

Kaupmehe tn 19, 21, 23 kruntide
detailplaneeringu keskkonnamõju
strateegilise hindamise eelhindang

Vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 1 punktile 3 tuleb keskkonnamõju strateegiline hindamine läbi viia detailplaneeringule, mille alusel kavandatakse seaduse § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi või kui tuvastatakse eeldatavalt oluline keskkonnamõju seaduse § 6 lõikes 2 toodud valdkondade tegevuste kavandamisel. Kui tegevus ei kuulu nimetatud seaduse § 6 lõike 1 loetelu hulka, tuleb anda eelhindang selle kohta, kas detailplaneeringuga kavandatav tegevus on olulise keskkonnamõjuga.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang tuleb anda, lähtudes kõikidest keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 3 nimetatud kriteeriumitest ning kaasneva mõju suuruselt, ruumilisest ulatusest, kestusest, sagedusest ja pöörduvusest, toimest, kumulatiivsusest ja piiriülesest mõjust ning mõju ilmnemise tõenäosusest.

1. Eelhindangu andmisel lähtutakse tegevuse ala ja selle lähikümbruse keskkonnatingimustest, nagu maakasutusest, alal esinevatest loodusvaradest, nende omadustest ja taastumisvõimest ning looduskeskkonna vastupanuvõimest. Keskkonna vastupanuvõime hindamisel lähtutakse eelkõige märgalade, randade ja kallaste, pinnavormide, metsade, kaitstavate loodusobjektide, sealhulgas Natura 2000 võrgustiku alade, alade, kus õigusaktidega kehtestatud nõudeid on juba ületatud, maareformi seaduse tähenduses tiheasutusega alade ning ajaloo-, kultuuri- või arheoloogilise väärtusega alade vastupanuvõimest.

Planeeritav 0,19 ha suurune maa-ala asub Tallinna Kesklinnas Kaupmehe tänava ääres Liivalaia tänava vahetus läheduses. Kontaktvööndis on tegemist monofunktsionaalse piirkonnaga. Ajalooliselt on käsitletavat kvartalid olnud elamupiirkond. Planeeringuala lähikümbruse hoonestus koosneb nii vanadest kahe maapealse korrusega puithoonetest kui ka viimastel aastatel ehitatud kuni kaheksa maapealse korrusega äriruumidega korterelamutest. Esiagne puithoonestus on ajapikku välja vahetatud ning sama protsess jätkub ka tänapäeval. Linnaehituslik dominant on läheduses paiknev Radisson Blu Hotel Olümpia hoone. Haljastus paikneb kvartalis kõnniteede ääres ning kruntide hoovides.

Piirkond ei ole keskusalala, kuna siin ei ole piisaval hulgal erineva kasutusotstarbega hooneid. Kaupmehe tänav on rahulik tänav, kus praktiliselt puudub transiitliiklus, siin liiguvad vaid elanikud ning büroohonete töötajad ja kliendid.

Detailplaneeringu alal paiknevad elamumaa sihtotstarbega kinnistud Kaupmehe tn 19, Kaupmehe tn 21 ja Kaupmehe tn 23. Kinnistutel ei paikne ühtegi hoonet, seal olnud hooned on mitu aastat tagasi lammutatud. Krundid on kasutusel parklana. Juurdepääs planeeritud alale on Kaupmehe tänavalt.

Planeeritud maa-alal kasvab kolm III väärtusklassi puud ja kaks IV väärtusklassi puud. Mõned puud kasvavad ka vahetult kinnistu piiri läheduses naaberkrundil (sh II väärtusklassi hinnatud harilik pärn), ülejäänud puud kasvavad kaugemal.

Planeeritud ala kontaktvööndisse jääb seitse ehitismälestist. Neist ühegi kaitsevöönd ei ulatu planeeritud alani. Osa kontaktvööndist jääb kultuuriministri 30. augusti 1996 määruse nr 10 „[Kultuurimälestiseks tunnistamine](#)” lisaga 1 arheoloogiamälestiseks tunnistatud II at eKr–16. sajandist pärit asulakohale, mis piirneb Kentmanni tänava, Liivalaia tänava, Tatari tänava, Pärnu maantee ja Sakala tänavaga, ja selle kaitsevööndisse. Mälestise kaitsevöönd ulatub planeeritud maa-alale. Osa kontaktvööndist jääb II at eKr–16. sajandist pärit asulakohale, mis piirneb Keldrimäe tänava, Mardi tänava, Liivalaia tänava ja Juhkentali tänavaga, ja selle kaitsevööndisse. Mälestise kaitsevöönd ei ulatu planeeritud alani. Osa kontaktvööndist jääb II at eKr pärit asulakoha kaitsevööndisse. Mälestise kaitsevöönd ei ulatu planeeritud maa-alani.

Seetõttu tuleb detailplaneeringu maa-alal kaeve- ja mullatöödel arvestada kultuuriväärtusega leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega.

Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud „[Tallinna üldplaneeringu](#)” kohaselt on planeeritud ala maakasutuse juhtotstarve kesklinna segahoonestusala, kuhu võib ehitada kõiki hooneid, v.a keskkonda saastavaid ettevõtteid. Detailplaneering on Tallinna üldplaneeringus määratud juhtotstarbega kooskõlas ega sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Planeeringualal ega lähipiirkonnas ei paikne kaitsealad, Natura 2000 võrgustiku alad, metsaalad, veekogusid, märgalad ega teisi maastikuliselt ja ökoloogiliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada. Detailplaneeringu alal puudub seos ranna või kaldaga, samuti puudub mõju pinnavormidele. Looduskaitsealised objektid ega kaitsealuste liikide leiukohti kinnistul teadaolevalt ei paikne.

Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei põhjusta loodusvarade taastumisvõime ega looduskeskkonna vastupanuvõime ületamist, sest planeeringualal ei esine olulise tähtsusega loodusvarasid ning planeeringuga ei kaasne olulist mõju looduskeskkonnale. Planeeringualal ja piirkonnas on kujunenud juba inimtegevusest oluliselt mõjutatud ja hoonestatud linnakeskkond (korterelamute piirkond). 7-korruselise äripindadega korterelamu rajamine ei põhjusta olulist kumulatiivset mõju.

Planeeringuga kavandatu mõju ei ole oluline ning mõju ei ulatu väljapoole planeeritavat ala. Linnakeskuses asuvaid krunte on otstarbekas hoonestusega tihendada, et pidurdada valglinnastumist. Planeeringus kavandatu elluviimisel korrastatakse linnaruumi ning piirkonnale iseloomuliku funktsionaalsuse säilitamiseks on krundile planeeritud äriruumidega mitme korteriga elamu.

2. Eelhinnangu andmisel lähtutakse tegevuse iseloomust, kaasa arvatud selle tehnoloogiline tase, loodusvarade kasutamine, jäätme- ja energiamahukus, ning lähipiirkonna teistest tegevustest.

Detailplaneeringus on planeeritud maa-alal ette nähtud liita elamumaa sihtotstarbega Kaupmehe tn 19, 21 ja 23 kinnistud, määrata moodustatava krundi sihtotstarbeks 10–35% äri- ja 65–90% elamumaa, määrata ehitusõigus moodustatavale krundile kuni 7 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega äriruumidega mitme korteriga elamu ehitamiseks ja krundi kasutamise tingimused. Hoonesse on planeeritud 28-38 korterit.

Planeeritud hoone on kavandatud lähtuvalt Kaupmehe tänava iseloomust. Planeeritud hoone jätkab uushoonestuse ehitamisel juba varem alustatud tänavaruumi laiendamise põhimõtet, mille kohaselt tänavast eemale kavandatud hoone annab võimaluse laiendada kõnniteed ja rikastada tänaväärset haljastust.

Äriruumidega mitme korteriga elamu on kavandatud liigendatud kõrgusega ning planeeritud hoone kõrguse ja hoonestusala kuju määramisel arvestati insolatsioonitingimusi. Insolatsiooni kestuse prognoosi järgi on määratud sobiv eluruumide ja äriruumide osakaal.

Krundile on kavandatud kuni 69 parkimiskohta, millest 21 parkimiskohta on ette nähtud Kaupmehe tn 12 kinnistu omanikele. Parkimine on lahendatud oma krundil hoone esimese maapealse korruse hoovipoolses osas lahtises parklas ning kahel maa-alusel korrusel asuvas parklas.

Maa-aluste korruste rajamisel tuleb tagada ümbritsevate hoonete konstruktsioonide stabiilsus ning ehitusprojektis määrata selleks eraldi meetmed. Vundamendi rajamisel ei või kasutada rammvaid. Lähialal asuvatele hoonetele tehakse ehitusekspertiis enne planeeritud hoone ehitamise alustamist.

Detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist mõju kõrghaljastusele, sest likvideerimisele kuulub üks väheväärtuslik puu, mis kuulub IV väärtusklassi. Likvideeritav puu kompenseeritakse asendusistutusega vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19. mai 2011 määrusele nr 17 [„Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord”](#). Asendusistutuse arvutuse järgi tuleb asemele istutada 45 haljastuse ühikut. Arvutusega saadud haljastusühikute arv on esialgne ja täpsustub ehitusprojekti koostamisel. Lõplik kompenseerimiseks vajalik haljastusühikute arv selgub raieloa menetlemise käigus pärast ehitusloa väljaandmist. Planeeringus on määratud ka säilitatavate puude kaitseks kasutusele võetavad meetmed.

Kaupmehe tänava äärde on planeeritud püramiidjate puude rida, mis istutatakse maapinnast kõrgemal olevatesse konteineritesse maa-aluse parkla peale. Maa-aluse parkla projekteerimisel tuleb arvestada täiskasvanud puu raskuse, konteineri vajaliku sügavuse ja koormusega. Puud vajavad vähemalt 90 cm sügavust kasvumulla kihti. Samuti on oluline puudele sobilik veerežiimi tagamine. Ala lõunaküljele on ette nähtud hekk poolkõrgetest varjutaluvatest põõsastest.

Kavandatud hoone katuseterrasse on võimalik haljastada – rajatakse katusehaljastus kombineeritud konteinerhaljastusega. Hoone konstruktsioonide projekteerimisel tuleb arvestada rajatava haljastuse raskusega. Katusehaljastusele rajatakse kastmissüsteem ja drenaaž.

Planeeringuala haljastus tuleb lahendada haljastusprojektiga, mis esitatakse ehitusprojekti koosseisus.

Planeeritaval alal on ette nähtud tehnovõrkudega varustatus, mistõttu elu- ja ärihoone kasutamise ei kaasne olulist keskkonnamõju, sh mõju pinnasele ega pinna- ja põhjaveele. Planeeritavate kruntide veevajadus tagatakse olemasolevast ühisveetorustikust Kaupmehe tänaval. Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on ühisvoolne ning kinnistu kanalisatsiooni eelvooluks on olemasolev ühiskanalisatsiooni torustik Kaupmehe tänaval. Sademevee koormuste vähendamiseks katuselt tulevale sademeveele on planeeritud immutusplokid. Immutusplokkide suurus ja asukoht täpsustatakse ehitusprojektis. Planeeritud hoone soojusvarustus on lahendatud kaugkütte baasil.

3. Eelhinnangu andmisel lähtutakse tegevusega kaasnevatest tagajärgedest, nagu vee, pinnase või õhu saastatus, jäätmetekke, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn.

Detailplaneeringuga kavandatud tegevus ei ole eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga, millega kaasneks keskkonnaseisundi või looduslike alade kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke ja müratasemete suurenemist. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uue hoone ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige

ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringuala ja lähialaga.

Detailplaneeringu elluviimine ja uue hoone rajamine toob eeldatavalt kaasa mõningase **liikluskoormuse** suurenemise Kaupmehe tänaval. Planeeringus on ette nähtud 69 parkimiskohta. Samas kasutatakse planeeringualal olevaid kinnistuid ka praegu parklana, mistõttu autoliiklusega kaasnevad mõjud (müra ja õhusaaste) ei too eeldatavasti kaasa sellist muutust, mis põhjustaks olulist mõju. Planeeringuga ei muudeta Kaupmehe tänava liikluskorraldust. Kaupmehe tänav on Liivalaia tänavani ühesuunaline ning detailplaneering ei näe ette Kaupmehe tänava kahesuunaliseks muutmist.

Kuna planeeringuala jääb tiheda liiklusega Liivalaia tänava lähedale, on **liikluspõhine** olukorra väljaselgitamiseks planeeringuala kohta tehtud autoliiklusest põhjustatud müratasemete arvutused ja hinnatud müratasemeid (Insinööriühingu Akukon OY Eesti Filiaal, 2013). Mürahinnangu kohaselt on planeeringualal III kategooria (segaala) olemasoleva ala taotlustase alal täidetud, arvestades märkust, mis lubab sõiduteepoolisel küljel 5 dB kõrgemaid müratasemeid. Planeeritava laste mänguväljaku juures on täidetud II kategooria (puhkealad, elamualad) planeeritava ala taotlustase. Hoonete välispiirete heliisolatsiooni määramisel ja üksikute elementide valikul tuleb arvestada transpordimüraga. Hoone projekteerimiseks on detailplaneeringus määratud nõuded, et tagada müra normtasemed siseruumides. Lisaks on planeeringus ehitusprojekti koostamiseks määratud nõue eluruumide kavandamisel lähtuda põhimõttest, et magamistoad ja muud vaikustnõudvad ruumid avaneksid võimalikult enam sisehoovi.

Planeeringualal tehtud **radooniuringu** (OÜ Tulelaev, 2013) järgi paikneb ala kõrge radoonisisaldusega pinnaste piirkonnas, mille piires jääb radooni sisaldus pinnaseõhus piiranguteta ehitustegevuseks lubatud piiridest välja ($>50 \text{ kBq/m}^3$). Hoone projekteerimisel tuleb rakendada radooni vähendamise meetmeid, mis on detailplaneeringus märgitud nõudena ehitusprojekti koostamiseks, et hoone ehitusel kasutada radoonitõkestussüsteeme (radoonikaevusid ja radoonikilet) madala radoonitaseme tagamiseks hoones.

Hüdrogeoloogilise eksperthinnangu (OÜ Rei Geotehnika, 2013) järgi oleks planeeritud alale kahe maa-aluse korrusega hoone ehitamisel prognoositav statsionaarne pinnasevee juurdevool ehitussüvenditesse tõkestusmeetmete mitterakendamisel mõõdukas. Samas oleks pinnasevee depressioonilehter ulatuslik. Hinnangus leiti, et pinnaseveetaseme alandamine võib kahjustada eelkõige planeeritud hoonet vahetult ümbritsevaid madalvundamentidel hooned. Piirkonna geoloogiline ehitus ei sisalda veealanduse kahjulikku mõju võimendavaid tegureid. Vee juurdevoolu ja/või veetaseme depressioonilehtri vähendamiseks ja ümbritsevate hoonete kaitseks tuleb rakendada veetõrjemeetmeid, eelkõige võimalikult vettpidavat ja võimalikult sügavat sulundseina. Hilisemate konfliktsituatsioonide maandamiseks tuleb ümbritsevad hooned võtta geotehnilise kontrolli alla enne ehitamise algust ning planeeritud hoone projekteerimisele peavad eelnema ehitusgeoloogilised uuringud. Lähialal asuvatele hoonetele tuleb teha ehituseksperitiis enne planeeritud hoone ehitamise alustamist. Detailplaneeringus on vastavad nõuded ehitusprojekti koostamiseks määratud.

Planeeringualal on analüüsitud **insolatsioonitingimuste** muutumist (OÜ FASSAADIPROJEKT, arhitekt P. Soopere, 2013) Liivalaia tn 29, Kaupmehe tn 17 esimese korruse (sh hoovimaja), Kaupmehe tn 12, Kaupmehe tn 10 ja planeeritud hoone eluruumides detailplaneeringus kavandatu elluviimise järel. Insolatsioonianalüüsist selgus, et enamikus naaberhoonetes asuvates eluruumides on Eesti standardi kohane insolatsiooni kestus tagatud. Planeeritud hoone ei mõjuta Liivalaia tn 29 eluruumide insolatsiooni kestust. Kaupmehe tn 17 esimese korruse eluruumides on Eesti standardi kohane insolatsiooni kestus tagatud. Kaupmehe tn 12 hoones algavad eluruumid alates teisest korrusest. Planeeritud hoone ei

mõjuta insolatsiooni kestust Kaupmehe tn 12 teisel, kolmandal ja neljandal korrusel asuvates eluruumides. Kaupmehe tn 12 viienda ja kuuenda korruse eluruumides insolatsiooni kestus väheneb vaid kahes korteris, kuid ei jää alla 3 tunni. Kavandatud hoone ei mõjuta planeeritud maa-alast idas Lembitu tn 14a krundil asuva lasteaia mänguväljaku insolatsiooni tingimusi.

Planeeritud hoone mõjutab insolatsiooni kestust Kaupmehe tn 10 eluruumides. Osades korterites ei ole tagatud 3-tunnine insolatsiooni kestus. Korteritele, milles ei ole tagatud 3-tunnine insolatsiooni kestus, on Eesti standardist lühema insolatsiooni kestuse talumiseks seatud insolatsiooniservituut Kaupmehe tn 19, 21 ja 23 kinnistute igakordse omaniku kasuks.

Insolatsioonianalüüsi kohaselt on insolatsiooni tingimused planeeritud hoones korruste kaupa erinevad. Eeltoodust tulenevalt tuleb planeeritud hoonesse projekteerida korterid selliselt, et insolatsioonitingimused oleksid rahuldavad igas korteris. Detailplaneeringus on ehitusprojekti koostamiseks määratud nõue planeeritud hoone projekteerida niisugune, et lähialale jäävates eluruumides oleks tagatud Eesti standardi EVS 894:2008+A1:2010 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides” kohane insolatsiooni kestus.

Planeeringualal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, mistõttu ei ole eeldada ka olulist pinnase või vee reostust, mis seaks piirangud edasisele ehitustegevusele.

Detailplaneeringu elluviimise ja elu- ja ärihoonete sihipärase kasutamisega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket, vähest valgusreostust tekib valgustusest, ajutist müra ja vibratsiooni võib esineda hoonete ehitamisel. Samuti on suuremas koguses jäätmete seotud peamiselt ehitustöödega. Jäätmed on ette nähtud koguda liigiti vastavalt Tallinna Linnavolikogu 8. septembri 2011 määrusele nr 28 „[Tallinna jäätmehoolduseeskiri](#)”. Olmeprügi kogumiseks ja sorteerimiseks on koht määratud hoonesse.

4. Eelhindangu andmisel lähtutakse tegevusega kaasnevate avariiolekordade esinemise võimalikkusest.

Elu- ja ärihoone rajamisel ja kasutamisel on avariiolekordade esinemise tõenäosus väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ning õigusaktide ja ettevaatus- ja ohutusnõudeid.

5. Eelhindangu andmisel lähtutakse kavandatava tegevuse eeldatavast mõjust Natura 2000 võrgustiku alale või mõnele muule kaitstavale loodusobjektile.

Planeeringualal ega lähialal ei paikne kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustiku alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib oluliselt mõjutada.

Võttes arvesse eeltoodud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangut, ei kavandata antud juhul detailplaneeringuga tegevusi, mille elluviimisel võib kaasneda oluline keskkonnamõju ning seetõttu ei ole Kaupmehe tn 19, 21, 23 kruntide detailplaneeringu koostamisel vajalik läbi viia keskkonnamõju strateegilist hindamist.

Toomas Sepp
Linnasekretär