanekuid haljastuse suhtarvu vähenemise kompenseerimiseks, mis arvestavad piirkonna aedlinnaolulise miljööga ja aitavad täiendavalt tasakaalustada õhusaastet ning liikluskõrvaldust. Tähtis on liiklustehnoloogiliste küsimuste lahendus. Nii kergliiklejate, raskeveokite kui tavaliste autode kaubakeskusesse juurdepääs ning sellest tulenev liikluskõrvalduste analüüs. Oluline on käsitleda Viadukti tänavat mööda kulgeva ühistranspordi teeninduse võimekust ja sealset jalakäijate olukorda uut kavandatavat ehitust silmas pidades.	Arvestame tehtud ettepanekutega ja edastame ettepanekud DP koostajale ning vastavatele valdkonna spetsialistidele.
	Terviseamet	
	2. Planeeritavalt alalt lähtuvad müratasemed ei tohi läheduses paiknevatel müratundlikel aladel ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemeid. 3. Õhusaaste ja müra uuringu koostamisel tuleks tähelepanu pöörata ka uutest loodavatest parklastest lähtuvatele võimalikele negatiivsetele mõjudele. 4. Siseruumide müratasemed ei tohi ületada kehtestatud normtasemeid. Vajadusel rakendada müravastaseid	Arvestame tehtud ettepanekutega ja edastame ettepanekud DP koostajale ning vastavatele valdkonna spetsialistidele. DP seletuskirja ptk 4.2 on lisatud vastavad nõued

	meetmeid, lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“ 5. Tehnoseadmete paigutamisel jälgida, et need ei oleks suunatud elamute poole. 6. Ehitismüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud normtasest. Impulssmüra põhjustavat tööd teha tööpäevadel kella 07.00-19.00. 7. Ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei tohi ületada toodud piirväärtuseid. 8. Arvestada EVS 894:2008/A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ või EVS 938:2019 „Päevavalgus hoonetes ja EVS-EN 17037:2019 „Päevavalgus hoonetes“ standarditega. 9. Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.	
	Päästeamet	
	7. Päästeteenuse tarbeks tuleb tagada piisava laiuse ja kandevõimega juurdepääsuteede olemasolu kõigi ehitisteni ning veevõtukohtade, hüdrantide olemasolu veega varustamiseks. Õhuliinide korral tagada kõrgusmärkide olemasolu. 8. Kuna DP-ala asub B kategooria suurõnnetusega ettevõtte Tallinna Vesi AS veepuhastusjaam ohualas, siis tuleb DP ja KSH koostamisel lähtuda kemikaaliseaduse § 32 nõuetest.	Arvestame Päästeameti ettepanekutega ja edastame ettepanekud DP koostajale.
7.	Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet	
	Palume planeeringu menetlusse kaasata Edelaraudtee AS, kes on raudteeületuskoha valdaja ning kellel võib planeeringu kehtestamisel tekkida lisakohustusi seoses raudteeohutusega	Arvestame TTJA ettepanekuga, lisasime Edelaraudtee AS KSH VTK informeeritavate asutuste loetellu ja edastasime ettepaneku DP koostajale.

LISA 4 Leevendusmeetme – „säilitatavate puude korrektne kaitsmine“ rakendamine

Baumschutz auf Baustellen

AUTOR: ARBEITSKREIS STADTBÄUME, DEUTSCHE GARTENAMTSLEITERKONFERENZ, November 2001/April 2012



WICHTIG:

DIN 18920 und RAS - LP4
ZTV-Baumpflege
BAUMSCHUTZSATZUNG