

KÖITE SISUKORD

I MENETLUSDOKUMENDID

- 1 Keskkonnaameti 06.08.2026 nr 6-5/26/13134-2 detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande heakskiitmine
- 2 Tallinna Linna veebileht, detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja arutelu tulemused 07.08.2026
- 3 Detailplaneeringu avaliku arutelu protokoll 09.07.2026
- 4 Ametlik teadaanne 21.03.2026 planeeringu vastuvõtmisest Õhtulehes
- 5 Ametlik teadaanne detailplaneeringu vastuvõtmisest 23.03.2026 Tallinna veebilehel
- 6 Tallinna Linnavolikogu 19.03.2026 otsus nr 36 detailplaneeringu vastuvõtmisest koos seletuskirjaga
- 7 Haldusleping nr TKA383, 03.10.2025
- 8 Tellija kinnitus kaasfinantseerimise ettepanekule 24.09.2025
- 9 Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti kiri 15.08.2025 nr 10-11/2131 – 1 KSH avalikustamise kohta
- 10 Bolton Real Estate OÜ kinnituskiri 19.06.2025 IKÕ alade ja lasteaia krundi kohta
- 11 Bolton Real Estate OÜ esindaja Advokaadibüroo Sorainen AS pöördumine, 11.03.2025
- 12 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 03.09.2020 kiri nr 3-1/2713-1 Advokaadibüroo SORAINEN AS
- 13 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 27.02.2020 kiri nr 3-2/19/955-8 Advokaadibüroo SORAINEN AS
- 14 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 22.01.2020 kiri nr 3-2/19/955-7 Advokaadibüroo SORAINEN AS
- 15 Bolton Real Estate OÜ esindaja Advokaadibüroo Sorainen AS pöördumine, 22.11.2019
- 16 AKTSIASELTS PALJASSAARE KALATÖÖSTUS 31.07.2019 kiri no.22 Tallinna Linnaplaneerimise Ametile
- 17 Petromaks Holding OÜ 29.03.2019 kiri nr 05-19/K seoses täpsustava infoga ettevõtte tegevuse kohta
- 18 Baltimark OÜ 28.03.2019 vastuskiri TLPA-le tootmisüksuse lähiaastate tegevuse kohta
- 19 TLPA 27.03.2019 kiri nr 3-2/18/955-1 detailplaneeringu osalise vastu võtmise ettepaneku kohta
- 20 Advokaadibüroo COBALT OÜ 01.08.2018 kiri TLPA-le seoses menetluses tekkinud viivitusega (koos lisadega)
- 21 Detailplaneeringu koostamisel tehtud koostööd kajastav kirjavahetus
 - 21.1 TLPA kiri nr 3-2/1183-8 K-projekt Aktsiaseltsile seisukoht lasteaia krundi muudatuse kohta, 09.03.2018
 - 21.2 TLPA kiri nr 3-3/210-1 Tallinna Haridusametile pöördumine arvamuse avaldamiseks, 24.01.2018
 - 21.3 Aktsiaseltsi TALLINNA SADAM vastuskiri nr 2-7/15-1603/280 Tallinna Linnavaarametile maareformi läbiviimisest Paljassaare sadamas, 15.01.2018
 - 21.4 Tallinna Linnavaarameti vastuskiri nr 2.1-9/17/5787-2 TLPA-le aktsiaseltsi TALLINNA SADAM järelepärimise kohta, 04.01.2018
 - 21.5 Tallinna Linnavaarameti kiri nr 4.2-5/6368-1 aktsiaseltsile TALLINNA SADAM maareformi läbiviimisest, 14.12.2017
 - 21.6 Lahesuu Sadama aktsiaselts ja Osaühing Harinder seisukoht MKM-ile (sama: aktsiaseltsi TALLINNA SADAM ja TLPA), 15.11.2017

- 21.7 OÜ BOLTON REALESTATE, Seaside Development OÜ ning Paljassaare One Development OÜ pöördumine MKM-ile (sama: aktsiaseltsi TALLINNA SADAM ja TLPA), 15.11.2017
- 21.8 Petromaks Holding OÜ kiri nr 002-17/K pöördumine aktsiaseltsi TALLINNA SADAM poole (sama: MKM, TLPA), 15.11.2017
- 22 TLPA kiri nr 3-2/16/780-6 Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumile, Veeteede Ametile ja Lennuametile detailplaneeringu seisukoha küsimine, 10.07.2017
- 23 TLPA vastuskiri nr 3-2/16/1440-8 aktsiaseltsile TALLINNA SADAM Tallinna Linnavaarameti ja Tallinna Kommunaalameti seisukohtade edastamine, 03.02.2017
- 24 TLPA kiri nr 3-2/1440-5 Tallinna Linnavaarametile ja Tallinna Kommunaalametile tuleva avaliku rannapromenaadi omandamise selgitamisest, 05.12.2016
- 25 Aktsiaseltsi TALLINNA SADAM kiri nr 15-7/16-1456/6394 TLPA-le järelpärimine kaide nr 35-40 (tulev avalik rannapromenaad) kohta, 25.11.2016
- 26 TLPA kiri nr 3-2/2935-1 Terviseametile Põhja Talitus detailplaneeringu kooskõlastamise kohta, 07.10.2016 (koos Harju Maavalitsuse 16.06.2016 kirjaga nr 6-7/1770 TLPA-le)
- 27 TLPA kiri nr 3-2/2574-1 Päästeameti Põhja Päästkeskusele detailplaneeringu elluviimiseks eelduse täpsustamise kohta, 06.09.2016
- 28 Harju Maavalitsuse vastuskiri nr 6-7/1770 TLPA-le täiendavate kooskõlastuste vajaduse kohta, 16.06.2016
- 29 TLPA kiri nr 3-2/1440-1 Harju Maavalitsusele teiste kooskõlastuste vajaduse määramiseks, 09.05.2016
- 30 TLPA kiri nr 3-2/3779-1 Tallinna Kommunaalametile avaliku kasutuse alade ettepaneku kohta, 18.11.2015
- 31 TLPA kiri nr 3-2/803-6 K-Projekt Aktsiaseltsile detailplaneeringu menetluse kohta, 30.03.2015
- 32 Keskkonnaamet Harju-Järva-Rapla regiooni vastuskiri nr HJR 6-5/12/28805-2 TLPA-le, 18.12.2012
- 33 TLPA kiri nr 3-2/817-13 Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regioonile, 19.11.2012
- 34 Päästeameti Põhja Pääste keskuse kiri nr 7.3-4.1/2345 K-Projekt Aktsiaseltsile Paljassaare tee 30 kinnistul käideldava ammoniaagi ohu hinnangu kohta, 24.05.2012
- 35 Tallinna Keskkonnaameti kiri nr 6.1-4.4/09/2793 OÜ-le Hendrikson & Ko keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande kohta, 09.12.2011
- 36 AKTSIASELTSi PALJASSAARE KALATÖÖSTUS kiri nr 87 TLPA-le, 13.07.2011 (nõusoleku andmisest keeldumine)
- 37 TLPA kiri nr 3-2/803 AKTSIASELTSile PALJASSAARE KALATÖÖSTUS, 16.06.2011 (seisukoha küsimine)
- 38 Tehnilise Järelevalve Ameti kiri nr 6.3-6/10-0234-002K-Projekt Aktsiaseltsile arvamuse andmine detailplaneeringu liikluslahendusele, 19.02.2010
- 39 Keskkonnaamet Harju-Järva-Rapla regiooni kiri nr HJR 6-8/13859-4 OÜ-le Hendrikson & Ko, 28.07.2009 (detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise programmi heakskiitmine)
- 40 OÜ Hendrikson & Ko kiri nr 1059/09 informeerimine KSH programmi avaliku väljapaneku ning avaliku arutelu toimumise kohta, 25.06.2009
- 41 Keskkonnaamet Harju-Järva-Rapla regiooni kiri nr HJR 6-8/13859-2 OÜ-le Hendrikson & Ko, 19.06.2009 (seisukoht detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise avaliku väljapaneku eelsele programmile)
- 42 Detailplaneeringu eskiisi avaliku arutelu tulemused, Põhja-Tallinna Valitsuse kiri nr 5-13/1344, 29.05.2009
- 42.1 Detailplaneeringu eskiisi avaliku arutelu protokoll, 26.05.2009

- 42.2 Detailplaneeringu eskiisi avaliku väljapaneku tulemusi tutvustaval avalikul arutelul osalenud isikute nimistu, 26.05.2009
- 43 Ametlik teadaanne detailplaneeringu eskiisi avaliku arutelu toimumise kohta (Postimees, 18.05.2009)
- 44 Tallinna Keskkonnaameti kiri nr 6.1-4.4/1191, 29.04.2009 (detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise kohta)
- 45 Ametlik teadaanne detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise kohta (Postimees, 28.04.2009)
- 46 Detailplaneeringu alagatmine, Tallinna veebileht 04.2009
- 47 Ametlik teadaanne detailplaneeringu ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise kohta (Postimees, 20.04.2009)
- 48 Detailplaneeringu ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise otsus (LV korraldus nr 597-k, 15.04.2009)
- 49 Leping nr 2-5/50, 27.02.2009
- 50 Tallinna Linnavolikogu Kantslei kiri (koos Linnamajanduskomisjoni koosoleku protokolliga) nr F1.1-3.1/33, 12.02.2009
- 51 TLPA kiri nr 1/2-1/817 Tallinna Linnavolikogule, 13.01.2009
- 52 Tallinna Maa-ameti kiri nr 4-13/8970 Maa-ametile (sama TLPA-le), 10.10.2008
- 53 Tallinna Maa-ameti kiri nr 4-13/6710 K-Projekt Aktsiaseltsile, 10.10.2008
- 54 Tallinna Keskkonnaameti kiri nr 6.1-4.2/2150 K-Projekt Aktsiaseltsile, 25.08.2008
- 55 Põhja-Tallinna Halduskogu maakomisjoni koosoleku protokoll, 21.08.2008
- 56 Tallinna Maa-ameti (kehtiv nimi Tallinna Linnavaraamet) kiri nr 4-13/6710 K-Projekt Aktsiaseltsile, 27.06.2008
- 57 K-Projekt Aktsiaseltsi vastuskiri nr 2-6/292 TLPA-le, 14.04.2008
- 58 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti (*edaspidi TLPA*) algatuskiri nr 1/2-1/2270, 22.06.2007
- 58.1 Skeem planeeritava ala ja kontaktvööndi piiri määramiseks
- 58.2 Detailplaneeringu algatamise taotlus nr DP029910, 21.06.2007
- 59 Tallinna Linnavalitsuse istungi protokoll (Paljassaare sadama-ala struktuurplaani heakskiitmine) nr 29, 30.05.2007 (koos seletuskirjaga)
- 60 Leping Tallinna Linnavalitsuse ja Paljassaare sadama-alale jäävate maaomanike vahel, 01.02.2007

II	SELETUSKIRI	1
1	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD	1
2	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	2
3	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	3
3.1	LINNAEHITUSLIK SITUATSIOON JA SELLE ANALÜÜS	3
3.2	MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL	6
3.3	KEHTIVAD KITSENDUSED	8
3.4	KESKKONNASEISUND.....	9
3.4.1	Planeeringuala ehitusgeoloogiline ülevaade	9
3.4.2	Planeeringuala reostusuuringute ülevaade	11
3.5	HALJASTUS	12
3.6	TEHNOVARUSTUS	13
4	PLANEERINGUGA KAVANDATAV	13
4.1	LINNARUUM	13
4.1.1	Võrdlus Paljassaare ja Russalka vahelise ala üldplaneeringuga	17

4.1.2	Üldplaneeringu muutmise ettepanek.....	19
4.1.3	Võrdlus Paljassaare sadama-ala struktuurplaaniga	22
4.1.4	Võrdlus detailplaneeringu algatamise korralduses esitatud lisanõuetega	22
4.1.5	Eskiislahenduse avalikul arutelul tehtud ettepanekute arvestamine	23
4.1.6	Linnaehituslikud ideed	23
4.1.7	Planeeringuala üldised kvaliteedistandardid ja piirangud	29
4.1.8	Kavandatud kruntide ehitusõigus ja kasutamise tingimused.....	31
4.1.9	Detailplaneeringu arendusetapid, avalike alade planeerimise põhimõtteid ja planeeringu elluviimise tegevuskava.....	33
4.2	ERINÕUDED	37
4.2.1	Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.....	37
4.2.2	Leevendavad keskkonnavalasid meetmed planeeringu realiseerimiseks	40
4.3	TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS	43
4.3.1	Vertikaalplaneerimise tingimused.....	49
4.4	KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD.....	50
4.4.1	Haljastus ja heakord	55
4.4.2	Likvideeritava haljastuse loetelu.....	56
4.4.3	Maastikukujunduse üldpõhimõtted	61
4.4.4	Müra ja õhusaaste.....	65
4.4.5	Insolatsioonitingimused	68
4.4.6	Jäätmekäitlus	68
4.4.7	Pinnasereostuse likvideerimine	69
4.5	TULEOHUTUSNÕUDED	70
4.6	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.....	71
4.7	PLANEERINGUALAL VÕIMALIKU LÕHNA LEVIMINE	72
4.8	Muudatused võrreldes algatatud lahenduse ettepanekuga, pärast planeeringulahenduste avalikustamist tehtud muudatused ja teised olulised muudatused.....	73
5	TEHNOVÕRGUD.....	74
5.1	VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON	74
5.1.1	Üldosa.....	74
5.1.2	Veevarustus	74
5.1.3	Kanalisatsioon	75
5.1.4	VK-võrkude ehituse maht	76
5.2	ELEKTRIVARUSTUS JA VÄLISVALGUSTUS.....	77
5.3	VÄLISVALGUSTUS	79
5.4	SIDEVARUSTUS.....	80
5.5	SOOJUSVARUSTUS.....	80
5.6	Jahutus.....	81
5.7	Gaasivarustus	81
5.8	NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS TEHNOVÕRKUDE OSAS	82

III LISAD

- 1 Haljastuse hinnang Paljassaare sadama-ala detailplaneeringule (04 ja 08.2025 Britt Mäekuusk)
- 2 Ruumilised ilupildid planeeritavast alast

- 3 Paljassaare tee 18, 20, 24, 24a, 26, 26a, 28, 28c, 28e, 30, 30a, 30b, 30c, 32, 32b, 32c, 32d kruntide ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne (25.04.2026, OÜ Hendrikson & Ko)
- 4 Paljassaare tee 18, 20, 24, 24a, 26, 26a, 28, 28c, 28e, 30, 30a, 30b, 30c, 32, 32b, 32c, 32d kruntide ja lähiala maa-ala pinnase radooniriski hinnangu aruanne (2009, Eesti Geoloogiakeskus)
- 5 Tehnilised tingimused
 - AS Gaasivõrk 03.10.2024 tehnilised tingimused nr 3-6/254-24
 - Enefit AS 08.10.2024 linnavalgustuse tehnilised tingimused nr 143
 - Elektrilevi OÜ 14.10.2024 tehnilised tingimused nr 483720
 - Hundipea OÜ 18.10.2024 elektrivarustuse tehnilised tingimused
 - AS Utilitas Tallinn 21.10.2024 tehnilised tingimused nr 24TT-10967
 - AKTSIASELTSi TALLINNA VESI 25.10.2024 tehnilised tingimused PR/2449136-1
 - Telia Eesti AS 01.11.2024 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 39254352
- 6 Paljassaare tee 30 (AS Paljassaare Kalatööstus) ammoniaagilekke ohualade analüüs (OÜ Hendrikson & Ko)
- 7 Reostusuuring (2004, OÜ IPT Projektijuhtimine)
- 8 Paljassaare reostusuuring (2005, OÜ IPT Projektijuhtimine)
- 9 Paljassaare tee 18, 20, 24, 24a, 26, 26a, 28, 28c, 28e, 30, 30a, 30b, 30c, 32, 32b, 32c, 32d detailplaneeringu keskkonnamüra hinnang (Kajaja Acoustics OÜ, 04.10.2025)
- 10 Reostusuuring, Kobras OÜ töö nr 2025-170, mai 2025
- 11 Paljassaare sadama detailplaneering, geotehnika aruanne (2007, OÜ IPT Projektijuhtimine)
- 12 Lisa 12 Rohefaktori arvutus
- 13 Paljassaare reoveejaama lõhnaheite ulatuse kaart, OÜ Hendrikson & Ko, 2026

IV JOONISED

1	Situatsiooniskeem	DP-1
2	Planeeritava maa-ala kontaktvööndi linnaehituslikud seosed	DP-2
3	Tugiplaan	DP-3
4	Põhijoonis	DP-4
5	Hoonestuskava ettepanek	DP-4-1
6	Kruntimise skeem	DP-4-2
7	Tehnovõrkude koondplaan	DP-5-1, DP-5-2
8	Elektrivarustuse skemaatiline plaan	GE-E
9	Planeeringu realiseerimise skeem	
10	Avalike alade skeem	
11	Haljastuse skeem	
12	Teede- ja tehnovõrkude valmishitamise skeem	

V KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

VI TLPA SEISUKOHT

- 1 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti seisukoht nr 3-2/1183-8, 09.03.2018
- 2 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti seisukoht nr 3-2/803-8, 09.02.2016 (koos joonisega)
- 3 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti seisukoht nr 3-2/803, 26.10.2012 (koos joonise väljavõttega)
- 4 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti seisukoht nr 1/2-1/817, 22.12.2008 (koos joonisega)
- 5 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti seisukoht nr 2-1/817, 13.03.2008 (koos joonisega)

II SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

Detailplaneeringu koostamise alused:

- Planeerimisseadus
- Tallinna linna ehitusmäärus
- Detailplaneeringu algatamise otsus (LV korraldus nr 597-k, 15.04.2009)
- KS Holding taotlus nr DP029910 detailplaneeringu koostamise algatamiseks, 16.06.2007

Detailplaneering on koostatud Tallinna Linnavalitsuse 16.06.2004 määruse nr 61 alusel (Detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuded).

Detailplaneeringu lähtedokumendid:

- Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala üldplaneering
- „Tallinna parkimismäärustik kinnitamine“, Tallinna Linnavalitsuse korraldus 29.07.2025
- Tallinna Linnavalitsuse Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määrus nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord“ ja Tallinna Linnavolikogu 11.02.2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord
- Tallinna Linnavolikogu 18. mai 2017 määrus nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus.
- Tallinna Linnavolikogu 16. juuni 2011 otsus nr 107 „Tallinna keskkonnanägemise aastani 2030“
- Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 määrus nr 18 „Tallinna sadamevee strateegia aastani 2030“
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Õigusaktid, projekteerimismäärused ja Eesti standardid (EVS 843:2016 „Linnatänavad“, EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“, 31. detsembrini kehtinud EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“, EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“, EVS-EN ISO 11654:1999 „Akustika. Hoonete helineelud. Helineeldumise hindamine“).
- Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokolliga nr 41 heakskiidetud Tallinna rattastrateegia 2018 – 2028
- Tallinna jäätmehoolduseeskiri
- Paljassaare sadamateala hõlmav linnaruumiline lahendusettepanek „Paljassaare sadama-ala struktuurplaan“, mai 2007 (OÜ Ars Projekt)
- Sotsiaalministri 11.02.2017 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müra taseme mõõtmise meetodid“
- Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneering (vastu võetud 18.09.2025)

Detailplaneeringu koostamisel teostatud uuringud/aruanDED:

- Paljassaare tee 18, 20, 24, 24a, 26a, 28, 28c, 28e, 30, 30a, 30b, 30c, 32, 32b, 32c, 32d kruntide ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne (OÜ Hendrikson & Ko töö nr 1234/09)
- Geodeetilised mõõdistused, Geodeesia OÜ, töö nr GD-24-601, 10.2024
- Haljastuse hinnang Paljassaare sadamaala detailplaneeringule, aprill 2025 Britt Mäekuusk
- Geotehnika aruanne, IPT Projektijuhtimine OÜ
- Pinnase- ja pinnasevee seisund Paljassaare tee ja mere vahelisel alal, IPT Projektijuhtimine OÜ
- Paljassaare reostusuuringud, IPT Projektijuhtimine OÜ
- Reostusuuring, IPT Projektijuhtimine OÜ
- Paljassaare tee 18, 20, 24, 24a, 26, 26a, 28, 28c, 28e, 30, 30a, 30b, 30c, 32, 32b, 32c, 32d kruntide ja lähiala maa-ala pinnase radooniriski hinnangu aruanne, Eesti Geoloogiakeskus
- Paljassaare tee 30 (AKTSIASELTS PALJASSAARE KALATÖÖSTUS) ammoniaagilekke ohualade analüüs, OÜ Hendrikson & Ko, märts 2013.
- Kobra OÜ reostusuuring, 05.2025

2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Vastavalt detailplaneeringu algatamise korraldusele oli detailplaneeringu koostamise eesmärgiks Põhja-Tallinnas asuvate 100% tootmismaa sihtotstarbega Paljassaare tee 18, 24, 24a, 28 (uus aadress 28d), 28c, 28e, 30, 30a, 30b, 30c, 32, 32b, 32c, transpordimaa sihtotstarbega Paljassaare tee 32d ning ärimaa sihtotstarbega Paljassaare tee 20, 26a kinnistute ümberkruntimine 66-ks krundiks ning ehitusõiguse määramine 27-le hoonestusõigusega krundile kuni 85 hoone sh 2 kuni 4-korruselise ärihoone, 14 kuni 5-korruselise korterelamu, 1 kuni 2-korruselise sotsiaalhoone, 54 kuni 14-korruselise äri- ja eluhoone ning 14 kuni 13-korruselise äri-, elu- ja sotsiaalhoonete ehitamiseks. Kokku on kavandatud kaks 100 % ärimaa, kaks 100 % elamumaa, seitse 100 % sotsiaalmaa sihtotstarbega, kolmkümmend kolm 100 % transpordimaa, üks 80 % elamumaa ja 20 % ärimaa, üks 80 % ärimaa ja 20 % elamumaa, kaks 90 % elamumaa ja 10 % ärimaa, viis 95 % elamumaa ja 5 % ärimaa, üks 65 % elamumaa ja 35 % ärimaa, kolm 70 % elamumaa ja 30 % ärimaa, kolm 50 % elamumaa ja 50 % ärimaa, üks 10 % ärimaa, 85 % elamumaa ja 5 % sotsiaalmaa ning üks 5 % ärimaa, 90 % elamumaa ja 5 % sotsiaalmaa, kaks äri ja/või elamumaa-sihtotstarbega krunt. Lisaks on detailplaneeringu eesmärgiks üldiste maakasutustingimuste määramine ja heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine.

Detailplaneeringu koostamise käigus on selgunud, et Paljassaare tee 30 kinnistu omanik ei soovi planeeringu koostamisega jätkata ning seetõttu on tehtud planeeringus ettepanek detailplaneering osaliselt vastu võtta ja kehtestada 29,15 hektari (kokku planeeritud 48 krunti millest kehtestamisele kuuluvad 42 krunti) ulatuses.

Korrigeeritud detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Paljassaare tee 18, 20, 20a, 22, 24, 24a, 24b, 26a, 26b, 26c, 28c, 28e, 28d, 30a, 30b, 30c, 32, 32b, 32c, 32d, 32e ja T12 kinnistute ümberkruntimine 42-ks krundiks millest: 2 elamumaa krunti; 1 ühiskondlike ehitiste krunt; 1 tootmismaa krunt; 13 transpordimaa krunti; 4 ärimaa krunti; 15 äri- ja elamumaa krunti; 1 äri- ja /või ühiskondliku hoone krunt; 3 üldkasutatava maa krunti; 2 transpordimaa ja/või ärimaa ja/või tootmismaa krunti. Ehitusõigus määratakse 23-le hoonestatud krundile kuni 61 hoone püstitamiseks: 5-le krundile kuni 12-korruseliste äri- ja eluhoonete, kaheksale krundile 8-

korruseliste äri ning äri- ja eluhoonete, ühele krundile kuni 7-korruselise äri- ja eluhoone, kahele krundile kuni 6-korruseliste äri- ja elamuhoonete, viiele krundile kuni 5-korruseliste äri-, elamu-, ühiskondliku- või ärihoonete, kahele krundile kuni 3-korruselise ühiskondliku- ja ärihoone rajamiseks.

Ühtlasi määratakse detailplaneeringuga üldised maakasutustingimused ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

Vastavalt Tallinna hädaolukorra riskianalüüsile asub Paljassaare tee 30 kinnistul AKTSIASELTS PALJASSAARE KALATÖÖSTUS, mis kuulub ohtlike ettevõtete hulka (ohuallikas ammoniaagimahuti) mis on jäetud detailplaneeringu vastuvõtmisest välja ning põhijoonisel tähistatud selle ohuala ulatus koos tingmäärgiga, et uushoonestuse rajamine on antud ohualas võimalik alles pärast ohuala likvideerimist. Detailplaneeringu seletuskirja p. 4.1.9 tegevuskava peatükis on ka kirjeldatud, et KALATÖÖSTUSE naaberkruntidel (pos 9; pos 14; pos 20, pos 21, pos 22, pos 23 ja pos 24) on planeeringu elluviimise eeltingimuseks tegevuse lõpetamine alal või kuni Paljassaare tee 30 kinnistul jätkub ammoniaagil põhinevate külmasüsteemide kasutamine.

Paljassaare tee 30b kinnistul asus Baltimark OÜ, mille ohuks oli ammoniaagi vabanemine. See krunt kuulub juba planeeringust huvitatud isikule, see ohuala on juba tänaseks likvideeritud ning ka detailplaneeringu põhijoonisel on vastav hoonestus Paljassaare tee 30b kinnistul ette nähtud likvideeritavaks.

3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1 LINNAEHITUSLIK SITUATSIOON JA SELLE ANALÜÜS

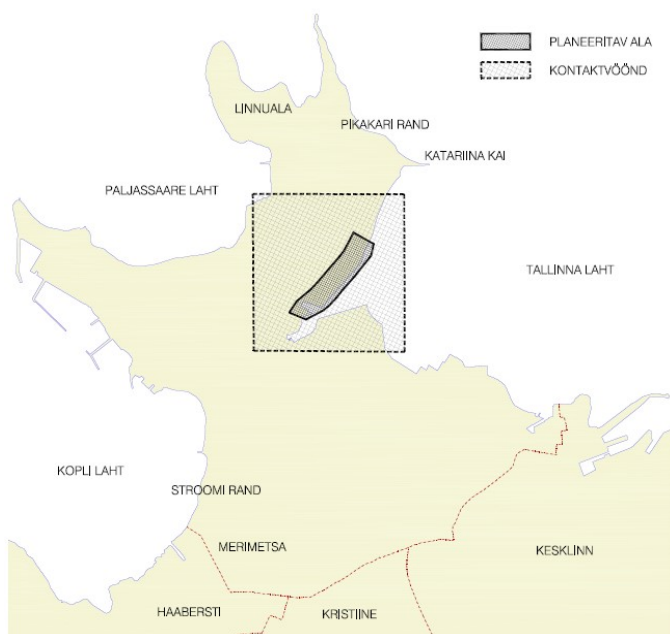
Planeeritav maa-ala asub Põhja-Tallinna linnaosas Paljassaare poolsaarel Paljassaare tee ning Paljassaare sadama akvatooriumi vahelisel maa-alal. Planeeritava maa-ala suurus on ~31,10 ha, sealhulgas krunditava ala suurus on 22,64 ha. Vastuvõtmisele ka kehtestamisele kuuluva planeeringuala suurus on 29,15 hektarit (sh kruntidatava ala suurus 20,58 hektarit).



Vaade planeeritavale alale lõunast

Planeeritava ala lähipiirkonna ja kontaktvööndi iseloomustus

Vaadeldav ala paikneb Põhja-Tallinna linnaosa põhjaosas. Kolmes suunas paikneb kolm lahte – Kopli laht, Paljassaare laht, Tallinna laht – ning kagusuunal Kalamaja elamukvartal. vanalinn koos kesklinnaga. Edelasuunal paiknev Kopli laht koos Stroomi ranna ja Merimetsaga on oluliseks rekreatsioonialaks kogu linnaosale. Samuti on oluliseks rekreatsioonialaks kujunemas Katariina kai ümbrus – 2006 avatud Pikakari rand ja Paljassaare poolsaare põhjatipus asuv Paljassaare linnuala. Need võimalused ja lähedus kesklinnale loovad kogu Põhja-Tallinna piirkonnale võimaluse kujuneda väga populaarseks puhke-, elu- ja töötamise piirkonnaks.



Kontaktvööndi ja planeeritava ala asukoht

Planeeringuala kontaktvöönd on oma hoonestuselt väga mitmekesine – siin kohtuvad väga erineva ilmega vabaplaneeringulised äri-, tootmis- ja elamukvartalid. Planeeringuala kontaktvööndis on selgelt näha erinevatel ajajärgudel rajatud hooned, mis moodustavad kontaktalal omaette piirkonnad, suurimad neist on:

- 1949. aastast pärinev miljööväärtusliku alana määratletud Laevastiku elamukvartali hoonestus.
- Nõukogude perioodil mere äärde rajatud sadamahooneid ja rajatised (tollilaod, kraanad koos raudteedega jms) koos administratiivhoonete ja üksikute korterelamutega ning garaažidega. Kaubasadamate piirkond katab rannajoone Noblessneri sadamast kuni Katariina muulini, sealhulgas jääb planeeringualast põhja poole rannajoonele ka merealast kutseõpet läbi viiv Revali merekool.
- Paljassaare poolsaare keskossa jääv veepuhastusjaam koos mere ja reoveepuhastus-seadmete vahele jääva jäätmaaga – alalt võib esineda lõhnahäiringuid.
- Paljassaare poolsaare põhjaosas olev Natura 2000 linnuhoiuala ja Pikakari rand.

Hoonestuse kõrgus ulatub Paljassaare poolsaarel ühekorruselistest eramutest 7-korruselise korterelamuni. Valdavalt on hooned ühe- kuni kahekorruselised.

Laevastiku tänava kvartal Paljassaare poolsaarel määrati kaitsealuseks miljööväärtusega elamualaks Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringu raames. See on terviklik 1949. aastal sadamatööliste tarbeks ehitatud stalinistlikus stiilis elamutega ringtänav. Hooned moodustavad ümber kolmnurkse haljasala tervikliku ansambli. Suur osa neist hoonetest vajab rekonstrueerimist, kuid paljud on ka korrastatud viimastel aastatel koostatud välisviimistluse passide järgi.

Vaadeldaval alal on neli peamist maakasutust:

- Elumumaa. Seda väga erinevates variantides: ühepereelamud, väikesed kahekordsed ühe trepikojaga kortermajad ning keskmised 5- kuni 7-korruselised mitmesektsioonilised kortermajad.
- Äri- ja tootmismaa territooriumid, mille alla kuuluvad eeskätt Paljassaare ja Hundipea sadama alale jäävad kauba- ja tootmissadamate territooriumid ning garaažide all olevad maa-alad.
- Jäätmehoidlamma. Tallinna veepuhastusjaama territoorium.
- Transpordimaa, mille hulka kuuluvad olemasolevad tänavad, raudteed ning trammitee.

Kuna elamisfunktsioon oli vaadeldaval alal senini tagaplaanil, siis ei ole kontaktvööndis lasteaedu. Suuremad avalikud rekreatsioonialad ning toiduainete kauplused kontaktvööndis puuduvad.

Vaadeldava ala rohestruktuur on samuti suhteliselt kesine, sest suuremaid parke/haljasalasid ei ole. Kontaktala läbivad ülelinnalise rohestruktuuri osaks olevad puisteed, mis kulgevad piki Kopli tänavat ja Paljassaare teed.

Tähtsamatest tänavatest jäävad planeeringuala kontaktvööndisse Kopli tänav, Tööstuse tänav ja Paljassaare tee.

Kuna valdav osa aktiivsest kasutusest ning hoonestusest jääb kontaktvööndi lõunaossa, siis on see suhteliselt hästi varustatud ühistranspordiga. Mööda eelpool nimetatud tänavaid sõidavad regulaarselt bussid ning paralleelselt Kopli tänavaga kulgeb trammitee.

Planeeritava ala iseloomustus

Planeeritav ala on hetkel suletud ning piirdeaiaga ümbritsetud kinnine tollisadama territoorium, kus paiknevad tollilaod, lao- ja tootmishooned koos sadamahoonete ja rajatistega. Sissesõidud Paljassaare teelt on tõkestatud tõkkepuuga.

Suurimateks asukateks on aktsiaselts OÜ BOLTON REALESTATE, KS Stivideerimise Aktsiaselts, Atlas Seafood Aktsiaselts ning AKTSIASELTS PALJASSAARE KALATÖÖSTUS.

Olemasolevad lao- ja tootmishooned on enamjaolt väheväärtuslikud ning suhteliselt kehvast seisust. Erandiks on uuemad tootmis- ja büroohooned. Ala ei ole määratletud miljööväärtuslikuna.

Territooriumi sõiduteed on valdavalt asfalteeritud. Kaupade ja toorainete ladustamiseks ning transportimiseks on planeeringualal raudteed ning sadamakraanad, mis annavad alale merelt vaadeldes iseloomuliku silueti. Mitmel pool vedeleb nii ehitus- kui olmejäätmeid.

Dendroloogilise inventeerimise alal hinnati 212 haljastuslikku objekti. Alal kasvavate puude tervislik seisund ning dekoratiivsus on keskine. Valdava osa planeeringualast moodustavad asfaltkattega teed, ladustamisplatsid ja hooned.

Juurdepääs planeeringualale toimub Sitsi ristmiku kaudu Paljassaare teelt. Olulisemateks lähipiirkonna juurdepääsuteedeks planeeringualale on Kopli tänav, Sõle tänav ning Tööstuse tänav. Paljassaare sadama, mille akvatoorium on osa Tallinna lahest, kaudu on tagatud juurdepääs merelt.

Paljassaare teel sõidavad regulaarselt bussid (26, 26a ning 59), bussipeatus asub Paljassaare sadama sissepääsuvärava juures. Lisaks sellele on võimalik ühistranspordina kasutada planeeritavast alast ca 500 m kaugusel Kopli tänav ääres kulgevaid trammiliine (trammid nr 1 ja 2) ning bussiliini nr 3.

3.2 MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL

Planeeritaval maa-alal asuvad järgmised kinnistud:

Paljassaare tee 18 on 100% tootmismaa sihtotstarbega kinnistu suurusega 38015 m², kinnistu omanikuks on kinnistusraamatu andmeil OÜ BOLTON REALESTATE;

Paljassaare tee 20 on 100% ärimaa sihtotstarbega kinnistu suurusega 6650 m², kinnistu omanikuks on kinnistusraamatu andmeil Seaside Development OÜ;

Paljassaare tee 20a on 100% ärimaa sihtotstarbega kinnistu suurusega 600 m², kinnistu omanikuks on kinnistusraamatu andmeil OÜ BOLTON REALESTATE;

Paljassaare tee 22 on 100% tootmismaa sihtotstarbega kinnistu suurusega 301 m², kinnistu omanikuks on kinnistusraamatu andmeil OÜ Hundipea;

Paljassaare tee 24 on 100% tootmismaa sihtotstarbega kinnistu suurusega 15134 m², kinnistu omanikuks on kinnistusraamatu andmeil OÜ BOLTON REALESTATE;

Paljassaare tee 24a on 100% tootmismaa sihtotstarbega kinnistu suurusega 1935 m², kinnistu omanikuks on kinnistusraamatu andmeil OÜ BOLTON REALESTATE;

Paljassaare tee 24b on 100% tootmismaa sihtotstarbega kinnistu suurusega 2052 m², kinnistu omanikuks on kinnistusraamatu andmeil OÜ Hundipea;

Paljassaare tee 26a on 100% ärimaa sihtotstarbega kinnistu suurusega 7116 m², kinnistu omanikuks on kinnistusraamatu andmeil OÜ BOLTON REALESTATE;

Paljassaare tee 26b on 100% transpordimaa sihtotstarbega kinnistu suurusega 25863 m², kinnistu omanikuks on kinnistusraamatu andmeil OÜ BOLTON REALESTATE;

Paljassaare tee 26c on 100% tootmismaa sihtotstarbega kinnistu suurusega 292 m², kinnistu omanikuks on kinnistusraamatu andmeil OÜ Hundipea;

Paljassaare tee 28c on 100% tootmismaa sihtotstarbega kinnistu suurusega 7246 m², kinnistu omanikuks on kinnistusraamatu andmeil BP-Icon OÜ;

Paljassaare tee 28e on 100% tootmismaa sihtotstarbega kinnistu suurusega 18614 m², kinnistu omanikuks on kinnistusraamatu andmeil OÜ BOLTON REALESTATE ja kinnistule on seatud tasuta hoonestusõigus kestva 99 aastat sissekandmise päevast alates OÜ BOLTON REALESTATE kasuks;

Paljassaare tee 28d on 100% tootmismaa sihtotstarbega kinnistu suurusega 2489 m², kinnistu omanikuks on kinnistusraamatu andmeil OÜ BOLTON REALESTATE;

Paljassaare tee 30a on 100% tootmismaa sihtotstarbega kinnistu suurusega 719 m², kinnistu omanikuks on kinnistusraamatu andmeil OÜ BOLTON REALESTATE;

Paljassaare tee 30b on 100% tootmismaa sihtotstarbega kinnistu suurusega 2391 m², kinnistu omanikuks on kinnistusraamatu andmeil OÜ BOLTON REALESTATE;

Paljassaare tee 30c on 100% tootmismaa sihtotstarbega kinnistu, suurusega 2003 m², kinnistu omanikuks on kinnistusraamatu andmeil OÜ BOLTON REALESTATE ja kinnistule on seatud tasuta hoonestusõigus kestva 99 aastat sissekandmise päevast alates OÜ BOLTON REALESTATE kasuks;

Paljassaare tee 32 on 100% tootmismaa sihtotstarbega kinnistu suurusega 14420 m², kinnistu omanikuks on kinnistusraamatu andmeil OÜ BOLTON REALESTATE;

Paljassaare tee 32b on 100% tootmismaa sihtotstarbega kinnistu, suurusega 8630 m², kinnistu omanikuks on kinnistusraamatu andmeil OÜ BOLTON REALESTATE;

Paljassaare tee 32c on 100% tootmismaa sihtotstarbega kinnistu suurusega 28485 m², kinnistu omanikuks on kinnistusraamatu andmeil OÜ BOLTON REALESTATE;

Paljassaare tee 32d on 100% transpordimaa sihtotstarbega kinnistu suurusega 12322 m², kinnistu omanikuks on kinnistusraamatu andmeil OÜ BOLTON REALESTATE;

Paljassaare tee 32e on 100% transpordimaa sihtotstarbega kinnistu suurusega 594 m², kinnistu omanikuks on kinnistusraamatu andmeil OÜ BOLTON REALESTATE;

Paljassaare tee T12 on 100% transpordimaa sihtotstarbega kinnistu suurusega 9954 m², kinnistu omanikuks on kinnistusraamatu andmeil OÜ BOLTON REALESTATE.

3.3 KEHTIVAD KITSENDUSED

Seadusest tulenevad piirangud:

- Planeeringualale jääb kaks riikliku kõrgusvõrgu geodeetilist märki: 511 (GPA ID 203581; 63-941- 90511; riiklik kõrgusvõrk) ja 8087 (GPA ID 216313; 63-941-98087; riiklik kõrgusvõrk). Geodeetiliste märgite kaitsevöönd on 0,5 m ehitise pinnast horisontaalsuunas ning 3,2 m vertikaalsuunas.
- Planeeringualale jäävad kohaliku võrgu märgid nr 2621, 3575, 10328. Vastavalt keskkonnaministri 28.06.2013 määruse nr 50 „Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord“ § 2 lõikele 1 on kohaliku geodeetilise töö korraldajaks kohalik omavalitsusüksus. Palume kohalikul omavalitsusel kujundada seisukoht geodeetiliste märkide kaitsmise, kontrollmõõtmise, teisdaldamise või kõrvaldamise tingimuste osas.
- Planeeritavale maa-alale ulatuvad järgmised vööndid:
 - Tallinna lahe piiranguvöönd 200 m vee piirist (Looduskaitseseadus § 37);
 - Ranna ehituskeeluvöönd 50 m veekogu piirist;
 - Ranna veekaitsevööndi piir 20 m veekogu piirist;
 - Mere ranna kallasraja piir 10 veekogu piirist.

Kokkulepetest tulenevad piirangud:

- Paljassaare tee 30 krundile on seatud tähtajatu tasuta isiklik kasutusõigus osaühingu Jaotusvõrk (reg kood 11050857, Tallinn) kasuks vastavalt 04.02.2004 lepingu punktile 3 ning lepingu lisaks olevale plaanile.
- Paljassaare tee 30 krundil on kaasomanike vahel sõlmitud kokkulepe kinnistu valdamiseks ja kasutamiseks vastavalt 29.12.2003 lepingu punktile 5 ja lepingule lisatud plaanidele.
- Paljassaare tee 30c krundile on seatud tasuta hoonestusõigus kestvusega 99 aastat alates sissekandmise päevast 31.05.2005 aktsiaseltsi KS Holding (reg kood 10875099) (kehtiv ärinimi OÜ BOLTON REALESTATE) kasuks.
- Paljassaare tee 28c krundile on seatud keelumärke kinnisasja võõrandamise keelamiseks Eesti Vabariigi (Maksu- ja Tolliamet Põhja Maksu- ja Tollikeskus, reg kood 70000349) kasuks.
- Paljassaare tee 28e krundile on seatud tasuta hoonestusõigus kestvusega 99 aastat alates sissekandmise päevast 31.05.2005 aktsiaseltsi KS Holding (reg kood 10875099) (kehtiv ärinimi OÜ BOLTON REALESTATE) kasuks.

3.4 KESKKONNASEISUND

3.4.1 Planeeringuala ehitusgeoloogiline ülevaade

Planeeringuala ehitusgeoloogilise uurimistöö aruande on koostanud IPT Projektijuhtimine OÜ, töö nr 07-03-0688.

Välitöö käigus tehti 11 kombipenetratsioonikatset koos ettepuurimisega. Maksimaalne uurimissügavus oli 18,3 m.

Uuritud ala paikneb Paljassaare poolsaare kaguosas Tallinna lahe kaldal. Tegemist on klindiesise tasandikuga, mida on osaliselt täidetud sadama süvendamisel eemaldatud pinnasega.

Ala on hoonestatud, läbitud paljude raudteeharudega ja esineb tihedalt maa-aluseid tehnovõrke. Kaiäärsed alad kuulusid kunagi madalvee alla ja on praeguseks ajaks täidetud. Laht on laevatamiseks süvistatud.

Reljeef on üldiselt tasane, maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 2...3 m.

Geoloogiline ehitus

Uuritud alal moodustab geoloogilise lõike ülemise osa täitepinnas, mille all levib merelise geneesiga liivpinnas. Liiva all 2...6,5 m paksuselt vähese tugevusega möll- ja savipinnast. Moreen paikneb maapinnast 6...15 m sügavusel. Aluspõhjalised kivimid on esindatud alamkambriumi aleuroliitide ja savidega. Nende pealispind tõuseb lõuna suunas, aluspõhja astangu nõlvaalal, maapinna lähedusse. Seega on ca 1,5 km pikkusel alal aluspõhja pealispind 3...17 m sügavusel.

Pinnasevesi

Pinnasevee tase paiknes välitöö ajal ala lõunaossa jäävatel Paljassaare 2 ja 4 kruntidel maapinnast 0,8 m sügavusel (absoluutkõrgusel 1,45...2,05 m). Tegemist on nõlvaalalt valguva ja sademetest toituva vee kogunemisega vett praktiliselt mittejuhtival savipinnasel esinevasse täitekihti.

Ülejäänud alal oli veetase välitööde ajal lahepoolses osas kuni 2,3 m sügavusel (absoluutkõrgusel 0,05 m) ja merest kaugenedes 1...1,5 m sügavusel (absoluutkõrgusel 0,9...1,5 m). Vesi levib täitepinnastes ja nende alla jäävates looduslikes liivades. Aladel, kus täitepinnaseks on kasutatud vett mittejuhtivat savipinnast, esineb ülavesi, alumistes mereliivades avamisel võib paikset täheldada lokaalset surveist vett.

Mõõdetud tase on keskseisu lähedane. Orienteeruv sissonne muutus võib olla $\pm 0,5...0,8$ m.

Veehorisont toitub sademetest ja seda drenib lähedusse jääv meri, mõjutades oma veetõusuga ka veepiiri-äärsete alade veetaset.

Varasemates uuringutes on toodud kalasadama merevee miinimumtasemeks $-0,95$ m ja maksimumtasemeks $1,25$ m (EGF 25733).

Pinnasevesi on kogu alal kõrgel, jäädes maapinnast keskmiselt 1...2 m sügavusele. Veetaseme sügavus oleneb sademetest, mere lähedusest ja merevee seisust.

Ehitusgeoloogilised tingimused

Ehitusgeoloogilised tingimused territooriumil on keerulised ja muutlikud.

Raskendavaks on ebaühtlase koostisega ja tihedusega täitepinnas, mille paksus on paikselt 3...3,5 m.

Lamavad liivad on kohati kohevad ja sisaldavad orgaanilist ainet. Rahuldava kandevõimega mereliivade levik on muutlik. Ebaühtlaseid vajumeid põhjustab muutliku levikuga ja paksusega vähetugev savipinnas. Nõrk kompleks algab maapinnast 3,5...9,7 m sügavuselt ja suidub lõuna suunas välja. Tugevam moreenne pinnas paikneb maapinnast 5...15 m sügavusel. Aluspõhjaline savi jääb 3,5...17 m sügavusele.

Pinnaseveetase paiknes uurimistööde ajal maapinnast 0,8...2 m sügavusel.

Üldiselt võib ca 1,5 km pikkust ja 200 m laiust ala vaadelda 3-s osas.

- Lõunapoolne osa, kus nõrga kandevõimega savipinnaste kompleks puudub. Olenevalt täitekompleksi paksusest on vundeerimissügavuses loodusliku struktuuri säilitamisel rahuldava kandevõimega moreen (kiht 8) ja aluspõhjaline sinisavi (kiht 10). Pealispind langeb põhja suunas, jäädes absoluutkõrgusele 0... –3 m.
- Keskosa, kus merelist liiva ja voolavat savipinnast on mõlemat kuni 2 m. Laialdasema levikuga on savimõll. Rahuldava kandevõimega moreen on maapinnast 7...10 m sügavusel, absoluutkõrgusel -4...-7 m. Kaiäärsed alad on rajatud siin kunagisele madalveelisele alale.
- Põhja- ja põhjapoolne keskosa, kus esineb suhteliselt paksu kihina (2...7 m) rahuldava kandevõimega mereliiva. Nõrk savi levib 3...7 m paksuselt. Tugevam pinnas paikneb maapinnast 8...14 m sügavusel. Aluspõhjaline sinisavi on 14...18 m sügavusel, absoluutkõrgusel -11...-17 m. Langus on mere ja põhja suunas.

Kokkuvõte

Iga rajatava ehitise alla on vajalikud ehitusprojekti staadiumis vastavad geotehnilised uuringud.

Madalvundamendid

Kerged hooned võib rajada madalvundamentidele või liiva süvistatud lühikestele vaiadele. Vajalikud uuringud täitekompleksi ja lamavate looduslike pinnaste omaduste ja leviku selgitamiseks rajatise kontuuris.

Vaiad

Rasked hooned tuleb rajada moreenikihti või aluspõhja saviisse süvistatud vaiadele. Vajalikud on uuringud vaia sügavuse ja kandevõime määramiseks. Vaia kandevõime sõltub vaia tüübist, pikkuse ja diameetri suhtest. Korrekse vaia pikkuse ja kandevõime saab antud konkreetsetes tingimustes määrata penetratsioonikatsetega või vaiakatsetega.

3.4.2 Planeeringuala reostusuuringute ülevaade

Detailplaneeringuala reostusuuringu on koostanud Kabras OÜ mais 2025 (Töö nr 2025-170) ning see on lisatud Lisa 10 alla.

Reostuseuuringu koostamise eesmärgiks oli välja selgitada jääkreostuse seisund uuringualal. Uuringualal on varasemate uuringute käigus tuvastatud reostus pinnases, mille on põhjustanud kaubasadamas varasematel perioodidel nafta-, metalli- ja kivisööekauba käitlemisel ning ladustamisel tekkinud avariid ja lekked.

Reostusuuring koostati kameraalselt 2004. aasta reostusuuringu käigus rajatud kuue puuraugu ja 2005. aastal reostusuuringu käigus rajatud 14 puuraugu kirjelduste ja nendest võetud pinnase- ja veeproovide andmete põhjal. Pinnasest ja veest on võetud proovid naftasaaduste ja raskmetallide sisalduse määramiseks, proovid analüüsiti Eesti Geoloogiakeskuse Laboris. Proovid võeti järgides keskkonnaministri 12.04.2004 määruse nr 12 nõudeid.

Laborianalüüside tulemusi võrreldi käesolevas töös keskkonnaministri 28.06.2019 määrusega nr 26 ja keskkonnaministri 04.09.2019 määrusega nr 39 kehtestatud piirmääradega.

Pinnasereostus tuvastati uuringualal üksnes puuraugu PA5 (2005) alal, kus raskmetallidest ületas Pb kontsentratsioon 1,1-kordselt tööstusmaale kehtestatud piirarvu. Ülejäänud puuraukudes jäi analüüsitud ohtlike ainete sisaldus töösatumaale kehtestatud piirarvudest madalamale.

Põhjavee saastatus tuvastati uuringualal puuraugus PA1 (2005) ja PA11 (2005), kus naftasaaduste sisaldus ületas põhjavee piirarvu 2,2 – 5,4-kordselt. Puuraugust PA3 (2004) ja PA5 (2004) võetud proovides ületas mitme raskmetalli sisaldus kehtestatud künnisarvu, seega ei saa põhjavee seisundit lugeda heaks, kuid samas ei ole tegemist ka saastunud põhjaveega.

Samuti on detailplaneeringu lisades kajastatud ka alale varasemalt teostatud reostusuuringud (Lisa 7 ja 8):

Planeeringuala reostusuuringute aruanded on koostanud IPT Projektijuhtimine OÜ, töö nr 04-08-0404 ning töö nr 05-08-0528. Välitöid juhendas ja aruanded koostas Ann Parbo.

Reostusuuringute aruanded koos konkreetsete mõõtmistulemused on lisatud planeeringu lisadesse (terviktekstid vt lisa 11 ja 12).

Puuraugud rajati keerdpuurimismeetodil agregaadiga GEOTECH 504. Maksimaalne uurimissügavus oli esimesel korral 3 m ning teisel korral 3,7 m.

Reostuse hindamiseks pinnases tehti puuraukudes 0,5 m intervalliga pinnase nn kilettest (Sheen' test) ja hinnati pinnaseid lõhna järgi. Samaaegselt võeti pinnase- ja veeproovid naftaproduktide ja raskemetallide sisalduse määramiseks.

Proovid analüüsiti Eesti Geoloogiakeskuse laboris.

Sihtarv näitab ohtliku aine sellist sisaldust pinnases, millega võrdse või väiksema väärtuse korral loetakse pinnase seisund heaks.

Piirarv näitab ohtliku aine sellist sisaldust pinnases, millest suurema väärtuse korral loetakse pinnas reostunuks. Määruses on rakendatud sõltuvalt maa kasutamise otstarbest erinevaid piirarve tööstus- ja elutsoonile.

Esimene välitöö tehti kruntidel Paljassaare tee 26a, Paljassaare tee 28e ning Paljassaare tee 30c 2004.a augustis. Puuriti kokku 6 puurauku, igale krundile 2.

Keskkonnaseisund on uuritavatel kruntidel pinnaste osas valdavalt hea, pinnasevee osas hea kuni rahuldav.

Puurimise käigus ei täheldatud visuaalselt reostust, ei esinenud naftaproduktidele iseloomulikku lõhna ja kiletetil ei kujunenud veele kilet.

Kokkuvõtteks leiti, et elumaal jäävad kõikides analüüsitud pinnaseproovides naftaproduktide ja ka raskemetallide sisaldused alla piirarve.

Teine välitöö Paljassaare sadama piirkonnas teostati 2005 augustis. Kokku puuriti 20 puurauku, millest planeeritavale alale jääb 14 tükki. Puuraukude asukohtade valik ja arv sõltus kooskõlastustest tehnovõrkude valdajatega.

Puurimise käigus ei täheldatud visuaalselt reostust. Paikselt täheldati naftaproduktidele iseloomulikku nõrka lõhna ja kiletetil vähest kilet. Viimane tekkis pinnase raputamisel üksikute mullidena, mis lõhkedes valgusid värviliste laikudena ja kadusid.

Pinnas

Kõikides analüüsitud pinnaseproovides jäävad naftaproduktide sisaldused alla piirarvu tööstusmaal, kuid ületavad mitmes punktis piirarvu elumaal.

Enamike raskemetallide sisaldus jääb uuritavas piirkonnas valdavalt alla piirarvu tööstusmaal või alla piirarvu elumaal.

Pb ning Cu sisaldused on kohati suurem piirarvust tööstusmaal. Samadel aladel on ka naftaproduktide sisaldus 2-3 korda suurem elumaal, kuid väiksem piirarvust tööstusmaal.

Pinnasevesi

Veeproovides jäävad naftaproduktide ja raskemetallide sisaldused alla piirarve. Kahe proovi põhjal ületab naftaproduktide sisaldus vees 2 kuni 5 korda määruses nr 39 toodud piirarvu.

Kõigi määratud raskemetallide sisaldus on alla piirarvu. Cu ja Mo, paiguti Ni ja Pb sisaldus ületab kohati künnisarvu, kuid jääb tunduvalt väiksemaks piirarvust.

3.5 HALJASTUS

Paljassaare sadama-ala haljastuse hinnang on koostanud aprillis ja augustis 2025 Britt Mäekuusk ning selle terviktekst asub Lisa 1 all.

Dendroloogilise inventeerimise alal hinnati 212 haljastuslikku objekti. Alal kasvavate puude tervislik seisund ning dekoratiivsus on kesine. Väärtuslikke ja olulisi puid märgiti 48% kogu hinnatud puittaimede hulgast. Säilitada väärtuslikud ja olulised puud ning jälgida väheväärtuslike seisundit. Kaevetööde teostamisel vältida jämedate juurte, madalamate okste ja puutüvede vigastamist.

Puittaimede haljastuslikule hinnangule on juurde lisatud tabel puittaimede andmetega (Lisa 1 tabel 2), tabel taksonite nimekirjaga koos ladinakeelsete vastetega (Tabel 1), dendroloogiline plaan puittaimede haljastusliku väärtuse hindamisega (joonis DND-4-01 ja DND-4-02). Lisas 2 on toodud maastikuarhitekti kutsetunnistus.

3.6 TEHNOVARUSTUS

Planeeritav ala on varustatud tehnovõrkudega. Magistraaltrassid asuvad Paljassaare tee teemaa-alal.

4 PLANEERINGUGA KAVANDATAV

Detailplaneeringu arhitektuurse lahenduse autor on arhitekt Indrek Allmann.

Planeeringus ettenähtud rannaalale kehtiva looduskaitseadusega sätestatud ehituskeeluvööndi vähendamise vajalikkuse põhjendus:

Rannaalale kehtiva 50 meetrise ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek kuni 25 meetrini ja üleehitusseervituudiga alal 20 meetri peale on põhjendatud linnaehituslike eesmärkidega praegu suletud tööstuspiirkonnana kasutuses olev ala muuta avalikkusele kasutatavaks elamu-, äri- ja sotsiaalsihtotstarbega hoonete piirkonnaks. Planeeritud hoonete ehitusjoone määramisel 25 m kaugusele mere piirist on lähtutud alal olemasoleva hoonestusega. Seega arvestavad planeeritud hooned juba alal olevate hoonete paiknemist ning olemasolevate hoonete ja mere vahel praegu oleva raudtee asemel on planeeritud avalikuks kasutuseks promenaad. Sellise lahendusega on tagatud praegu aiaga piiratud kinnise tollilaua territooriumi avamine avalikkusele ja piirkonda sobiv hoonestus, mis lähtub ka alal olemasolevast hoonestusest. Ehituskeeluvööndi vähendamisel saab arvestada ka asjaoluga, et piirkond on tehnovõrkudega varustatud, ei likvideerita väärtuslikku kõrghaljastust ja ei planeerita mere täiendavat täitmist ning seega ei ole antud planeeringu raames ehituskeeluvööndi vähendamisega ette näha kahju tekkimist keskkonnale. Küll aga on ette näha mereäärse ala avamist ühiskonnale, mis toob kasu nii praegustele kui ka tulevastele Põhja-Tallinna linnosas elanikele. Samuti paraneb oluliselt ala arhitektuurne ilme nii maismaalt kui ka merelt vaadatuna ja planeeringus on võrreldes olemasoleva olukorraga ette nähtud oluliselt suurme kõrghaljastuse istutamine.

4.1 LINNARUUM

Tänane linnaruum peab olema eelkõige jätkusuutlik. Jätkusuutlikkuse põhialuseks on linliku tiheduse, funktsionaalsuse ja looduskeskkonna harmoneeritus. Jätkusuutlikult planeeritud linn vähendab oluliselt valglinnastumist, sellega kaasnevaid probleeme ja kõrget kulukuse määra ühiskonnale.

Madala tihedusega linnades, millede hulka kuulub ka Tallinn, sõltuvad inimesed üldjuhul autotranspordist, hingavad halvema kvaliteediga välisõhku ning kaotavad suhtlusvõimalusi. Keskmise linnatiheduse tõstmiseks piisab tihtipeale üksikute linnaosade tiheduse tõstmisest ning olemasolevate eramajade korruselisust või väljakujunenud ajaloolist linnaruumi pole vaja korrigeerida. Kombineerides suure tihedusega tõmbekeskusi väiksema tihedusega aladega, sh rohealadega, saab luua mitmekesise linnapildi, mis võimaldab inimestel elada paiksemat elu.

Piirkonnale loodud struktuurplaan (Paljassaare sadama-ala struktuurplaan 2007, arhitektid S333 ja ARS Projekt, mis on koostatud vastavalt Tallinna linna ja Hundipea maaomanike 1.02.2007 sõlmitud lepingule ja heaks kiidetud Tallinna Linnavalitsuse 30.05.2007 istungi protokolliga 29 päevakorrapunktiga 71) näeb ette multifunktsionaalse, merega hästi liidetud ja kunagist tööstuspärandit austava tõmbekeskuse loomise endisele sadamaalale. Piirkonnale ettenähtud tihedus on veidi alla minimaalse soovitusliku, mida tänased teadmised ja ÜRO raportis „The Weight of Cities - Resource Requirements of Future Urbanization“ soovivad.

Võrreldes struktuurplaaniga on tugevdatud ala läbivaid ja sellega liituvaid rohekoridore. Omakorda jagunevad need looduslikeks nõ isolevateks aladeks ja kujundatud, organiseeritud parkideks ja rekreatsioonialadeks.

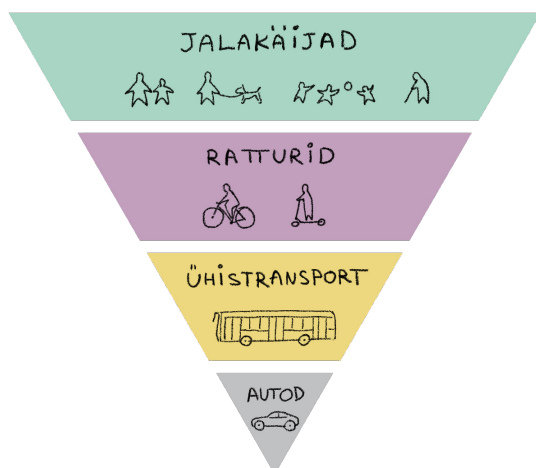
Andmaks inimestele võimalus siduda kõik igapäevaeluks vajalik oma elupiirkonnaga on planeeringuala tagatud nii äri-, elu- kui ka ühiskondlik hoonestus. Samuti pööratakse tähelepanu sotsiaalsel funktsiooni täitvate hoonete nagu lasteade, raamatukogu, kirik, kogukonnaaiad jms kavandamisele. Nende asukoht määratakse kooskõlas rohealade ja ühistranspordi lahendustega ehitusprojekti staadiumis.

Tiheda tõmbekeskuse korral, kus sihtkohtade vahelised vahemaad on väikesed, motiveeritakse teadliku tänavadisainiga inimesi autosõite vahetama jalutuskäikude ja rattasõitude vastu. Vastavalt on vähendanud autoliikluseks eraldatud tänavate mahtu ja suurendanud teistele liikumisviisidele eraldatud ruumi. Sõiduautode puhul on eelistatud nõ jagatavad sõidukid, milliste tarvis kavandatakse eraldi parkimismajad Paljassaare teeäärsel alal kus on ka ühistranspordi peatused.

Tänavade kujundamisel on oluline nii erinevate transpordiliikide kasutuse planeerimine kui ka meeldiva mikrokliima edendamine. Koos hästi planeeritud rohealadega saame lõpuks inimsõbraliku, puhta ja tervisliku linnaruumi.

Planeeringuala liikuvus

Pärast Teist Maailmasõda on üleilmselt nihkunud tänavate planeerimisel tähelepanu inimestelt autodele ja kiirusele. Planeeringualal tahame tänavate planeerimisel selle tähelepanu tuua tagasi just inimestele, et anda tänavatele tagasi nende sotsiaalne mõõde ning toetada säästvaid liikumisviise. Tänavatel kõndivad või rattaga sõitvad inimesed suhestuvad rohkem oma keskkonnaga ja annavad aluse kokku hoidva kogukonna loomisele. Lähtume planeerimisel linna liikuvushierarhia püramiidist:



Jalakäijate ja ratturite tänavatele toomisel on tarvis planeerida tänavaid nende kognitiivsest turvalisusest lähtuvalt. Inimesed on hea meelega valmis vahetama oma autosõite jalutuste ja rattasõitude vastu eeldusel, et nad tunnevad ka siis end turvaliselt. Turvatunde parandamiseks loome erinevatele transpordiliikidele tänavatele eraldatud liikumisrajad ning toome autode liikumiskiiruse sisekvartalis 30 km/h või 20 km/h peale. Ehitusprojektide koostamisel tänavalahenduste väljatöötamisel tuleb arvestada kehtivate tänavatüüpide põhimõtetega. Liikumisviisi valiku puhul on oluline ka efektiivsus: kui ratturil või jalakäijal puudub võimalus jõuda oma sihtkohani mugavalt ja kiirelt, inimesed hakkavad eelistama autosid. Planeerides tänavaid lähtume eelkõige jalakäijate ja ratturite mugavusest ja nende loomulikest teekondadest.

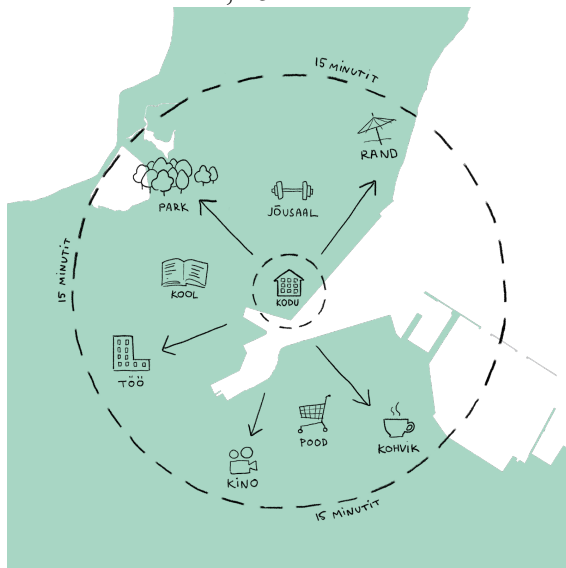
Hundipea maastikuarhitektuur

Maastikuarhitektuur annab suure panuse linnaruumi kujundusse ja kohalikku kultuuri. Jätkusuutlik linnamaastik on oma ümbritseva keskkonnaga suhestuv, iseseisvalt taastuv ja üleüldises mõttes tervislik. Et planeeringuala maaomanikud väärtustavad nõ pehme linna väärtuseid - inimeste psühholoogilise ja füüsilise tervise edendamine, õues tegutsemise ja suhtlemise julgustamine - siis tugev rõhk on maastikuarhitektuuris pandud suure hulga roheliste alade loomisele. Haljastatud alade hulka loome lisaks planeeritavatele linnametsadele ja parkidele ka rohefassaade ja rohekatused. Traditsiooniliselt ei ole Eestis haljastatud fassaade ja katuseid rohealadeks peetud, kuid leiame, et mikrokliima reguleerimise, õhukvaliteedi parandmise ja liigilise mitmekesisuse edendamise kontekstis on neil oluline kasulik mõju. Rohealade olemasolu võimaldab meil väiksema vaevaga vähendada kliimamuutuste mõju - rohealad aitavad siduda õhusüsinikku ja annavad lisapaindlikkuse paduvihma hoogude ja põuaperioodidega hakkama saamiseks. Linnakeskkonnas on rohelus abiks mikrokliima reguleerimisel - haljastatud alad on talvel paar kraadi soojemad ja suvel omakorda paar kraadi jahedamad - ja laiemas mõttes on rohealad inimestele psühholoogilise tasakaalu saavutamiseks väga vajalikud.

Planeeringuala füüsiline kujundus

Hundipea arendusel on tugev veendumus, et linnakeskkond peab olema mugav kõigile. Senine suundumus on kujundada uusi linnakeskkondi eeldusel, et enamus inimesi, kes neid keskkondi hiljem kasutavad, on 30ndates ja keskmisest sportlikuma füüsisega elanikud. Tegelikuses on linlaste seas noorukeid; vanureid; inimesi, kes ei näe kuigi hästi; inimesi, kes

ei saa kuigi kiiresti kõndida; inimesi, kes jalutavad koos oma koeraga; inimesi, kellele meeldib õues vahepeal jalgu puhata; inimesi, kellele meeldib rattaga sõita; jne. Et kõik inimesed end planeeringualal mugavalt tunneksid lähtume planeerimisel 8-80 põhimõttest. See tähendab, et jälgime, nii 8-aastaste laste kui ka 80- aastaste vanurite linna tunnetust ja kogemust. Uus loodav linnaruum saab enamuses olema astmevaba, ratastooliga liigeldav, treppide olemasolul peavad astmete kõrgused ja laiused olema inimestele loomulikud. Toetamaks inimeste suuremat õues viibimist peab avalikus ruumis olema piisavalt tihedalt ja mugava paigutusega pinke, laste mänguväljakuid ning mõlemate juures avalikke tualettruume. Inimestele olulised ja igapäevaselt vajalikud sihtkohad peavad jääma nende kodudest jalutuskäigu või rattasõidu kaugusele - see tähendab, et loodavas linnaruumis peame arvestama, et poed ja koolid, töökohad ja kohvikud, arstikeskused ja kinod paiknevad kodudele lähedal, 15-minutilise teekonna sisse. Soovime luua nõ 15-minuti linna.



Sotsiaalne jätkusuutlikkus

Inimeste heaolu linnaruumis, ei ole ainult asukoha küsimus. See on paljuski seotud hoopis sotsiaalsete tingimustega - naabritevaheliste suhete, usalduse ja turvatundega. Planeeritavast piirkonnast saab linnakeskkond, mis toetab sotsiaalset sidusust ja inimestevahelisi suhteid. Kogukonna tekkimist julgustatakse, pakkudes avaliku ruumi kohtumiseks ja suhtlemiseks. Selle saavutamiseks sõidukite liiklust vähendatakse ja aeglustatakse; põõsad ja kõrghaljastus summutavad müra jalakäija tasemel; tänavamööbel, valgustus ja hoonete fassaadid loovad meeldiva ja funktsionaalset ruumi. Mõnusad tänavad ja avalik ruum soosivad jalgsi ja rattaga liikumist, tuues inimesed autodest välja tänavatele. Kogukonna ja kodukoha tunne areneb just suhestudes ümbritseva keskkonnaga tänaval - inimesed tunnevad pagariäri ja lilleaia lõhnu; naabritel on võimalus öelda tänaval tere; jalutades saab avastada uut kutsuvat kohviku terrassi.

Sotsiaalse sidususe ja mitmekesisuse toetamiseks arvestame kõigi inimeste vajadustega olenemata nende vanusest, kultuurilisest või majanduslikust taustast. Nii väldime uusarendusega tihti kaasas käivat segregatsiooni ja eksklusiivse kogukonna tekkimist. Planeerime Hundipea asumit Tallinna tevikliku osana, mis on ligipääsetav kõigile linnaelanikele. Ligipääsetavus ei ole vaid füüsiline mõiste, meie jaoks on oluline et erinevate vajaduste ja sissetulekutega inimesed saaksid alal elada, töötada ja kasutada vajalike teenuseid. Seega, äride, avalike teenuste, ja elamispindade mitmekesisus on tervisliku ja võrdõigusliku kogukonna eelduseks. Rikkalikku linnaruumi kavandades näeme ette kindlad

asukohad mitmetele sotsiaalasutustele. Linlaste igapäevaelu toetamiseks peab kodu lähedal olema piisavalt lasteaedu, koole, eakate kodusid, kirikuid, perearstikeskuseid, jne. Korterite ja äripindade müümisel ja üürimisel tuleb anda turule võimalikult erineva hinna ja planeeringuga lahendusi.

Et planeeringuala oleks võimeline arenema vastavalt muutuvatele aegadele, siis peavad hoonete funktsioonid olema paindlikud. Tänapäevaste elanike vajadused võivad aja möödudes muutuda - Põhja-Tallinna arenevates piirkondades hädasti vajaminevad lasteaiad võivad tulevikus näiteks asenduda vanadekodudega. Täna projekteeritavad ja ehitatavad hooned peavad olema kohandatavad ka tuleviku vajadustele. Hoone funktsiooni saab hõlpsasti muuta, kui sisesseinad on lihtsalt ümber paigutatavad ja maja planeering üldiselt paindlik. Hoonete projekteerimisel arvestatakse maja funktsiooni muutmise võimalustega.

Ühendates erineva taustaga inimesi ja vastates nende pidevalt muutuvatele vajadustele, saab luua tugevaid sidemeid ja kogukonda. Kohalike inimeste vajaduste ja kombete arvestamise tulemusena jääb kodukant inimsõbralikuks läbi aja.

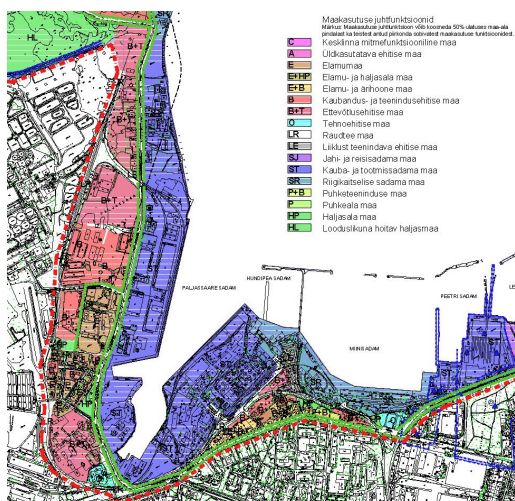


4.1.1 Võrdlus Paljassaare ja Russalka vahelise ala üldplaneeringuga

Paljassaare ja Russalka vahelise ala üldplaneering on kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 09.12.2004 otsusega nr 54.

Üldplaneering hõlmab Tallinna linnas ca 20 km pikkuse mereäärse ala ning selle koostamise peamiseks eesmärgiks oli Tallinna linnaruumi sidestamine merega ning Tallinna kui merelinna maine taastamine.

Koostatud üldplaneering näeb planeeritavat ala ette kauba- ja tootmissadama maana. Planeeritav ala jääb tööstuspiirkonda, mis kulgeb Lennusadamast Katariina muulini. See osa üldplaneeringus ette nähtud valdavalt kauba- ja tootmissadamate piirkonnaks. Need sadama funktsioonid eeldavad suletud territooriumi. Üldplaneeringu kontekstis on sadam defineeritud kui ala, mis on vahetus kontaktis merega. Tööstuspiirkonna sadamate territooriumite suletuse korral peab kallasrada olema neist mööda suunatud.



Väljavõte Paljassaare ja Russalka vahelise ala üldplaneeringu tsoneeringu kaardist.

Detailplaneeringute koostamisel tuleb üldplaneeringu järgi arvestada järgmisi reegleid:

- Arvestada üldplaneeringus toodud ehitustingimustega (vt võrdlustabel).
- Planeeringuga tuleb lahendada parkimise põhimõtted.
- Väljasõite kvartalitest mitte planeerida magistraaltänavatele.
- Paljassaare poolsaarel tuleb detailplaneeringute koostamisel arvestada reoveepuhasti kujaga.
- Olemasolevat väärtuslikku haljastust tuleb maksimaalselt säilitada ja haljastust tuleb juurde rajada.
- Planeeringutega tuleb anda rannapromenaadi kujundamise ja ala haljastamise põhimõtted.
- Muinsuskaitseobjekte sisaldava linnakvartali planeerimisel arvestada kaitsealuse objekti vaadeldavuse ja säilimise tagamisega vastavalt eritingimuste nõuetele.

Vastavalt linna erinevates osades välja kujunenud planeeringulahendusele, tänavate struktuurile, hoonete paigutusele, arhitektuurile ning haljastusele jms linnaehituslikele tingimustele on üldplaneeringusse hõlmatud piirkond maa kasutamise- ja ehitustingimuste põhjal jagatud 26-ks alaks. Iga ala kohta on sätestatud eraldi linnaehituslikud reeglid, mis on toodud alljärgnevalt.

Planeeringuala võrdlus Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala üldplaneeringuga:

Jrk	Tingimused	Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala üldplaneering (ala nr 19)	Käesolev detailplaneering
1	Maa-ala kasutuse juhtfunktsioonid:	kauba- ja tootmissadama maa, ettevõtlusehitiste maa, raudtee maa, liiklust teenindava ehitise maa	elamu-, äri-, sotsiaal- ja transpordimaa
2	Hoonestusviis:	varieeruv, vastavalt detailplaneeringule	varieeruv
3	Maksimaalne ehitiste kõrgus maapinnast:	vastavalt detailplaneeringule	43 meetrit
4	Maksimaalne lubatav täisehituse %:	vastavalt detailplaneeringule	kuni 100%

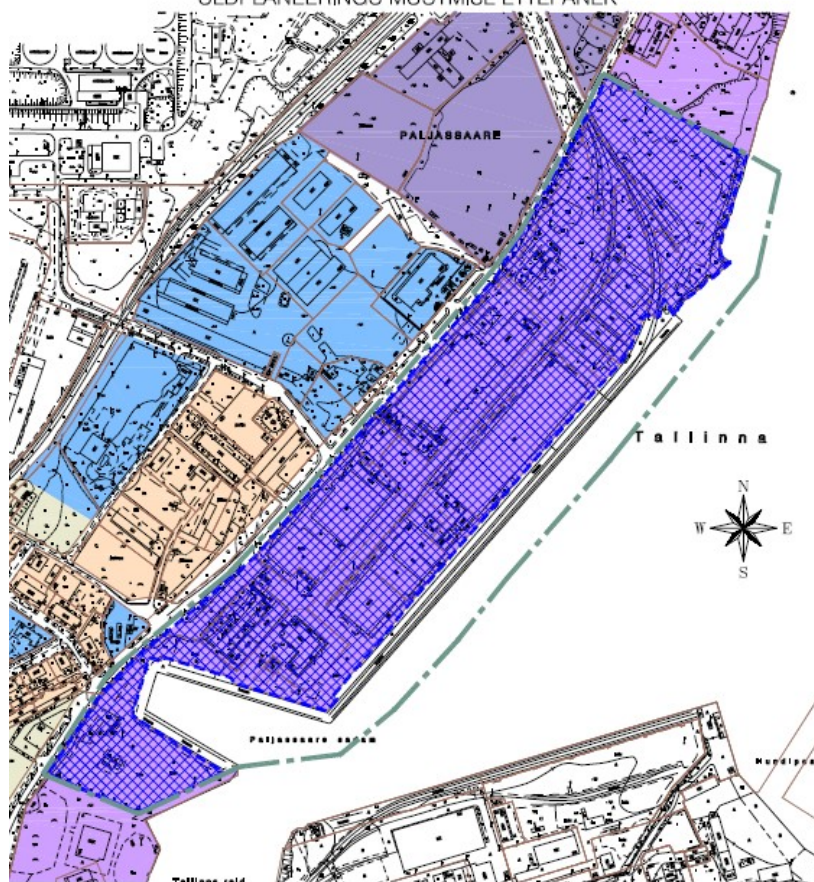
5	Minimaalne nõutav haljastuse %	5	planeeringuala keskmine haljastuse protsent 30%.
6	Piirete rajamise reeglid	suletud sadama-ala (piirdeaed lubatud)	avalik linnaruum
7	Reeglid edasiseks detailplaneeringute koostamiseks	dp-s viia läbi kvartali linnaehituslik analüüs	dp koostamise aluseks Paljassaare sadama ala struktuurplaan ja arhitekt Indrek Allmanni koostatud arhitektuurne lahendus
8	Parkimine	võimalikult suures ulatuses krundisiseselt, soovitatavalt hoonete keldri- või soklikorrustel	võimalikult suures ulatuses krundisiseselt hoonete keldri- ja soklikorrustel ning parkimismajades
9	Sadamate kasutus-funktsioon	kauba- ja tootmissadam	Jahisadam
10	Kallasraja asukoht	territooriumi suletuse tõttu sadamast mööda suunatud. Detailplaneeringu koostamisel tuleb võimalusel ette näha jalakäijate pääsude asukohad randa	läbi planeeringuala piki rannapromenaadi

Järeldus: koostatav detailplaneering muudab kehtiva Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringus ettenähtud maakasutuse sihtotstarvet, kallasraja asukohta ja sadama kasutuse funktsiooni.

4.1.2 Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek kehtiva üldplaneeringu muutmiseks kauba- ja tootmissadama maast elamu- ja ärihoonete jaoks.

PALJASSAARE JA RUSSALKA VAHELISE RANNA-ALA
ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK



TINGMÄRGID

	PLANEERITAVA ALA PIIR		ÜLDPLANEERINGUT MUUTEV ALA (Muudab maakasutuse juhtfunktsiooni elamu- ja äritehoneteks (E+B))
	KATASTRIRIIGI PIIR		
	KAUBA- JA TOOTMISSADAMA MAA		
	ETTEVÕTLUSEHITISE MAA		
	KAUBANDUS- JA TEENINDUSEHITISE MAA		
	ELAMUMAA		
	HALJASALA MAA		

Üldplaneeringu muutmise põhjendused:

Praeguseks on piirkonna linnaplaneerimise ideed võrreldes Paljassaare ja Russalka vahelise ala üldplaneeringus kavandatuga oluliselt muutunud (Paljassaare sadama-ala struktuurplaani koostamine jms) ning ei vasta enam üldplaneeringus esitatud maakasutuse juhtfunktsioonidele.

Tallinna Linnavolikogu 26.01.2006 otsusega nr 8 algatati Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu koostamine ja see on vastu võetud 18.09.2025. Selle üldplaneeringu eesmärgiks on Põhja-Tallinna erinevate osade omavahelise sidususe tagamine ning nende funktsionaalsuse mitmekesistamine. Planeeringu käigus määratakse täiendavad võimalused elamuehituseks garaažikomplekside ja kasutusest välja jäänud tööstusalade arvelt, Kopli kaubajaama võimalikuks ümberstruktureerimiseks multifunktsionaalseks büroo- ja elamualaks, täiendavate miljöölade määramiseks ning sadamate arengusuundade ja perspektiivide väljatöötamiseks. Üldplaneeringuga tagatakse planeeringuga hõlmatava ala sidusus ümbritsevate aladega nii funktsionaalselt kui ka ühenduste osas – toimivad ja loogilised liiklusskeemid. Tallinna Linnavolikogu 25.01.2007 otsusega nr 5 kinnitatud Põhja-Tallinna arengukava p 3.3.2 kohaselt tuleb koostatava Põhja-Tallinna üldplaneeringuga anda

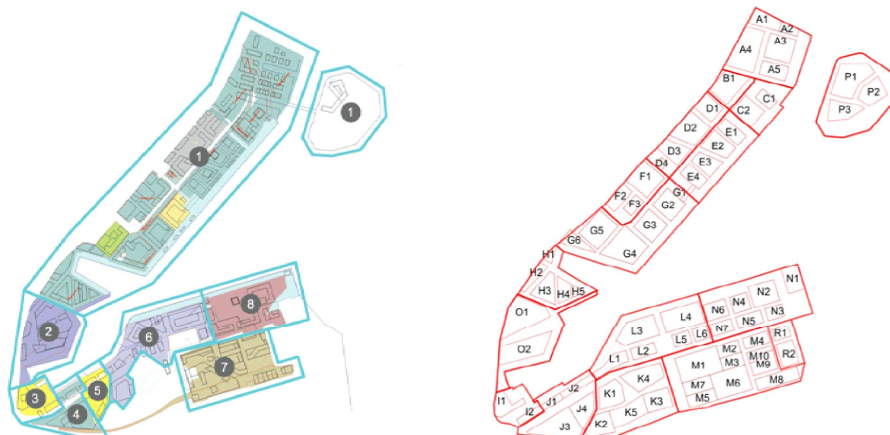
lahendused rannaalade kasutamiseks, transpordikorralduseks, elamu- ja tööstusalade arendamiseks koos keskkonnamõjude hindamisega, miljööväärtuslike hoonestusalade määratlemiseks, piiride täpsustamiseks ning kaitse- ja kasutustingimuste määramiseks. Maakasutamise funktsioonide täpsustamisega tuleb tegeleda kogu Põhja-Tallinna linnaosa territooriumil. Arvestades eeltoodut on antud asukohas Paljassaare ja Russalka vahelise ala üldplaneeringu muutmise maakasutuse juhtfunktsiooni osas linnaehituslikult põhjendatud.

Üldplaneeringujärgse maakasutuse sihtotstarbe muutmise ettepaneku aluseks olevad täiendavad kaalutlused, linnaehituslikud ideed ja põhjendused:

- Tallinnas 01.02.2005. a sõlmitud leping Tallinna linna ja Paljassaare sadama-alal tegutsevate operaatorite vahel, mille eesmärgiks on osapoolte vahelise koostöö korraldamine ja kohustuste määramine, et siduda avalikult kasutatav linnaruum merega, muuta sadamate ala atraktiivsemaks ja avatumaks ning arendada välja äri-, elamu-, puhke- ja rohealade piirkonnaks, kusjuures sadamatena säilitavate alade areng peab olema suunatud linnale ohtlike veoste, lahtiste puistematerjalide veoste jms likvideerimisele.
- Viimase aja arengut iseloomustavad nähtused, mis viitavad tootmis- ja äripindade kolimisele linna territooriumilt linna äärealale rajatavatesse tööstusparkidesse (näiteks Baltika rõivatootmise kolimine kesklinnast Lasnamäe tööstusparki) ja loovad seega linnas elamiseks väärtuslikku ja kvaliteetset pinda, aidates sel teel võidelda valglinnastumise vastu.
- koostatav (vastu võetud 18.09.2025) Põhja-Tallinna üldplaneering näeb ette väiketootmise, laod ja äripinnad Paljassaare poolsaare keskosasse ning rannaalade avamise büroo-, äri- ja eluhoonetele.
- Planeeringuala asukoht linnaruumist lähtudes:
 - Planeeritav ala jääb Tallinna lahe äärde, mis annab võimaluse luua meeldiv mereline mitmefunktsiooniline linnakeskkond (jahtsadam, elu- ja ärihooned, lasteaiad, park, promenaad jms vaba aja ja teenindusasutused).
 - Planeeringuala lähipiirkonda jäävad magistraal- ja põhitänavad (Sõle tänav, Sitsi tänav, Kopli tänav, Tööstuse tänav), mis peale ristmike rekonstrueerimist lahendavad juurdepääsu arendusalale nii autodega kui ka ühistransporti (buss, tramm) kasutades.
 - Rekreatsioonialade lähedus planeeringuala uute elanike vaba aja veetmiseks (Pikakari rand, perspektiivne promenaad).
- Uus lahendus pakub linnaosa huvi silmas pidades piirkonna elanikele uusi töökohti ja teenuseid.
- Linna rannajoone avamine inimestele. Planeeringuala ulatuses luuakse rannaäärse promenaadi abil ühenduslülid Katariina kai juures oleva Pikakari rannaga, mis on osa Paljassaare ja Russalka vahelise ala rannajoone elanikele taaskasutusse andmisest. Eesmärk on avada Tallinna mereäär elanikele ja linnakülalistele ning suurendada kohaliku omavalitsuse otsustusõigust ehitustegevuse ja maakasutuse suunamisel rannaalal.
- Rohevõrk, haljastus ning toimiv infrastruktuur loovad piirkonna elanikele mitmekesised vaba aja veetmise võimalused. Korrastatud keskkond pakub rohkem turvalisust.
- Luuakse keskkond, kus loomulik maapind läheb sujuvalt üle tehisküla. Valdav osa autosid viiakse hoonete koosseisu planeeritud parkimiskorrustele või maa alla.

4.1.3 Võrdlus Paljassaare sadama-ala struktuurplaaniga

Detailplaneeringu koostamisel on vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 30.05.2007 korraldusele nr 29 aluseks võetud Paljassaare sadama-ala struktuurplaan ja arhitekt Indrek Allmanni koostatud arhitektuurne lahendus.



Vastavalt struktuurplaanile (lk 67, planeeringute alad) hõlmab koostatav detailplaneering planeeritava ala nr 1 tsoonid A-H (lk 63, tsoonid, kvartalid).

Kokkuleppel Tallinna Linnaplaneerimise Ametiga on välja jäetud Paljassaare sadama akvatooriumi madalikule planeeritud perspektiivne saar (tsoon P), millele on koostatatud eraldi detailplaneering.

Planeeritav lahendus on kooskõlas koostatud struktuurplaani põhimõtetega.

Märkus: Struktuurplaan on Tallinna Linnavalitsuse poolne lähtedokument piirkonna detailplaneeringute ja linnaosa üldplaneeringu koostamisel.

4.1.4 Võrdlus detailplaneeringu algatamise korralduses esitatud lisanõuetega

3. Detailplaneeringu koostamisel arvestada järgnevate lisanõuetega:

3.1 detailplaneering kooskõlastada Keskkonnaametiga ning seejärel Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga;

Tingimus täidetud.

3.2 detailplaneering kooskõlastada Maa-ametiga;

Tingimus täidetud.

3.3 detailplaneering kooskõlastada Tervisekaitseinspeksiooni Tallinna tervisekaitsetalitusega;

Detailplaneeringule on lisatud Terviseameti seisukoht.

3.4 detailplaneering kooskõlastada Veeteede Ametiga;

Tingimus täidetud.

3.5 detailplaneering kooskõlastada Tallinna Linnavalitsuse merekomisjoniga;

Tingimus täidetud.

3.6 enne detailplaneeringu kehtestamist sõlmida Tallinna Linnavaarametil kavandatava neljarajalise Paljassaare tee moodustamiseks ning munitsipaallasteaia jaoks eraomanikega maa võõrandamise ning üldkasutatava maa avalikku kasutusse määramise kokkulepped.

Omanikepoolsed tingimused selgitada välja enne detailplaneeringu kooskõlastamist Tallinna Linnavaarametiga.

Omanikepoolne vastavasisuline kinnituskiri on lisatud kooskõlastuste koondtabeli p. 46 lahtrisse ja vastavasisuline leping Tallinna Linnavaarametiga sõlmitakse enne detailplaneeringu kehtestamist.

4.1.5 Eskiislahenduse avalikul arutelul tehtud ettepanekute arvestamine

Põhja-Tallinna Valitsuses 26. mail 2009 toimunud detailplaneeringu eskiisi avalikul arutelul täiendavaid ettepanekuid ei tehtud ning arutelul tehti otsus võtta detailplaneeringu eskiis detailplaneeringu koostamisel aluseks.

4.1.6 Linnaehituslikud ideed

Linnaehituslike ideede analüüsi koostamisel on kasutatud Paljassaare sadama-ala struktuurplaani materjale ja arhitekt Indrek Allmanni analüüsi.

Detailplaneeringu linnaehituslik eesmärk on määratleda Paljassaare sadama uus identiteet ja seega arengupotentsiaal Kopli ja Põhja-Tallinna kontekstis, arvestades võimalusega, et sadam saab olla ühtlasi nii süvasadam kui ka väikelaevasadama funktsioone täitev jahisadam.

Eesmärk on säilitada ja tugevdada rohevõrgustikku, mis ühendab selgroona omavahel Kopli poolsaart, määratleda samas rida kaiäärse veepiiriga ühendatud struktureeritud ruumiosi ning luua paindlik linnaarendusraamistik, mis suudab lühiajalises perspektiivis turulõikumistega kohanduda, ent võimaldab saavutada pikaajalises perspektiivis jätkusuutliku kasvu.



Vaade struktuurplaani alale lõunast
Piirkonna arengumudel

Ala planeerimisel on lähtutud eelkõige asjaolust, et elu, töö- ja puhkevõimaluste optimaalne kombinatsioon ja linna tihedus on väga olulisedne detailid jätkusuutliku segakasutusega naabruskonna loomisel. Sama suuna annab ka Tartu Ülikooli RAKE uuringurühma raport - planeerimises peame arvestama pealinna tihendamise vajadusega ja eelistama jalakäija vaatest lähtuvat planeerimist (aeglast, tihedat, inimhõõtmelist, mitmefunktsioonilist rohelist ruumi) ("Trendide ruumilise mõju analüüs, üleriigilise planeeringu alusuuring", 2023). Erinevad jätkusuutlikkuse uuringud (UN Environmental Programme "Plan And Design Strategic Density", 2021) ja raportid (ÜRO „The Weight of Cities - Resource Requirements of Future

Urbanization“, 2018) toovad välja, et keskmise suurusega (sh Tallinn) linnade linlike sõlmpunktide tihedus peab olema vähemalt FAR 3,0 (floor area ratio). Käesoleva detailplaneeringuga käsitletavat ala planeeritakse just sellise linliku sõlmpunktina ja piirkondliku keskusega tihedusega FAR 2,0. Ala ümbritsevad madala tihedusega peamiselt elukondlikud piirkonnad, mille elanikud on väljendanud huvi ja ootust, et nende kodude lähedale tekiks piirkond, kus oleks võimalik veeta vaba aega, käia poes ja teha oma igapäevased toimingud (Rakendusliku Antropoloogia Keskuse uuring “Elu Põhja-Tallinnas: sissevaade huvigruppide maailmadesse”, 2021). Planeeritud linlik tihedus FAR 2,0 tagab piisava inimtiheduse, millega väikeäridel ja kogukonnale olulistele ettevõtetele oleks võimalik ellu jääda ning linnaruum saaks vastata nii kohalike elanike kui ka naaberlade inimeste ootustele. Jätkusuutliku naabruskonna aitab luua tasakaalustatum lähenemine, mis julgustab elu-, töö- ja puhkefunktsioonide ühtseks tervikuks ühendamist. Piirkonda planeeritakse segakasutuse alana. Tähelepanu pööratakse kvartalipõhisele tasakaalule elupindade ja äripindade vahel otsides optimaalset lahendust, et mõlemad funktsioonid üksteist täiendaksid. Oluline on jälgida, et piirkonna segakasutusega ei tekiks liiga suured nõ alamüksused: näiteks suured, ruumiiseloost sissepoole pööratud kaubanduskeskused mõjuvad hävitavalt tänavaruumi rikastavatele väikepoodidele.

Tiheda segakasutuse linnaruumi loomisega kaasnevad maa-alal aja jooksul erinevad tegevused, tuues endaga kaasa mitmeid eeliseid, nagu piirkonna elavamaks muutumine ja sotsiaalse turvalisuse kasv. Oluliste sõlmpunktide ja tõmbekeskuste esiletoomine aitab koondada restorane, haljasalasid, ärisid. Kortermajade ja korterite tüpoloogia maksimaalne varieerimine suurendab valikuvõimalusi elamispinna soetamiseks. Selline linnaraamistik on piisavalt paindlik paljude erinevate võimalike funktsionaalsete kombinatsioonide mahutamiseks.

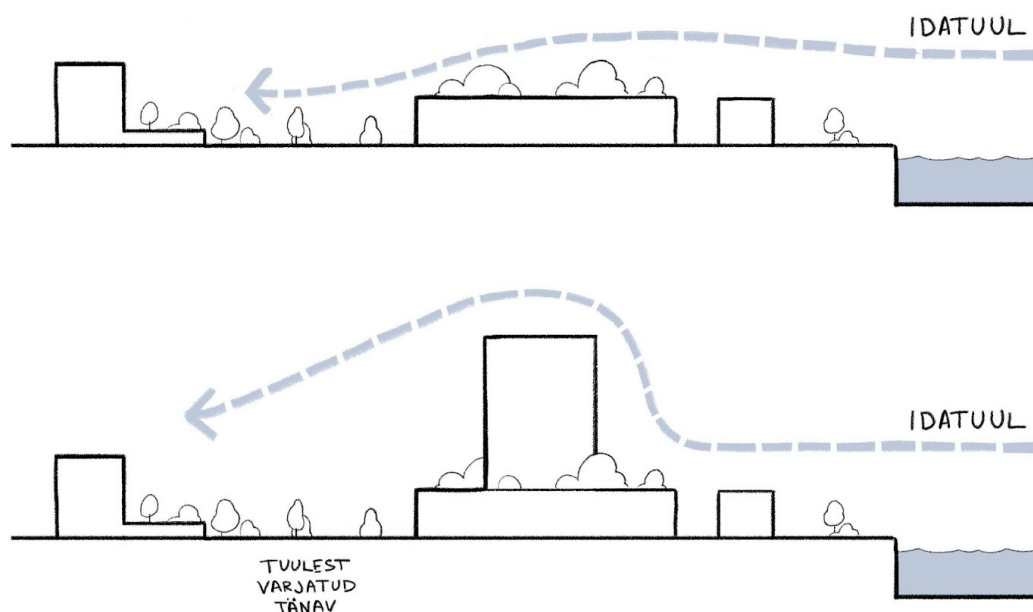
Arendus veepiiri vahetusse lähedusse võimaldab realiseerida eristatava ja dünaamilise silueti Tallinna olulise uue osana. Samamoodi võimaldab hoonete kõrguste erinevus avada vaateid merele ning vanalinnale. Eesmärgiks on seda kõike tugevdada, luues iseloomuliku lahenduse, milles hoonete erinevad kõrgused moodustavad taeva taustal huvitava ja mitmekesise silueti, mida on meeldiv vaadata ning kust on meeldiv vaade merele ja linnale. Kõrgemad, kuni 45 meetri kõrgused aktsendid on dünaamilise linnasilueti moodustamiseks jaotunud üle maa-ala, pakkudes väärtuslikke vaateid merele, randadele ja ajaloolisele linnale.

Elukeskkonna väljaarendamisel kaovad Paljassaare sadamast nii ohtlikud veosed kui ka nende ladustamine territooriumil, kaob vajadus raudteetranspordile, mistõttu raudteed likvideeritakse. Oluliseks tuleb pidada, hetkel planeeringualal toimuv kaubasadama- ja tootmistegevusega negatiivne mõju kaob planeeringu realiseerimisel ära ja avaldab positiivset mõju tervele Paljassaare poolsaare elu- ja looduskeskkonnale.

Hoonestus

Planeeringuala optimaalse hoonestuse planeerimiseks on Arhitektuuribüroo Pluss koostanud kogu alale 3D mudeli, mida on anlüüsitud tuginedes Tallinna Tehnikaülikooli loodusteaduskonna teadlaste (Tarmo Soomere, Maris Eelsalu, Katri Pindsoo, Rain Männikus) koostatud kliimamudelile ja tuulte ning lainetuse andmetele. Analüüsides ja teaduslikest andmetest ilmneb, et projektpiirkonnas kõrge veetaseme pärast üldiselt muretses ei pea. Ülikõrged lained ja veetase korraga ei esine, kõrged lained tekivad piirkonnas vaid põhjatorvide korral. Inimeste mugavust silmas pidades tuleb piirkonnas arvestada tugevate

idatuultega ning üldiselt merepoolt puhuvate tuultega. Pikalt puhuvate idatuulte korral esineb Eesti põhjarannikul süvaveekerge, mis muudab merevee pindmised kihid ka soojal suvel väga külmaks (30°C õhusoojuse korral võib merevesi olla kõigest 10°C). Külm merevesi mõjutab mereäärsetes asumites avalikus ruumis viibimise mugavust. Planeeringuala 3D mudeliga optimeeriti hoonestuse kõrgust ja paiknemist, et saavutada võimalikult meeldiv avalik ruum - sellest tulenevalt ei planeeritud hoonestuse kõrgust ilmtingimata vaid mere poole langevana vaid pigem paigutati ka osad kõrgemad hooned promenaadi äärde, et pidurdada merelt puhuvaid ja ebamugavust tekitavaid külmi tuuli.



Kruntidele on planeeritud mitmesihtotstarbelised hooned, mis turvalisuse aspektist on väga oluline, sest nii on tagatud inimeste kohalolek ja kontroll avaliku ruumi üle ööpäevaringselt.

Planeeringuala on tervikuna jaotatud tsoonideks, mis moodustavad kvartalite kogumi nende ühise arhitektuurse identiteedi järgi.

Planeeringuala kirdeossa jääb 3- kuni 5-korruseliste korterelamute tsoon. Mere äärde on kavandatud sisselõige basseini näol, mis liigendab hoonetevahelise ala. Samuti on ala kavandatud avaliku kasutusega hoone rajamine ning paatide teeninidamisega ettenähtud hoonestus.

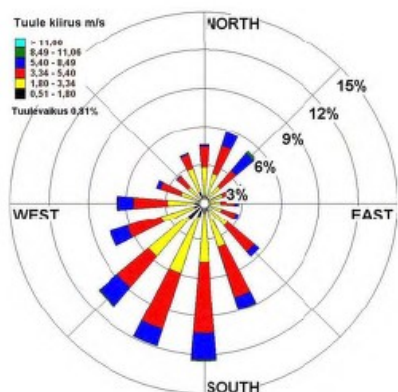
Planeeringuala keskosa hoonestus on mitmekesine ja seal leidub nii ridaelamu tüüpi elamuid, kortereid (sealhulgas ka rendikortereid) kui ka büroo ja kaubandushooneid. Planeeringuala keskosa on kavandatud haljasala, mis külgneb mere äärest terves ulatuses piki planeeringuala serva kulgeva rannapromenaadiga.

Planeeringuala lõunaosas on rõhk suunatud rohkem avaliku funktsiooniga hoonetele, nagu näiteks jahtklubi koos väikelaevade sadamaga. Lisaks on sinna planeeritud lasteaed, hotellid, merelise teemaga kaubanduspinnad, välituruala jms.

Planeeringuala hoonete katustele on ettenähtud rohekatused. Erandiks on katused, kuhu paigaldatakse päikesepaneelid või kuhu konstruktsioonilises mõttes ei ole sobilik rohekatust rajada. Rohekatuste rajamise eesmärk on parandada kohalikku mikrokliimat (nt suvise ülekuumenemise vähendamine), siduda õhusaastet ja tolmu, pidurdada valingvihmade vee liikumist, summutada linnamüra, vähendada hoonete energiatarvet välisõhu ekstreemseid temperatuurimuutusi pidurdades, toetada kohalikku bioloogilist mitmekesisust lindudele ja putukatele elupaika pakkudes ja pakkuda hoone elanikele meeldivat vaba aja veetmise ala. Vastavalt hoonetele ja katusekasutusele võib katusehaljastus olla alates madala kukeharjamatiga kaetud katusepinnast kuni kõrghaljastusega kujundatud maastikuni.

Päikesepoolsetele ja peamiste kõnniteede (peatänav ja diagonaalne jalakäijate- ja kergliiklustee) äärde jäävate hoonete fassaadidele rajatakse rohefassaadid. Vastavalt hoonete ja ümbritsevale keskkonnale luuakse rohefassaad kas ronitaimedega või mullamattide või-asetetega. Lisaks silmailule ja keskkonnanäitajate parandamisele pakub vertikaalne haljastus ka lindudele ja putukatele elukeskkonda ning toetab laiemalt piirkonna bioloogilist mitmekesisust.

Vastavalt meteoroloogiajaamast saadud andmetele on Tallinna lähiümbruses valitsevaks lõuna- ja edelatuuled.



Tuulte roos EMHI Harku meteoroloogiajaamas (2004. a.)

Jahisadam

Lahenduse idee – rajada planeeringuala lõunaossa jahisadam – avaldab kindlasti mõju planeeringuala soodne geograafiline asukoht. Sadama akvatoorium on valdavalt põhja- ja läänetuulte ning lainete eest kaitstud. Sadama sügavus on 6 kuni 9,5 meetrit.

Turismi ja väikeste lõbusõidupaatide arvu kasvades läänemere regioonis on loomulik olemasoleva sadama areng uue põlvkonna sadamaks. Tallinna mastaabis tähendab see uue värava avanemist nii külalistele kui ka merega seotud sündmustele (purjeregattide vahefiniš vms), regiooni mastaabis aga uue sihtkoha tekkimist.



Vaade võimalikule jahisadama hoonestusele kagust

Uue jahtklubi vajadus Tallinnas, traditsioonidega Pirita jahisadama suviselt kitsaste olude kõrvale, on saamas oluliseks vajaduseks nii juurde tekkivate lõbusõidupaatide kui ka Tallinna külastavate väikelaevadega turistide seas. Jahtklubi oluliseks erisuseks on sadama piisava sügavuse tõttu võimalus vastu võtta maailma suurimaid purjejahte. Jahtklubi hoone on kavandatud pos 3 krundile.

Kuigi Paljassaare sadam on üks paremini ilmastiku eest kaitstud sadamaid Eestis, on siiski planeeringus peetud oluliseks järgida päikesepaisteliste ja tuulte eest varjatud kohtade loomist, kus on varakevadest hilissügiseni mugav aega veeta.

Jahtide ja väikelaevade talvehoid on esimese etapina planeeritud olemasolevates ning hilisemasse lammutus-ehitusetappi jäävates laohoonetes. Hilisemates etappides leitakse väikelaevade talvehoiuks sobivad kohad Tallinna lähiümbruse väikesadamates või Paljassaare sadama läheduses, näiteks veepuhastusjaama kaitsetsooni jäävatel kruntidel. Samuti on planeeringualale pos 15 krundile kavandatud väikelaevadega seotud teeninduspinnad.

Rekreatsiooni- ja rohealad

Kvaliteetse linnaruumi saavutamiseks on planeeringuala pikitud terviklikult planeeritud rohealadega, mis võimaldaksid linnakeskkonnas elutseda väikeimetajatel ja putukatel. Planeeringuala haljastusprotsent on vähemalt 30% moodustudes kokku peamiselt suurematest parkidest ja linnametsadest ning promenaadi alast, mitte üksikutest mururibadest ja rohelistest täppidest linnas.

Planeeringuala ääristab läbib 25 meetri laiune 1,3 km pikkune rannapromenaad, mis on . Hundipea 3 km mereäärne promenaad on ettenähtud vaba aja veetmise alana ja peamiselt jalutusteena. Rannapromenaad on mitmekülgsetele liikumisviisidele, kuid eelkõige valdavalt jalakäijatele mõeldud ühendustee, mis tulevikus on see osa piki mere äärt läbi linna kulgevast rannapromenaadist. Promenaadi haljastusega luuakse külastajatele meeldiv ja kutsuv avalik ruum. Kõnniteede äärde planeeritud madalhaljastuses on nii pargilaadseid ja dekoratiivsemaid alasid kui ka looduslähedasi haljasalasid. Looduslähedased alad aitavad reguleerida kohalikku mikrokliimat inimestele meeldivaks, siis pargilaadsed alad pakuvad inimestele puhke- ja peatumiskohti lilleilu nautimiseks. Tuule- ja mürakaitseks ning suveperioodil varju pakkumiseks on promenaadile planeeritud ka kõrghaljastust. Gravitatsioonikaitse tugistruktuuride kaitsemiseks ja vaiadele toetuva kai aluspinnase puudumisest tulenevalt ei istutata promenaadil kõrghaljastust maapinda vaid hoopis konteinerhaljastuskastidesse.

Hoonestusmassiiv külgneb rannapromenaadiga, jäädes Paljassaare tee ja veepiiri vahel maksimaalselt ~200 meetri laiuseks. Nii on kogu hoonestus mere piirist jalutuskäigu ulatuses.

Rannapromenaadi kuja on piki kalda kaijoont planeeritud 25 meetri laiusena, kuna see laius võimaldab paigutada ära kõik promenaadi funktsioonid ning on linliku tihedusega sobiv. Rannapromenaad on planeeritud jalakäijate eelistusega hoovialaks, kus on võimalik piiratud ajal (näiteks hommikuti 7.00-9.00) rannaäärsete teeninduspindade teenindamiseks väikesemahulise autoliikluse lubamisega ning samuti on tagatud promenaadi äärde jäävate ärihoonete ja sadamarajatiste teenindamine, ligipääs päästetehnikale ja prügiautodele jms. Rannapromenaad kulgeb piki rajatud sadamakaid. Dünaamilise linnasilueti loomiseks võib sadamakail säilitada mõned üksikud kraanad, mis omavad tulevikus küll vaid visuaalset väärtust.

Rannapromenaad ja sadamakaid koos nende äärde jäävate parkide ja väljakutega on avatud mitmesugustele mastaapsetele üritustele, mis on seotud merega ja mille läbiviimine on siiani koha puudumisel olnud raskendatud (näiteks Tall Ships Race vanade purjelaevade kruis-sõit, mitmesugused ookeani klassi jahtide võistluste etappide vahe- või lõpp-peatused, mereparaadid jne). Ka on koht avatud kultuurisündmustele ning kunstisündmustele, mis võivad toimuda nii sadamakail kui ladudes, tootmishoonetes, mis ootavad oma arendusjärge.

Planeeringus eristatakse avalikke, poolavalikke ning suletud parke. Avalikud pargid (keskpark ja avalike hoonete ümbruse alad) jäävad hoonestuse vahele avaliku kulgemise aladesse. Poolavalikud pargid jäävad hoonestuse hooviosadesse, mis on avalikkusele avatud. Suletud pargid jäävad kvartalite suletud hoovidesse. Sisehoovides saavad elanikud veeta oma vaba aega tegeledes seal aiandusega, veetes seal sõpradega aega või niisama head ilma nautides. Hoovidesse rajatakse laste mänguväljakuid ja pinke. Haljastuse roll on siin toetada hoovi sotsiaalseid funktsioone ja luua hoovi mõnus ja kustuv keskkond. Puud pakuvad siin pinkidel istujatele suvisel ajal varju, kogu ülejäänud taimestik summutab müra ja hoiab meeldivat mahedat temperatuuri nii külma- kui ka kuumaperioodidel. Suuremad rohealad on kas pargilaadsed haljasalad, mis vajavad hooajaliselt pigem rohkem hooldust aga pakuvad inimestele kunstilisemat silmailu, või looduslikumad linnametsad, kus peamiselt kasvavad ja elavad kohalikud liigid toetudes vähem inimese abistavale hooldusele. Parkides on alad lastemänguväljakule, linlikule spordiplatsile, koerte jalutusele, inimestele. Ümberkaudse rohevõrgustikuga seotud suuremad rohealad on planeeritud linnametsadena, et toetada kohalikku bioloogilist mitmekesisust ning pakkuda elukohti väikeloomadele, lindudele ja putukatele. Suuremate transpordisõlmede ja inimeste kogunemiskohti ümbritsevad rohealad on planeeritud parkidena. Meeldiva keskkonna loomiseks on kõik põhitänavad ning jaotus- kui ka osaliselt kõrvaltänavad planeeritud puisteedena.

Ühiskondlik infrastruktuur

Alale on planeeritud lasted ja ärihoonestus kuhu võib rajada täiendavalt lastehoiuasutusi. Kuna arendus jääb vahetult mere äärde ja on kesklinnaliku tihedusega, siis on vaadeldud lasteaedade vajadust tervikuna üle poolsaare ning kavandatud pos 7 krundile piirkonna suurim lasteaed. Lasteaia krundile on ette nähtud otse juurdepääs ka Paljassaare teelt.

Planeeringualale jäävad hooned, mille arhitektuurne väärtus on eriliselt märgatav. Nende kruntide arhitektuursed lahendused tuleb valida hoolikalt läbi konkursside või arhitektide eelvaliku. Nendeks on pos , 4, 7, 17, 25 ning promenaadi ala pos 31, 38 ja 45.

Liikluskorraldus. Ühistransport

Hea ligipääsetavus ja parkimisvõimalused on kvaliteetse tiheasustusega arendusprojekti puhul väga olulised. Selle eesmärgiks on tagada mugav ligipääs, ent piirata samas autotranspordi mõju jalakäijatele ja jalgratturitele, et muuta maa-ala meeldivaks elu- ja töökeskkonnaks. Kvaliteetse maastikuga avaliku linnaruumi osade kujundamiseks, mis pakuvad uutele arendustele väärtuslikke asukohti ning nauditavat keskkonda puhkuseks, on suurem osa parklatest nähtud ette sisehooviga kvartalites hoone mahus parkimismajades. Kulleritele/taksodele mõeldud lühiajalised peatumiskohad on nähtud ette tänavatasandil.

Paljassaare tee on perspektiivselt kaalutud rajada trammiühendus. Trammitree rajamisel on positiivse otsuse poolt selle transpordivahendi ökoloogiline linlik olemus ning kindla trajektooriga muust liiklusest sõltumatu kulgemine.

Ka on täheldatud trammiliikluse rajamisest tingitud väiksema koormuse tekkimist juurdepääsuteedele ning võimalusest langetada parkimiskoeffitsienti koos sellest tuleneva finantskoormuse vähenemisega arendusalale. Kuna planeeritav ala jääb mere äärde, siis tulevikus on perspektiivi ka nn veebussi kasutuselevõtuks, mis ühendaks Tallinna lähiala suuremaid sadamaid.

Kvartali parkimine on lahendatud valdavalt omal krundil hoone mahus olevates autoparklates. Planeeritud on ka parkimishooned pos 5 ja pos 13 ja pos 14 hoonete mahus, mis asuvad vahetult Paljassaare tee ääres, et kvartali külastajad ei peaks sisetänavale sõitma. Parkimishoone on ette nähtud piirkonda teenindav tasuline ja avatud kõigile 24/7. Tänavatele on planeeritud lühiajalised peatumiskohad taksodele/kulleritele. Hoonesisene parkimine on planeeritud valdavalt kvartaalse hoonestuslaadiga hoonestusmahtude sisse nii, et esimese korruse tänava poole jäävad avalikkusele suunatud ruumid/kauplused/teeninduspinnad ning hoonete hooviala on haljasala. Planeeritud parkimiskohtade arvutus on kajastatud seletuskirja p. 4.3 all.

Selge liikumisstruktuur maa-alal tagab kruntidele hea ja optimaalse pikkusega ligipääsu, parandades arvestatavalt avaliku ruumi kvaliteeti ja tugevdades eristatavate ruumiosade ja sisehoovidega mitmekesise valiku rajamise kontseptsiooni, mis omakorda tagab iga maatüki ja krundi kõrge kvaliteedi.

4.1.7 Planeeringuala üldised kvaliteedistandardid ja piirangud

Detailplaneeringu arhitektuursete tingimuste koostamisel on aluseks Paljassaare sadama-ala struktuurplaani lisamaterjal – *Paljassaare sadama ala piirangud, kvaliteedistandardid ja linnaehituslikud printsiibid* (vt Paljassaare sadama-ala struktuurplaani tingimus, lk 8) ning arhitekt Indrek Allmanni koostatud lahendus.

Visuaalselt on kruntide hoonestamiseks ette nähtud kvaliteedistandardid, piirangud ja linnaehituslikud printsiibid kajastatud detailplaneeringu joonisel DP-4.

Planeeritud täpne hoonestus, parkimiskohtade arv ja eluruumide arv täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis.

A. Arhitektuuri kvaliteet. Konkursid

Kõrgetasemeline arhitektuur ja toimiv mitmekülgne keskkond meelitab ligi ja hoiab kinni asukaid, elanikke, üürnikke, rentnikke. Kvaliteetne arhitektuur hoiab ka oma hinda paremini. Hoone võib saada mõjutatud külgneva kinnistu hoonetest, mille kvaliteet on kehv või kõrvalkinnistul toimuvatest ehitustöödest.

Soodustada tuleb arhitektuurikonkursse või arhitektide eelvalikut ja taotleda kvaliteeti. Planeeringualal on määratud hooned ja rajatised, mis tuleb arhitektuurikonkursi korras lahendada (vt joonis DP-4 märkus nr 8).

Hoonete aja avaliku ruumi rajamisel kasutatavad ehitusmaterjalid kogu struktuurplaani alal peavad olema pikaajalised ja vastupidavad, keskkonnasõbralikud.

Planeeritavate hoonete tänavapoolsetesse krundipiiridele ei ole piirdeaedu kavandatud. Piirdeaiaid on vajalikud lasteaia ja lastemänguväljakute ümber. Piirete täpsem disain ja kõrgus lahendatakse ehitusprojekti mahus sõltuvalt hoone arhitektuurist ja piirde vajalikkusest.

B. Jalakäigukujad

Jalakäigukujad on määratud tagama jalakäijate ning kergliikluse vaba läbipääsu ning käiguteede säilimist väljaspool muid jalakäiguala sisaldavaid piiranguid – promenaadi, tänavaid, sildade- ja vaatekujasid.

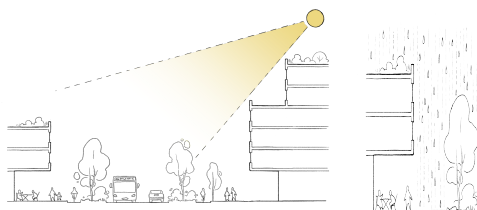
Jalakäigukujades olevate kaetud läbipääsude kõrgus peab olema ligikaudu 4,5 meetrit ning laius ligikaudu 5 meetrit. Täpsed mõõdud määratakse koostöös TLPA-ga ehitusprojekti staadiumis. Kangialused peavad olema valgustatud.

C. Vaatekujad alale

Paljassaare sadama-ala struktuurplaani alal on vaatekujade piirangut rakendatud visuaalkontakti tagamiseks vaatealadelt – Paljassaare teelt ja Sitsi mäelt mere suunas. Detailplaneeringus kõrghooneid ei ole planeeritud mis takistaksid vaateid ja samuti on tagatud olulisemad vaated Paljassaare teelt jahisadama alale.

D. Korruste tagasiasted

Esimese korruse tagasiaste tingimus on seatud loomaks vihma ja päikese eest kaitstud liikumismarsruute elava jalakäiguproгноosiga kvartalitesse ja võimaldab avatud, tihedalt liigendatud, arvukate ärisissepääsudega tänaväärsete frontide tekkimist esimese korruse tasandil.



Lisaks on täiendavalt soovitatav planeeringualal kasutada tagasiasteid, et liigendada fassaade horisontaalselt ning tekitamaks sarnaseid karniisikõrguseid seal, kus tänav eri külgedel on oluliselt erineva kõrgusega hoonestus.

E. Ehitusjooned

Eesmärk on tagada rannapromenaadil ühtne ehitusjoone kulgemine ning selle ilmestamiseks on erandina kavandatud pos 24 krundile üle ehitusjoone ulatuv konsoolne osa, et oleks ka rannapromenaadi ala hoonestuse mitmekesisus tagatud.

F. Sissepääsud hoonetesse

Peasissepääsu asukoht määrab hoone elavaima fassaadi. Hoonete peasissepääsud tuleb asetada avanema avalike jalakäigutsoonide suunas ja nendega ühele tasapinnale. Kui hoone fassaad asetseb tänavajoone suhtes tagasiastega, siis tuleb säilitada silmside tänavaväärse kõnnitee ja peasissepääsu vahel. Vajalikud peatuskohad asetada kõrvalfassaadidele. Mitme tänavaväärse fassaadi puhul luua mitu sissepääsu.

Jõuliselt artikuleerida pikal fassaadil paiknevad sissepääsud. Joonistel markeeritud peasissepääsude asukohad on soovituslikud.

G. Katused (lubatud katusekalle: 0-25°):

Soovitav on kasutada katuseid elanikele/personalile/külalistele juurdepääsetavatena, lisamaks vaatevõimalusi ja ühiskasutatavat avalikku ruumi.

Katustel paiknevad ventilatsioonitehnika ja muud seadmed ehitada maskeeritult, kõrgel või lahendada hoone mahu sees, et tagada kvaliteetsed vaated kõrgematelt vaatekohtadelt nii maapinnal kui hoonetes.

Katusehaljastuse vajaduse puhul arvestada projekteerimise varases staadiumis konstruktsioonile haljastuse lisamisel tekkiva võiva lisakoormusega ning kõrghaljastuse paiknemismustriga.

Katused on ette nähtud valdavalt lamekatustena. Planeeringuala põhjaossa kavandatud elamukvartalis, nurgalahendustes ning rannapromenaadi ääres on lubatud ka viilkatused.

4.1.8 Kavandatud kruntide ehitusõigus ja kasutamise tingimused

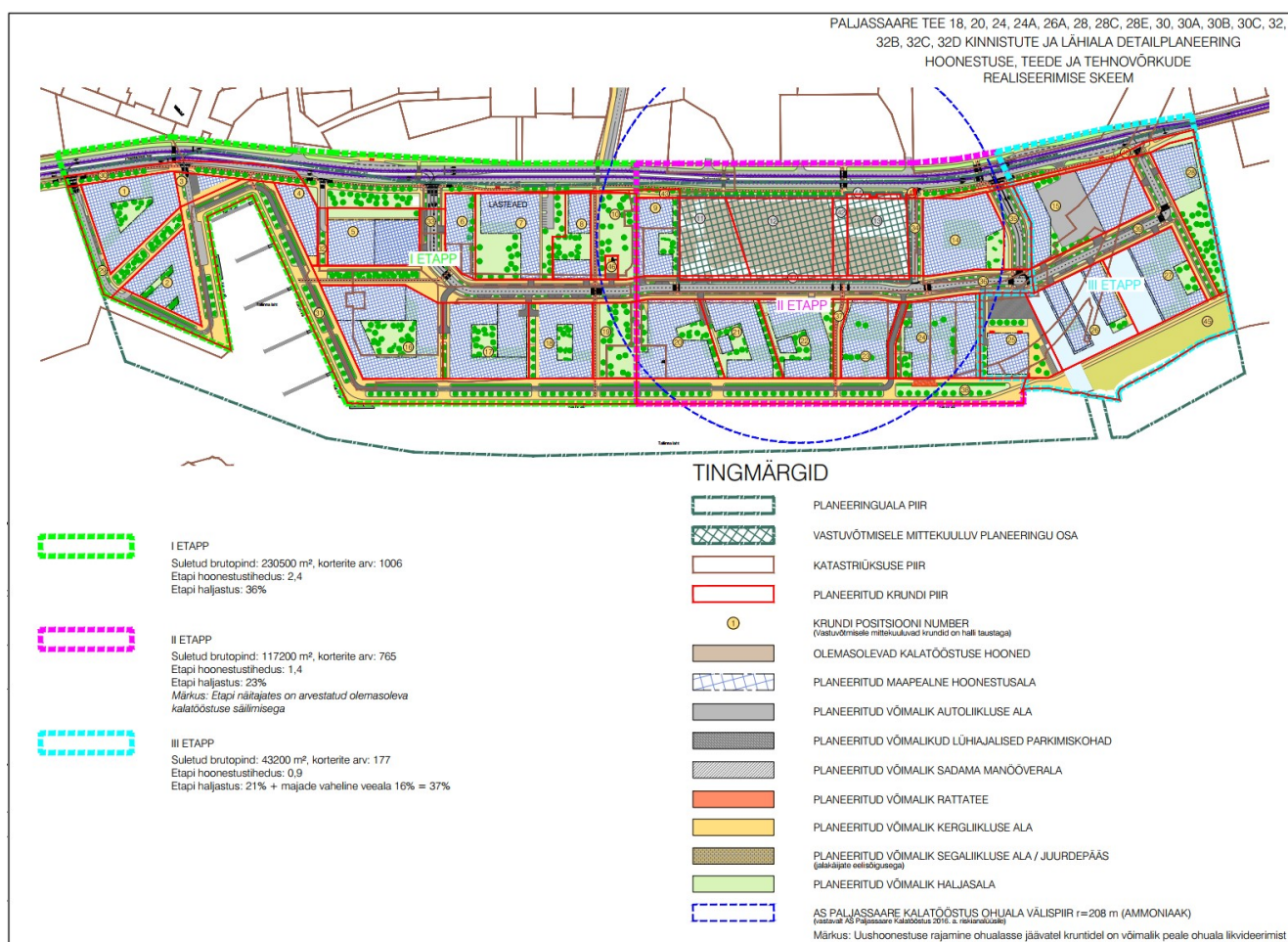
Detailplaneeringuga on planeeritav ala ümber krunditud. Moodustatud kruntidele on määratud ehitusõigus 3-12 korruseliste äri- ja eluhoonete ning sotsiaalhoonete (lasteaed ja avalik hoone) rajamiseks. Ehitusõiguse määramisel on lähtutud arhitekt Indrek Allmanni lahendusest. Planeeritud kruntidele määratud sihtotstarvete osakaalu võib ehitusprojekti koostamisel täpsustada.

Alale on moodustatud kokku 48 krunti. Kruntide positsioon 11, 12, 13, 42, 44 ja 48 osas ei kuulu planeering vastuvõtmisele ja kehtestamisele (tähistatud allolevas tabelis halliga).

KRUNTIDE EHITUSÕIGUS JA PIIRANGUD

Pos. nr.	Krundi planeeritud suurus [m²]	Hoonete ehitisealune pind m² (maapealne / maa-alune)		Suurim korruselisus		Hoone kõrgus maapinnast [m]	Max. hoonete arv krundil	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (detailplaneeringu liikide alusel)	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (katastrirühkuse liikide kaupa)	Suletud brutopind [m²]		Max. korterite arv	Parkimiskohtade arv		Maaga ühendatud haljastuse %
		maapealne	maa-alune	maapealne	maa-alune					maapealne	maa-alune		normatiivne	planeeritud	
1	6 079	5 000	5 000	8	-2	32,0	2	Ä 70% / EK 30%	Ä 70% / E 30%	35 300	10 000	124	177	181	15%
2	3 765	3 200	3 200	8	-2	32,0	2	Ä 50% / EK 50%	Ä 50% / E 50%	18 000	6 400	105	90	90	13%
3	1 230	450	500	3	-1	12,0	1	Ä 100%	Ä 100%	700	500	-	4	-	5%
4	1 906	1 800	1 800	12	-2	43,0	2	Ä 80% / EK 20%	Ä 80% / E 20%	17 500	3 600	41	88	45	0%
5	5 519	4 200	4 300	12	-2	43,0	3	Ä 80% / EK 20%	Ä 80% / E 20%	30 500	8 600	48	126	194	16%
6	2 397	1 800	1 750	12	-2	43,0	2	Ä 80% / EK 20%	Ä 80% / E 20%	12 500	3 500	29	63	63	21%
7	7 556	2 500	2 500	3	-1	12,0	3	Üh 100%	Üh 100%	6 000	2 500	-	20	20	53%
8	2 866	1 500	1 700	8	-2	32,0	2	Ä 70% / EK 30%	Ä 70% / E 30%	9 300	3 400	32	47	47	33%
9	3 531	2 500	2 450	8	-2	32,0	2	Ä 40% / EK 60%	Ä 40% / E 60%	16 000	4 900	112	80	55	23%
10	3 783	-	-	-	-	-	-	Üm 100%	Üm 100%	-	-	-	-	-	100%
11	4 757	1 900	2 800	6	-2	24,0	2	Ä 10% / EK 90%	Ä 10% / E 90%	11 000	5 600	116	55	55	38%
12	7 672	3 300	5 500	6	-2	24,0	4	Ä 10% / EK 90%	Ä 10% / E 90%	16 900	11 000	178	85	85	25%
13	4 854	3 300	3 950	6	-2	24,0	3	Ä 10% / EK 90%	Ä 10% / E 90%	17 000	7 900	84	43	43	15%
14	6 057	4 100	5 200	8	-2	32,0	3	Ä 40% / EK 60%	Ä 40% / E 60%	23 500	10 400	165	118	118	10%
15	8 871	5 000	6 400	5	-2	20,0	4	Ä 100%	Ä 100%	14 000	12 800	-	70	70	8%
16	9 480	6 200	7 000	12	-2	43,0	4	Ä 40% / EK 60%	Ä 40% / E 60%	49 000	14 000	345	245	245	21%
17	6 791	4 200	4 800	12	-2	43,0	4	Ä 50% / EK 50%	Ä 50% / E 50%	33 000	9 600	194	165	165	21%
18	5 051	3 300	3 400	6	-2	24,0	3	Ä 60% / EK 40%	Ä 60% / E 40%	18 700	6 800	88	94	94	21%
19	3 471	-	-	-	-	-	-	Üm 100%	Üm 100%	-	-	-	-	-	100%
20	6 233	3 800	4 500	8	-2	32,0	3	Ä 100%	Ä 100%	19 000	9 000	-	95	95	24%
21	4 837	2 700	2 700	8	-2	32,0	2	Ä 10% / EK 90%	Ä 10% / E 90%	12 700	5 400	134	64	64	31%
22	5 142	2 400	2 700	8	-2	32,0	2	Ä 10% / EK 90%	Ä 10% / E 90%	9 000	5 400	95	45	45	39%
23	3 989	2 200	2 800	6	-2	24,0	2	Ä 10% / EK 90%	Ä 10% / E 90%	8 000	5 600	84	40	40	25%
24	6 746	3 300	4 100	7	-2	28,0	3	Ä 10% / EK 90%	Ä 10% / E 90%	16 600	8 200	175	83	83	31%
25	5 774	1 600	2 200	5	-2	20,0	2	Ä ja/või Üh	Ä ja/või Üh	7 500	4 400	-	38	38	14%
26	7 258	2 300	2 680	5	-2	20,0	4	EK 100%	E 100%	9 200	5 360	108	46	46	2%
27	6 556	1 700	3 350	5	-2	20,0	5	EK 100%	E 100%	5 900	6 700	69	30	30	8%
28	4 622	1 500	1 800	5	-2	20,0	1	Ä 100%	Ä 100%	6 600	3 600	-	33	33	56%
29	3 309	-	-	-	-	-	-	L 100%	L 100%	-	-	-	-	4	39%
30	3 053	-	-	-	-	-	-	L 100%	L 100%	-	-	-	-	-	29%
31	19 123	-	-	-	-	-	-	L ja/või Ä ja/või Ths	L ja/või Ä ja/või T	-	-	-	-	-	52%
32	589	-	-	-	-	-	-	L 100%	L 100%	-	-	-	-	-	25%
33	9 604	-	-	-	-	-	-	L 100%	L 100%	-	-	-	-	22	21%
34	1 248	-	-	-	-	-	-	L 100%	L 100%	-	-	-	-	-	32%
35	2 376	-	-	-	-	-	-	L 100%	L 100%	-	-	-	-	-	25%
36	9 002	-	-	-	-	-	-	L 100%	L 100%	-	-	-	-	16	13%
37	782	-	-	-	-	-	-	L 100%	L 100%	-	-	-	-	-	32%
38	10 205	200 (vt tabeli all märkus 1)	-	-	-	-	-	L ja/või Ä ja/või Ths	L ja/või Ä ja/või T	-	-	-	-	-	66%
39	6 324	-	-	-	-	-	-	L 100%	L 100%	-	-	-	-	13	17%
40	1 396	-	-	-	-	-	-	L 100%	L 100%	-	-	-	-	-	29%
41	49	-	-	-	-	-	-	L 100%	L 100%	-	-	-	-	-	0%
42	1 178	-	-	-	-	-	-	L 100%	L 100%	-	-	-	-	-	25%
43	622	-	-	-	-	-	-	L 100%	L 100%	-	-	-	-	-	10%
44	209	-	-	-	-	-	-	L 100%	L 100%	-	-	-	-	-	19%
45	7 678	-	-	-	-	-	-	Üm 100%	Üm 100%	-	-	-	-	-	50%
46	313	-	50	-	-1	-	-	Ths 100%	T 100%	-	50	-	-	-	48%
47	637	-	-	-	-	-	-	L 100%	L 100%	-	-	-	-	-	31%
48	837	-	-	-	-	-	-	L 100%	L 100%	-	-	-	-	-	5%
225 327		75 950	89 130												
Kokku misle uv.osa		205 820	67 450	76 880											
										423 400	175 210	2326	2044	2044	30%
										378 500	150 710	1948	1861	1861	31%

4.1.9 Detailplaneeringu arendusetapid, avalike alade planeerimise põhimõtteid ja planeeringu elluviimise tegevuskava



Detailplaneeringu realiseerimine on kavandatud põhimõtteliselt suunaga lõunast põhja suunas. Krundite ehitusõiguse realiseerimise eeltingimuseks on tehnorajatiste väljaehitamine ning teede ja promenaadi rajamise kohustus ning igas etapis 15-minuti linna tingimuste tagamine. Teenuste kättesaadavusena on vajalik ka lähialal (põhi-) kooli ja lasteaia kohtade olemasolu.

Detailplaneering realiseeritakse erinevate etappidena ja enne iga etapi hoonestamist on vajadus koostada uuring mis käsitleks antud ala arenduseks vajaliku teede- ja tehnovõrkude rajamise mahtu mis on antud arendusetapi eelduseks.

Samuti tuleb erinevate arendusetappide koosseisus läbi viia täiendavad mürauuringud, et oleks tagatud antud arenguetaapi realiseerimisel normijärgsed müranõuded.

Paljassaare tee 30 kinnistul asuv ettevõtte AKTSIASELTS PALJASSAARE KALATÖÖSTUS kasutab jahutusseadmetes ammoniaaki. Detailplaneeringu koostamisel ja keskkonnamõju strateegilise hindamisel võimaliku ohuga arvestatud (vt lisa 10). Juhul kui AKTSIASELTS PALJASSAARE KALATÖÖSTUS jätkab detailplaneeringu elluviimisel tegevust, siis vastavalt ohu hinnangule on planeeringuala etappe võimalik realiseerida täiendavaid kaitsemeetmeid rakendamata. **AKTSIASELTSi PALJASSAARE**

KALATÖÖSTUS naaberkruntidel (pos 9; pos 14; pos 20, pos 21, pos 22, pos 23 ja pos 24) on planeeringu elluviimise eeltingimuseks tegevuse lõpetamine alal või kuni Paljassaare tee 30 kinnistul jätkub ammoniaagil põhinevate külmasüsteemide kasutamine.

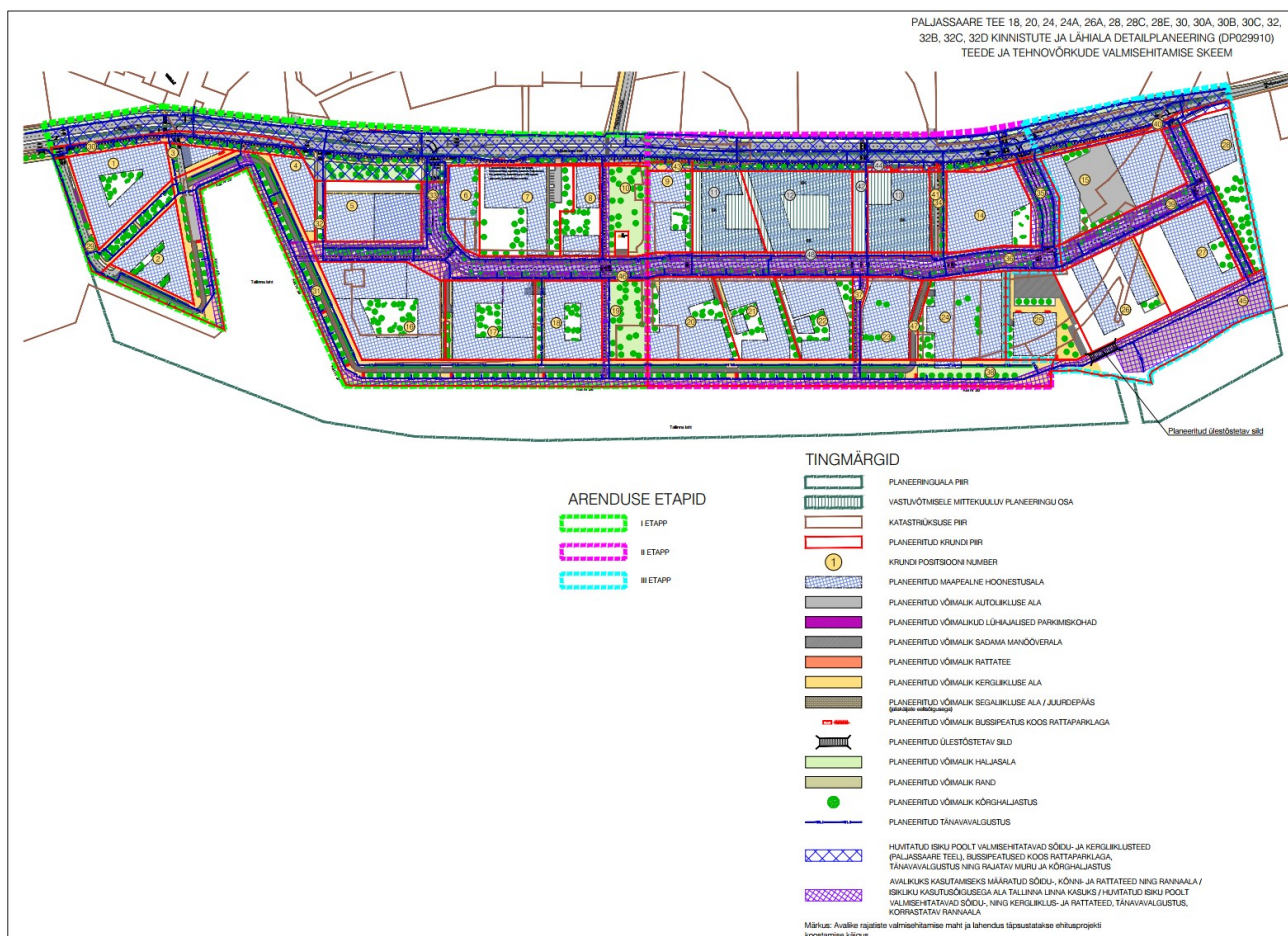
Põhja-Tallinna linnaosa linnaosakogu poolt on tehtud arendajale ettepanek infrastruktuuri objektide, eriti lasteasutuste ehitamine samaaegselt elamutega. Lasteaed on planeeritud arenduse I etappi pos 7 krundile.

Arendusetappide elluviimise tegevuskava:

Arendus plaanitakse läbi viia kolmes etapis. Esimeses etapis rajatakse põhitaristu nii esimese etapi maa-alal kui ka luuakse alus selle jätkamiseks järgmises etapis ning koostatakse järgmise etapi maa-ala vahekasutuse plaan koos vastavate esialgsete maakasutuse kirjeldustega. Juba täna rakendatakse alal kohalooma põhimõtteid (kaasatakse naabreid ja muid huvigruppe ala planeerimisprotsessi ning avaliku ruumi paremaks tegemisse, arendusala kohalooma põhimõtete kohta loe täpsemalt Kohalooma põhimõtted), et elavdada piirkonda enne ehituse algust, selle ajal ja ka opereerimise käigus. Arendustegevuse kiiruse reguleerimisel jälgitakse turu ootusi ja vastuvõtlikkust, vajalike teenuste olemasolu ja ümbritseva regiooni terviklikku arengut. Esimese etapi arendus võib teiste etappidega võrreldes olla kiirem, et luua juba terviklik keskkond, mis oleks toimiv ja intensiivne ning toetaks järgmistel etappidel piirkonna edasi arendamist. Nii tagatakse ka vahekasutuseks mõeldud äride jätkusuutlikkus ja toimetulek. Iga järgmise etapi edenemisega vaadatakse üle ja vajadusel korrigeeritakse välja-arendamata alade maakasutuse plaane vastavalt uutele nõudmistele ja kogukonna ootustele. Toimivad ajutised teenused ning taristud kohandatakse vastavalt iga uue arendusfaasi vajadustele. Selline dünaamiline ning järk-järgult plaane täpsustav arendamine optimeerib maakasutust igas etapis, vältides selle alakasutust ning toetades kogukonda. Vajalikke teenuseid ja maakasutust planeerides analüüsitakse juba olemasolevaid teenuseid ja maakasutust ümbritsevatel aladel ning kaasatakse huvigruppe ja sobivaid eksperte. Taristut arendatakse järk-järgult vastavalt iga etapi nõuetele, et tagada sujuv üleminek ühest etapist teise. Aja jooksul ja etappide realiseerudes, kasvab arendus aina terviklikumaks, mitmeotstarbeliseks linnaruumiks, kus tehakse jooksvalt vajalikke kohandusi maakasutuse, teenuste ja taristu osas.

Detailplaneeringu elluviimiseks sõlmib huvitatud isik ka Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga teede- ja tehnovõrkude valmishitamise lepingu mis on detailplaneeringu elluviimise eelduseks ja aluseks. Valmishitatavad teed-, tehnovõrgud ja rajaised on tähistatud lepingu lisas oleval skeemil vastava ruudutatud tingmärgiga, mille alusel siis huvitatud isik tagab alal avalikuks kasutamiseks määratud sõidu-, kõnni- ja rattateede, haljastuse, rannaala, välisvalgustuse ning bussipeatused koos rattaparklaga jne valmishitamise.

Detailplaneeringu teede- ja tehnovõrkude valmishitamise skeem on:



Detailplaneeringu koostamise etapp: etappide ettevalmistus põhineb uuringutel, uurimustel, tehnoloogilistel lahendustel nagu digi kaksik ja ala varajasel aktiveerimisel. Detailplaneeringu alale on 2024 loodud on juba esimene park ning tegeletakse pidevalt huvigruppide kaasamisega.

Peale detailplaneeringu kehtestamist:

I - Etapp: Avaliku-, linnaruumi ja hoonete arendustegevus algab esimesest etapist, mis on arendusala kõige linnapoolsem osa ning kus on võimalik tekitada otseühendus olemasoleva ühistranspordiliiniga. Samuti on olemas juba ühendus olemasoleva Paljassaare tee ja sealse kergliiklusteega. Antud etapp on ka otsese ühendusega nüüdseks toimiva kohaloomega minimetsas ja selle ümbruses. Samuti rajatakse I etapis piirkondlik lasteaed.

II - Etapp: Etapiga jätkatakse esimese etapi sidumist vahekasutuses olevate aladega. Alal on ohutsoon, mis on märgitud sinise punktiiriga põhijoonisel. Vastavalt Päästeameti märkusele on uushoonestuse rajamine ohualadesse jäävatel kruntidel võimalik pärast ohualade likvideerimist. Arendusel arvestatakse piirkonna eripäradega ja ehituse tempo seatakse sellele vastavalt. Tehakse koostööd ümbritsevate ettevõtetega, et vähendada ja eemaldada võimalikke mõjusid kohalikele elanikele ja regiooni külastavatele inimestele. Ehitustöödel arvestatakse Paljassaare Kalatööstusega ja järgitakse õigusaktides ette nähtud kohustust kooskõlastada maa-ala planeerimine või ehitiste kavandamine kooskõlas Päästeameti nõuetele.

III - Etapp: Etapp rajatakse eeldatavasti peale I etappi ja selle rajamisel jooksul saab valmis kogu siduv ca 1.3 km pikkune promenaad. Promenaadi valmimisega on Tallinna merepiir tallinlastele sammu kättesaadavaks tehtud ning jalakäijad saavad jalutada mere ääres kogu arendusala laiuses ning edasi kuni Katariina kaini. Arendustegevuse alustamisel ja käigus arvestatakse ümbritseva alaga ja sealsete ettevõtete eripäradega.

Üldised printsiibid:

Arendajal on regioonis ka teisi detailplaneeringuid, mis moodustavad antud lahendusega terviku. Arendaja huvides on esmalt luua uus linnaruum võimalikult lähedale väljakujunenud linna aladele. Seega on võimalik, et I ja III ning II etapi vahele jääb arendustegevusele pikem paus kuniks arendatakse Paljassaare sadama-alal teisi ruumi osasid.

Kohaloome põhimõtted:

Iga järgmise, s.o. mitte veel ehituses oleva, arendusetapi puhul viib arendaja ellu ala varajast aktiveerimist eesmärgiga tuua elu senisele tööstusalale. Koos kogukonnaga muudetakse tühi linnaruum kõigi avalikuks elutoaks. Kasutatakse selleks kohaloome (inglise keeles placemaking) tunnustatud praktikaid. Hundipea jaoks on kohaloome üks visiooni osa, mille eesmärk on pikaajalise väärtuse loomine piirkonna enda, selle tänaste ja tulevaste elanike, külastajate ja muude elavate organismide jaoks, kaasates neid planeerimisprotsessi.

Kuidas arendaja seda teeb:

1. Kaasatakse avaliku ruumi planeerimisprotsessi kõiki huvigruppe, olenemata nende vanusest, tervislikust seisundist, rahvusest, sissetulekust, elupiirkonnast vms;
2. Võimaldatakse kogukonna poolt tulevatel initsiatiividel koosloome käigus realiseeruda;
3. Keskkonnahoidu silmas pidades kasutatakse võimalusel ala aktiveerimisel ära hoonete vahekasutust ehk leitakse olemasolevatele hoonetele ajutiselt uued funktsioonid;
4. Iga ehituseelne arendusetapp on justkui katseplatvorm, kus testida erinevate sekkumiste toimimist. Kui alale loodud funktsioonid on ruumis hästitoimivad ja panustavad positiivselt uue linnaruumi tekkesse, siis leitakse nendele funktsioonidele ruumi kas järgmises arenduseelses etapis või juba valmis linnaruumis;
5. Kaasatakse inimesi mitte ainult planeerimisprotsessis, vaid ka avaliku ruumi rajamisel ehk antakse inimestele võimaluse ise linnaruumi paremaks tegemisel käsi külge panna ja nende omandi- ja kogukonnatunnet kasvatada;
6. Iga ala aktiveerimise puhul püütakse lisada alale kas rohelust, muuta seda turvalisemaks, lisada võimalusi harrastada tervislikku eluviisi, tuua kunsti/ kultuuri ja muud loomingut avalikku ruumi või muul moel muuta endist tööstusala inimsõbralikumaks;
7. Ala aktiveerimisel tehakse koostööd kohaliku omavalitsusega, kohalike sotsiaalasutustega, linna erinevate haridus- ja äriettevõtetega.

Avalikuks kasutamiseks määratud alad:

- Tallinna linna omandis oleva Paljassaare tee laienduseks on ette nähtud pos 30,40,41 ja 43 tasuta võõrandama Tallinna linnale. Huvitatud isik tagab antud alade valmishitamise enne linnale üleandmist. Peale valmishitamist ja linnale üle andmist lähevad antud alade hooldus- ja remondikohustused samuti üle Tallinna linnale, kuna ka käesoleval ajal on Paljassaare tee linna haldusalas ning seega ka Paljassaare tee rekonstrueerimisel jääb see linna haldusalasse.
- Detailplaneeringus on ette nähtud pos 7 krundile kavandatud munitsipaallasteaia krundi tasuta võõrandama Tallinna linnale. Munitsipaallasteaia ehitusse panustab

huvitatud isik linnaga sõlmitava kaasfinantseerimise lepingu alusel. Linnale üleantava krundi kohta sõlmitakse vastavasisuline leping huvitatud isiku ja linna vahel enne detailplaneeringu kehtestamist.

- Detailplaneeringus on määratud pos 31,38 ja 45 rannapromenaadi ning lasteaia juurdepääsutee krundile pos 33, 35, 36 ja 39 tasuta ja tähtajatu isiklik kasutusõigus Tallinna linna kasuks. Samuti on määratud avalikuks kasutuseks ka sisetänava ja promenaadi vahelised lõigud pos 37 ja 19 ning pos 10 krundile planeeritud kõnnitee ja rattatee ala. Anutud alade remondi- ja hoolduskohustus jääb peale alade valmishitamist samuti huvitatud isiku kanda. Pos 33 krundile pos 5 ja 16 vahelisel alal on alal arendajal õigus välisturu toimimise tarbeks müügilettide jms kasutamiseks. Täpsed avaliku ala kasutamise tingimused lepatakse arendaja ja linna vahel kokku enne kehtestamist sõlmitava lepinguga.
- Kvartalisel planeeritud siseteed ja haljasala krundid jäävad huvitatud isiku omandusse ja nendele on tagatud on tagatud avalikkusele avatus, st piirdeaedu ei ole kavandatud ja ala on eraomanduses, aga juurdepääs alalele on tagatud (nagu Rotermanni kvartal mis on eraomanduses, aga kõigile ligipääsetav ja kasutatav), st kvartaliselised teed ja pargialad (ka pos 10 ja 19 pargid) on ette nähtud avalikkusele juurdepääsetavate eradeedeks ja eraparkideks millele hooldus ja remondikohustus jääb ka huvitatud isiku kanda.

Huvitatud isiku vastavasisuline kinnitus avalike alade kohta on lisatud detailplaneeringu koostöö ja kooskõlastuste tabeli lahter 47 alla.

4.2 ERINÕUDED

4.2.1 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

- Planeeritavasse hoonesse kavandada varjend arvestades ehitusprojekti koostamise ajal kehtivate varjenditele esitatavate tehniliste nõuetega. Varjendi varuväljapääs võib ulatuda üle detailplaneeringus määratud hoonestusala ning võib ületada maa-aluse hooneosa ehitisealust pindala.
- Ehitised, mille kõrgus ületab 45 m (vt lennundusseadus § 35 lg 4) ning üle 45 m kõrguse ehitustehnika kasutamise aja ja tingimused; ehitustegevused, mis võivad häirida laevaliiklust või navigatsioonimärkide tööd (meresõiduohutuse seadus § 48 lg 1, lg 2 ja lg 4) kooskõlastada täiendavalt Transpordiametiga.
- Planeeringualale jääb kaks riikliku kõrgusvõrgu geodeetilist märki: 511 (GPA ID 203581; 63-941- 90511; riiklik kõrgusvõrk) ja 8087 (GPA ID 216313; 63-941-98087; riiklik kõrgusvõrk). Geodeetiliste märgite kaitsevöönd on 0,5 m ehitise pinnast horisontaalsuunas ning 3,2 m vertikaalsuunas. Ruumiandmete seaduse (edaspidi RAS) § 25 sätestab, et geodeetilise märgi kaitsevöönd on geodeetilist märki ümbritsev ala, kus geodeetilise märgi kaitse ja kasutamise vajadusest tulenevalt kitsendatakse inimtegevust. RAS § 26 lg 1 sätestab üheselt, et geodeetilise märgi kaitsevööndis on ilma geodeetilise märgi omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib kahjustada geodeetilist märki ja selle tähistust, mh löökmehanismidega töötamine, pinnase tihendamine või tasandamine, transpordivahenditele ja mehhanismidele läbisõidukohtade rajamine ning künni- või mullatööde tegemine. Geodeetiliste tööde tegemisel tuleb juhendada keskkonnaministri 28.06.2013 määrusest nr 50 „Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks

loa taotlemise kord“. Riikliku kõrgusvõrgu märgid tuleb võimalusel säilitada praeguses asukohas. Kui nimetatud geodeetilist märki ei ole võimalik säilitada ning edaspidi on raskendatud märgi sihtotstarbeline kasutamine, tuleb see vastavalt geodeetiliste tööde korra § 9 lõikele 3 teisdada sobivasse asukohta ning asendada samaväärse (sh mõõtmismetoodikate seisukohalt) geodeetilise märgiga.

- Planeeringualale jäävad kohaliku võrgu märgid nr 2621, 3575, 10328. Kui nimetatud märke ei ole võimalik säilitada ning edaspidi on raskendatud märkide sihtotstarbeline kasutamine, tuleb need vastavalt määruale asendada uues asukohas.
- Tallinna linnal on õigus tunnistada detailplaneering kehtetuks või keelduda detailplaneeringualal uute ehituslubade andmisest, kui detailplaneeringust huvitatud isik ei ole Tallinna linna ja huvitatud isiku vahel planeerimisseaduse § 131 lõike 2 alusel sõlmitud halduslepinguga võetud kohustusi lepingus määratud tähtajaks täitnud. Nimetatud tingimus kehtib ka isikute suhtes, kes omandavad detailplaneeringu alal asuva kinnisasja pärast detailplaneeringu kehtestamist.
- Vältimaks lindude kokkupõrkeid ehitistega, mitte kavandada suuri klaaspindu või kasutada lahendusi, mis muudavad klaasi lindudele nähtavaks.
- Ärifunktsiooniga hoonetesse ei ole külaliskorterite kavandamine lubatud.
- Hoone ehitusprojekti koostamisel arvestada varjenditele esitatavate tehniliste nõuetega. Varjendi varuväljapääs võib ulatuda üle detailplaneeringus määratud hoonestusala ning võib ületada maa-aluse hooneosa ehitisealust pindala.
- Vastavalt Keskkonnaameti kooskõlastuse märkusele ei ole ehituskeeluvööndis Looduskaitseaduse § 38 lõike 3 kohaselt ehitised (olenemata sellest, kas on ajutised) lubatud. Ehituskeeld ei laiene vastavalt seaduse § 38 lõigetele 4 ja 5 teatud funktsiooniga ehitistele.
- Tulenevalt Natura hindamise tööst ja linnuala laiendusettepanekust kavandada kindlad liikumiskoridorid veeliiklusele – arvestada 10 m samasügavusjoonega.
- Ehitusprojekti staadiumis lahendada jalgrattahoiiu ja parkimise võimalused vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokolliga nr 41 heakskiidetud Tallinna rattastrateegia 2018 – 2028.
- Ärihoonetel tagada hajumisalad.
- Soovitavalt võib promenaadi lahenduse projekteerida võimalikult paindlikult ning parkimiskohad muuta suvel välikohvikute aladeks.
- Tagada parkimiskohtade piisav kaugus elamu akendega seinast.
- Kui geodeetiline märk Rp. 511 jääb ehitustegevusele ette, siis tuleb see ringi tõsta vastavalt kehtivale korrale.
- Ehitusprojektide koostamisel-realiseerimisel tuleb arvestada, et ohualades ei suureneks tagajärgede raskusaste vastuvõetamatule tasemele. Seni kuni Paljassaare tee 30 kinnistul jätkub ammoniaagil põhinevate külmasüsteemide kasutamine, ei realiseerita planeeringulahendusega väga ohtlikule alale (Rv) kavandatud hoonestust (Rv alade ulatus on 55 m ja 65 m). Joonisele on kantud Paljassaare tee 30 kinnistu ohualade ulatuse kontuur, sellesse jääval alal peab olema tagatud isikute teavitamine õnnetuse mõjupiirkonnas asumisest, kuidas teavitatakse toimunud õnnetusest ja kuidas käituda õnnetuse toimumise korral.
- Nõlva tn 8 asuva Puma Energy Baltics AS Tallinna terminali ohualas DP realiseerimisele otsest piirangut ei ole, vajalik on tagada teavitamine. Teostada reostusuuringud enne ehitusprojektide koostamist ka hoonete alla jäävatel aladel. Täiendavate reostusuuringute lähteülesanded kooskõlastada heakorra ja jäätmeosakonnaga. Reostusuuringute aruanded ja saneerimiskavad esitada läbivaatamiseks Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametile.

- Olemasolevate tootmis- ja ärihoonete lammutus- ja rekonstrueerimisprojektid ning uute hoonete ehitusprojektid kooskõlastada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga.
- Koostada arhitektuurivõistlused ehitusprojektid koostamisel pos 2,4,7,17,25 ning promenaadi alal pos 31,38 ja 45.
- Enne iga etapi hoonestamist on vajadus koostada uuring mis käsitleks antud ala arenduseks vajaliku tee rekonstrueerimise mahtu.
- Tagada, et igas arenguetapis oleks tagatud kvaliteetne keskkond.
- Iga rajatava ehitise alla on ehitusprojektide staadiumis vajalik teostada normidele vastavad geotehnilised uuringud.
- Liikluskorralduse projekteerimisel tagada vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ normidele vastavaus.
- Parkimiskohtade vajadus tagada ehitusprojektis vastavalt antud hetkel kehtivale parkimisnormile.
- Maastikukujundusse tuleb põimida viiteid ala endistele funktsioonidele ja ära kasutada olemasolevat tööstuspärandit, rajatisi (sadamakraanad, raudteerööpad jne) ja looduslikke eeldusi.
- Suurtele rohealadele, mis läbivad erinevate omanike maa-alasid tuleb tellida eraldi eskiisprojektid (pargialad, puisteed ja rannapromenaad), et tagada alade kujunduslik ühtsus ja vältida funktsioonide kattumist.
- Ehitusprojektide koostamisse kaasta maastikuarhitekt tase 7 projekteerijad, et tagada maastikukujunduse projekti teostumine. Basseinide lahendused tuleb projekteerida koos hoonestusega ja siduda rannapromenaadiga ühtseks tervikuks.
- Sisehoovide katusehaljastus tuleb projekteerida koos hoonetega, et tagada konstruktsioonide vajalik kandevõime.
- Kõikide rohealade, ka basseinide ja sisehoovide materjalide ja vormikeele valikul tuleb lähtuda sellest millisesse tsooni nad kuuluvad.
- Maastiku kujundamisel ja materjalide ning väikevormide valikul tuleb lähtuda maa-ala üldisest identiteedist, et tekiks ühtne linnakeskkond.
- ehitusprojektide koostamisel lähtuda planeeritud hoonete loomuliku valguse ja insolatsioonitingimuste tagamiseks EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetega esitatud nõuetest.
- Paljassaare Kalatööstuse tegevuse jätkumise korral tagada täiendavate kaitsemeetmete rakendamine (vt p 4.5).
- Enne ehituse alustamist täpsustada reostuse seisundit ala, st teostada täiendavad uuringud.
- Haljasala laiused ning asukoht linna maa-alal täpsustatakse järgmise projekti staadiumis.
- Planeeritavate tegevuste jaoks meres on vajalik taotleda seadusest tulenevaid keskkonnalubasid.
- Piirkonnas paiknev Paljassaare siht (navigatsioonimärgid 281 ja 282) on oluline veeliikluse ohutuse tagamiseks. Meresõiduohutuse seaduse § 48 lg 4 kohaselt on navigatsioonimärgi mõjupiirkonda keelatud paigaldada tulesid, mis segavad navigatsioonimärkide eristamist. Seetõttu tuleb kaasata Transpordiamet antud piirkonnas välisvalgustuse lahenduste kavandamisse. Transpordiametil on õigus piirata ehitustegevust navigatsioonimärgi vahetus läheduses või mõjupiirkonnas (meresõiduohutuse seadus § 48 lg 1). Kui ehitustegevuse ajal tekib oht veeliiklusele või Paljassaare sihi (navigatsioonimärgid 281 ja 282) tööle tuleb tegevused kooskõlastada Transpordiametiga. See võimaldab Transpordiametil ka teavitada veeliiklejaid võimalikest ohtudest.

- PlanS kohaselt on avalikku veekogusse ehitist kavandava planeeringu vastuvõtmiseks vajalik Tehnilise Järelevalve Ameti eelnev luba.

4.2.2 Leevendavad keskkonnavalased meetmed planeeringu realiseerimiseks

Kavandatava tegevuse realiseerumisel soovib keskkonnaekspert vastavalt KSH aruandele järgida alljärgnevat leevendavat meetmeid:

- Planeeringute koostamisel-realiseerimisel tuleb arvestada, et ohualades ei suureneks tagajärgede raskusaste vastuvõetamatule tasemele. Seni kuni Paljassaare tee 30 kinnistul jätkub ammoniaagil põhinevate külmastustemide kasutamine, ei realiseerita planeeringulahendusega väga ohtlikule alale (Rv) kavandatud hoonestust (Rv alade ulatus on 55 m ja 65 m). Joonisele on kantud Paljassaare tee 30 kinnistu ohualade ulatuse kontuur, sellesse jääval alal peab olema tagatud isikute teavitamine õnnetuse mõjuapiirkonnas asumisest, kuidas teavitatakse toimunud õnnetusest ja kuidas käituda õnnetuse toimumise korral.
Nõlva tn 8 asuva Puma Energy Baltics AS Tallinna terminali ohualas DP realiseerimisele otsest piirangut ei ole, vajalik on tagada teavitamine.
- Planeeringuala lasteaia, sh laste mänguväljaku rajamisel, teostada mürauring ning tagada vastavus kehtivatele müranormidele.
- Kuna kogu detailplaneeringu realiseerimise mahtu ja kiirust on hetkel raske prognoosida, ent mitmed mõjud on otseselt seotud ala külastava ja teenindava transpordi mahuga, tuleb naaberalade suuremahulisel väljaarendamisel läbi viia liiklusloendusi ning liiklusintensiivsusele tuginedes vajadusel rakendada liikluskorralduslikke meetmeid (raskeliikluse või sõidukiiruse piiramine) mõju vähendamiseks tundlikematel aladel (nt lasteaia piirkond).
- Uute hoonete rajamisel tiheasustusalal tuleb eelkõige tagada head akustilised tingimused hoonete siseruumides, rajada äriruumid hoonete alumistele ning eluruumid mõnevõrra vaiksematele ülemistele korrustele, sealjuures on soovitatav magamisruumid võimalusel paigutada hoone vaiksemale hoovipoolsele küljele.
- Soovitatav on regulaarselt hoida teekate võimalikult puhas, vähendamaks võimalikku tolmu lendumist ning kõrgete saasteainete kontsentratsioonide teket.
- Võttes arvesse põhimõtet piirkonnast kohaliku keskuse ja kvaliteetse elukeskkonna tekitamiseks, tuleb detailplaneeringu edasisel realiseerimisel pöörata teravdatud tähelepanu sotsiaalmaa kvalitatiivseks kujundamiseks. Ühiskondlikke ruume on võimalik arendada sarnaselt äripindadega ka hoonete esimestel korrustel, suurendades selleks sotsiaalmaa osakaalu maakasutuses.
- Graniitkillustikurikkad täitepinnase levilad, peamiselt raudteelähedased ja võimalikud asfaldialused alad, kuuluvad kõrge radooniriskiga pinnaste kategooriasse.
Hoonete projekteerimisel tuleb radooniohutuse tagamise võtetega alati arvestada, soovitatavalt lähtudes Eesti standardi EVS 840 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ ajakohasest versioonist.
Arvestada radooniohuga ning kasutada kompleks lahendust so vundamendi tuulutussüsteeme ning radoonikilet. Vundamenti läbivad kommunikatsioonid hoolikalt hermetiseerida, lisaks hea ventilatsioon. Selliselt on võimalik tagada ohutu radoonitase hoones. Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt standardist EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.

- Teisaldatava pinnase maht ja ulatus tuleb täpsustada projekteerimise staadiumis, kui on teada hoonete/platside/haljasalade paigutus. Alal esinev jääkreostus tuleb kaardistada (võtta täiendavad pinnaseproovid) ja vastavalt sellele näha ette normiületava pinnase teisaldamine. Jäätmete ja pinnase käitlemisel lähtuda kehtivatest õigusaktidest ja Tallinna jäätmehoolduseeskirjast.
- Projekteerimise etapis koostada kõikide haljastust sisaldavate kruntide osas ka haljastusprojekt maastikuarhitekt tase 7 poolt, milles pöörata kõrgendatud tähelepanu suhteliselt piiratud ruumi tingimustes nutikale maakasutusele ja maksimaalselt kvaliteetsete roheliste puhkealade loomisele.
- Rannapromenaadi rajamisel tuleb projekteerimise etapis uurida kaide tehnilist seisukorda, sellest tulenevalt määrata rekonstrueerimise ulatus.
- KSH programmi koostamise ja heakskiitmise perioodil tegi Tallinna Linnuklubi ettepanekuid, mis aitaksid parandada linnustiku elutingimusi linnakeskkonnas (märksõnad: kajakate vastased „linnuogad“, klibukatused, linnalindude uued pesitsusvõimalused, haljaskatused bioloogilise mitmekesisuse tõstmiseks jm). Mitmed ettepanekud on võimalik rakendada ja fikseerida eeskätt arendustegevuse edasistes täpsemates faasides (projekteerimine, ehitamine, ekspluatatsioon). Käesoleva KSH koostajad toetavad ideed võimaluse korral arvestada edasisel projekteerimisel (ka näiteks arhitektuurikonkursi korraldamisel või arhitekti eelvaliku tegemisel) võimalikult keskkonnasõbralike lahenduste kasutamist.
- Natura 2000 Paljassaare hoiuala kaitse tagamiseks on käesoleva töö koostajate hinnangul kaitsekorralduskavas (ja käesolevas KSHs käsitletud) nimetatud leevendavad meetmed toimivaks vahenditeks, mille rakendamisel Paljassaare linnuala kaitse-eesmärke ei kahjustata.
- Abinõud, mida on võimalik fikseerida detailplaneeringu koostamisel (sellega paralleelset KSH) on ka fikseeritud läbi detailplaneeringu lahenduse (näiteks elanikele kodulähedaste rohealade/puhkealade loomine jm).
- Hoonete konstruktiivsete ja tehniliste lahenduste väljatöötamisel tuleb järgida ehitiste energiatõhususele sätestatud norme.

Detailplaneeringu elluviimise ehitusetapiga seotud mõjude leevendamise ettepanekud:

- Detailplaneeringu elluviimise ehitusetapil tuleb järgida Muinsuskaitseaduse asjakohaseid paragrahve sh tuleb vastavalt § 443 lg 1 mälestisel, muinsuskaitsealal või mis tahes muus paigas tööd tehes inimtegevuse tagajärjel ladestunud arheoloogiline kultuurikihi, sealhulgas inimluude, või kultuuriväärtusega leiu avastamisel, tööde tegijal tööd seisata, säilitada leiukoht muutumatul kujul ning viivitamata teatada sellest Muinsuskaitseametile ja linnavalitsust.
- Töövõtja tagab keskkonnakaitsekava olemasolu, mis on soovitatav kooskõlastada kohaliku omavalitsuse keskkonnaspetsialistiga.
- Töövõtja nimetab kellegi personaliliikmete seast vastutavaks keskkonnakaitse järelevalvajana. Järelevalvaja on vastutav keskkonnakaitse meetmete rakendamise eest.
- Raskevarustuse mobilisatsioon ja demobilisatsioon toimub kõige vähema liiklusega ajal. Raskevarustusega töötamine peab olema öösel (22.00 kuni 06.00) keelatud.
- Sõidukid ning muu motoriseeritud varustus peab vastama asjakohastele Eesti või rahvusvahelistele standarditele müra ja emissioonide standarditele. Ehituse käigus tuleb tagada, et ehitusestgevusest põhjustatud vibratsioon ei mõjutaks naaberalasid.
- Tööde läbiviimise käigus tuleb vältida tolmusaastet. Kemikaale selleks otstarbeks mitte kasutada.

- Töö käigus välistatakse kütuste ja õlide vabanemine ja levik olemasolevatest reostuskolletest.
- Kütuseid ja õlisid (ning muid keskkonnohtlikke aineid) käsitsetakse nii, et täiendavad saasteained ei kandu pinnasesse ega vette (pinnasevesi, meri), seda ka vihma ajal.
- Reostunud pinnas tuleb hoonete alt eemaldada ja asendada puhta täitepinnasega.
- Muruplatside (mänguväljakute) rajamisel tuleks samuti saastunud pinnase ülemine osa eemaldada või katta puhta pinnasega, et välistada inimeste või lemmikloomade kokkupuude saastunud pinnasega. Asfaltplatside puhul seda vajadust ei ole.
- Lõigatud pinnas ja eemaldatud materjal tuleb viia selleks ette nähtud alale, kus tuleb tagada kaitse erosiooni eest.
- Ehituse käigus tekkivad jäätmete hulka tuleb minimeerida ning tekkinud jäätmed käidelda seadusega määratud korras.

4.3 TÄNAVAVÕRK JA LIKLUSKORRALDUS

Planeeringuala liikluskorralduse lahendamise aluseks on Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ning Tallinna parkimise normid.

Hundipea tänavavõrgu ja liikluskorralduse planeering peab lisaks optimaalse liikuvuse võimaldamisele toetama ka linnaruumi turvalisust ja keskkonnasõbralikkust ning tagama ligipääsetavuse laiemale elanikkonnale. Tulenevalt juba punktis 4.1 välja toodud liikumispüramiidi põhimõttest eelistatakse välialasid planeerides esmajärgus jalakäijate mugavusega. Kõnniteede marsruudid peavad olema kõige otsesemad ja kõigile kättesaadavad. Oluline on tagada liikumisvabadus ja mugavus ka puuetega inimestele, mis omakorda muudab linnaruumi meeldivaks ka kõigile teistele. Tänavate üldise kvaliteedi tõstmiseks tuuakse avalikku ruumi piisava tihedusega tänavamööblit - eriti pinke, soodustades sellega rahulikke jalutuskäike ja sotsiaalset suhtlust. Arendusala tänavad muutuvad nõnda kutsuvamaks ka vanematele täiskasvanutele.

Ülekäigukohad kavandatakse ilma kõrgete äärekiivideta, et nii ratastoolikasutajad kui ka lapsevankriga inimesed saaksid hõlpsasti liikuda. Ristmikel paigaldatase asfaldi vahele taktiliseid sillutuskivisid ja foorid annavad helisignaale, et ka vaegnägijad saaksid linnaruumis ohutult liikuda.

Jalgratturite ohutuse suurendamiseks planeeritakse jalgrattateed ühistranspordi peatuste ja autode parkimiskohtade taha minimeerides sellega võimalikke konflikte erinevate liiklejate vahel. Rattateed on planeeritud kõnniteedest selgelt eraldatud, mitte vaid värviga vaid ka ruumiliselt, et vältida jalakäijate sattumist rattateedele. Ratturitele ja jalakäijatele ohutu ruumi tagamiseks ning samas kättesaadavuse võimaldamiseks avatakse promenaad lõiguti ainult operatiivsõidukitele ja lubadega sõidukitele, st kellaajalise piiranguga ajal hoonete teeninduseks. Promenaadi sillutis annab juhtidele märku kiiruse vähendamiseks ning jalgratturite ja jalakäijatega arvestamiseks.

Nii antud arendusala liikumiseks kui ka piirkonna sidumiseks ülejäänud linnaga on ühistranspordil oluline roll. Nähakse, et kui inimesed ei soovi oma teekonda jalgsi või rattaga ette võtta, siis peaks järgmiseks valikuks olema ühistransport. Ühistranspordi peatused peavad olema mugavalt ja lihtsasti ligipääsetavad sidudes neid võimalikult paljude erinevate liikumisviisidega - rattateede (ja parklatega), jagamissõidukite peatumiskohtadega, nii bussi-, trammi- kui ka veebussi peatustega. Peatuseid planeerides peetakse silmas, et need peavad olema inimestele mugavad. Igas peatuses peavad olema pingid ning vihma või päikese eest varju pakkuv katusealune.

Ohutu ja meeldiva tänavaruumi loomiseks on esmajärgus oluline lahti mõtestada ja eraldada alad erinevatele liikumisviisidele – jalakäijatele, jalgratturitele, autodele, ühistranspordile. Selge ruumilise määratlemisega saab paremini vastata iga rühma ainulaadsetele liikumisviisidele ja ohutusvajadustele, soodustades harmoonilist koosseksisteerimist meie tänavatel. Ohutuse edasiseks suurendamiseks ja müra- ning õhusaaste vähendamiseks on oluline minimeerida mootorsõidukite kiirust. Strateegilise haljastuse ja mitmekesise topograafia abil (näiteks kombineerides puid, põõsaid ja madalhaljastust) saab luua looduslikke tõkkeid, mis mitte ainult ei rahusta liiklust, vaid parandavad ka keskkonna puhtust, esteetilist välimust, aitavad kaasa inimeste vaimsele heaolule ning toetavad linnakeskkonda äärmuslike ilmastikutingimuste korral (näiteks seovad valingvihma korral sademeveed kiiresti mulda). Vajadus nende haljastuselementide ja muude liiklust rahustavate meetmete järele on tihedalt seotud sõidukite liikluse kiiruse ja intensiivsusega, mis omakorda tuleneb liiklusmuutrite analüüsimisest enne tänavate kujundamist. Lisaks võivad kitsamad

teerajad veelgi soodustada aeglasemat liiklust, aidates kaasa turvalisema keskkonna loomisele kõigi kasutajate jaoks.

Tänavaruumi planeerimisel arvestatakse vastavate avalike alade funktsioonidega, tänava üldise iseloomuga ja sealsete liiklejate vajadustega. Sellest tulenevalt on Hundipea arendusala peatänav, kõrvaltänav, jalakäijate ja kergliiklejate tänavate või üldiselt rekreatsioonialade lõigetel erinevad tänavahaljastuse paiknemised ja lahendused ning sõidu- ja kõnniteede laiused. Üldiselt on autode sõiduraja laius 3 m, ühissõidukite sõidurea laius 3,3 m ning rattatee laius on 3,0m (kahesuunaline) ja 1,5m (ühesuunaline) vastavalt Tallinna rattastrateegiale, haljastus paigutatakse enamasti kas kõnnitee või kiirema liikumiskiirusega sõidutee äärde, kuid lõpuks planeeritakse iga tänav eraldi vastavalt asukohale ja vajadusele.

Planeeritav ala jääb Paljassaare tee ning Paljassaare akvatooriumi vahelisele alale. Kontaktvööndisse jäävad Sõle tänav, Sitsi tänav, Tööstuse tänav ning Kopli tänav.

Planeeringualale on ette nähtud juurdepääsud planeeringualaga läänest külgnevalt Paljassaare teelt, kuhu on perspektiivse liikluskoormuse tõttu ette nähtud trammitee ning 2+2 läbivat rada, mida saab välja ehitada etappide kaupa. 2+2, millest 1+1 on ühistranspordi (sh trammi) rajad. Paljassaare tee rekonstrueerimine teostatakse eraldiseisva projekti alusel mis eeldatavasti on lahendusega, kus trammitee ja/ või muu ühistranspordikoridor rajatakse tänava keskele, ehk ooteplatvormid on tänava keskel liikumisruumis.

Enne iga etapi hoonestamist on vajadus koostada liikuviusuuring mis käsitleks piirkonnas antud ajaks välja kujunenud olukorda, et oleks tagatud ala arenduseks vajalikud tingimused.

Sõle tänaval kulgevad bussi- ja trolliliinid ning Sitsi tänaval bussiliinid. Mööda Kopli tänavat liiguvad regulaarselt trammid. Tänu sellele ei pea korterit ostes tingimata omama isiklikku sõiduautot, vaid saab kasutada ühistransporti ning kergliiklusvahendeid (jalgratas, rulluisud, motorollerid), kuna Paljassaare tee äärde ning akvatooriumi äärsele rannapromenaadile on planeeritud kergliiklusteed, mis on osa Paljassaare ja Russalka vahelise ala üldplaneeringuga kavandatud Tallinna rannajoone lähiala ääristavast kergliiklusteest.

Kvartalisene teedevõrk on planeeritud kasutades rahustatud liikluse põhimõtteid – kiirusepiiranguid, künniseid, tõstetud ülekäiguradasid.

Kruntidele juurdepääsude tagamiseks on planeeringualale ette nähtud läbiv jaotustänav ning kõrvaltänavad. Tänavate maa-alade laiuseks on planeeritud 10 kuni 20 meetrit, mis jätab piisavalt ruumi liiklemiseks jalakäijatele ja mootorsõidukitele ning annab võimaluse ka haljastuse planeerimiseks.

Detailplaneeringus esitatud võimalikud tänavate ning promenaadi lahendused on põhimõttelised ning täpsustatakse ehitusprojektide koostamisel. Detailplaneeringus on promenaadi rajamise lähtetingimuseks esitatud haljastuse minimaalsed näitajad (vt p 4.4.1), tingimused ja soovitusel (p 4.4.2) ning kergliiklustee ja kaiäärse jalakäijate ala rajamise vajadus.

Promenaadi alale on kavandatud jalakäijate eelistusega ala, st alale määratakse promenaadi äärsete äripindade teenindamiseks autodele kellajaline piiratud juurdepääs (näiteks arhipäeviti 7.00-9.00 nagu Viru tänaval) ning ülejäänud ajal on autoliiklus promenaadi alal keelatud.

Ühistranspordisõlmede, sadamakaide, platside, puhkekohtade ja kaubanduskeskuste juurde on ette nähtud rajada jalgrattaparklad (soovitavalt osalise katusealusega).

Planeeringualale on kavandatud võimalik jahisadam. Funktsioonilt on tegemist külalissadama tüüpi sadamaga, kus jahid tulevad ja lähevad sadamasse valdavalt meritsi.

Kuna planeeritavale alale on kavandatud jahisadama võimalus, siis on planeeringus arvestatud ka erineva suurusega jahtide parkimisvajadustega. Põhimõtteliselt kujutavad ajutised ujuvkaid ehk sadamapontoonid kalda külge kinnitatud konstruktsioon, mida on vastavalt turunõudlusele ja ilmastikuoludele võimalik veest eemaldada või siis juurde lisada. Pontoonid on tehniliselt kavandatud üldiseks kasutuseks ning neid on võimalik pikkuse suhtes täpselt kohaldada vastavalt kliendi vajadustele. Võimalik on valida puit-, alumiinium- ja teraspontoonide vahel. Elemendid on omavahel ühendatud paindlike kummipoltidega kas nurka- või külgepidi. Pontoonide dekid on valmistatud profileeritud ja töödeldud männist või siis kõvast puust. Pontooni elemendid on varustatud puust piiretega ja ülestõstetavate kaksikhaakidega sildumisotste kinnitamiseks.



Jahisadam Kreekas



Ujuvkaid Espoos

Planeeritava ala liikluskorralduse koostamisel on lähtutud järgmistest põhimõtetest:

- Detailplaneeringu täies mahus realiseerimine eeldab Sitsi ristmiku rajamist ning uute ühistranspordiühenduste (trammi) ning rattateede välja ehitamist. Selleks sõlmib arendaja Tallinna linnaga kaasfinantseerimise lepingu.
- 1.Etapi eeldus on Paljassaare tee ühendamine Kopli tänavaga eraldi ajutise ristmikuga ja Paljassaare tänava rekonstrueerimine etapi lõigus. Mitmetasandilist ristmikut mitte kavandada.
- Võimalikult otstarbeka juurdepääsu tagamine planeeritavatele korruselamumaa ning ärimaa kruntidele.
- Liikluskorralduse parendamine planeeritaval alal ning planeeritava alaga külgnevatel ristmikel – läbilaskvuse ja liiklusohutuse suurendamine.
- Jalakäijatele ohutuma liikluskeskonna rajamine – tõstetud ülekäigurajad, kiirust piiravad liiklusmärgid ning künnised.
- Planeeritava hoonestuse parkimisvõimaluste rajamine planeeringuala ulatuses.
- Üldkasutatavate haljastusega liigendatud parkimiskohtade loomine tänavate äärde.

Parkimine

Kuna parkimislahendus võtaks parkimisplatsina maja kõrval paiknedes ära suure pindala (seda haljasala ja vaba aja veetmise ala arvelt), on parkimine lahendatud valdavalt hoonte mahus kas maa-alustel parkimiskorrustel, maapealsetel parkimiskorrustel või eraldi parkimismajades. Maa-pealene parkimismaj asukohaks on kavandatud pos 5, pos 13 ja pos 14 krundile, kuna nendelt on parkimismajadele kõige mugavam juurdepääs Paljassaare teelt ja autodel puudub vajadus sisekvartalisse sõitmiseks. Parkimiskorruste sissepääsud on planeeritud tänavate äärde, nii on majadevaheline ruum autovaba. Hundipea piirkonnas elavad ja töötavad inimesed pargivad oma autod kas parkimiskorrustele või parkimismajadesse, mitte tänava äärde.

Jaotustänavaa äärde on planeeritud üldkasutatavad autode peatumiskohad, mida saavad taksod ja teenindusautod kasutada peatumise korral ning lühiajaliseks parkimiseks. **Drop-off kohad rajatakse üldjuhul tänavamaale kellaajaliselt piiratud lühiajaliste parkimiskohtadena.** Pikemaajalisem parkimine on ette nähtud hoonete mahtu planeeritud parkimisaladel. Hoonete mahus olevatel parkimisaladel on eraldatud parkimiskohad jagatavatele sõidukitele. Et Hundipea ala ehitatakse pika aja jooksul ja mitmete etappidena, siis vajadusel on võimalik luua ajutisi lisaparkimiskohti Hundipea aladel, kuhu ehitus ei ole veel jõudnud.

Hoone mahus paiknevates parklates on omanike kokkuleppel tulevikus võimalik lisaks osaliselt rakendada ka ristparkimise meetodit (öisel ajal kasutavad parklaid planeeringuala elanikud ning päevasel ajal saavad parklaid kasutada äriettevõtete külastajad/töötajad).

Parkimiskohtade kontrollarvutus

Kuna tegemist on perspektiivse ja ulatusliku arendusalaga, siis ei ole korterite suurused täpselt teada ning on arvestatud, et 50% korteritest on 1- kuni 2-toalised ning 50% korteritest 3- ja enamatoalised. Parkimiskohtade vajadus on arvutatud vastavalt „Tallinna parkimisnormatiivi kinnitamine“, Tallinna Linnavalitsuse korraldus 29.07.2025. Kuna ala on kavandatud multifunktsionaalseks nn 15 minuti linnakeskuse alaks kus kõik teenused ja kaubad on kättesaadavad käsitletavalt arendusalalt, siis sellest lähtuvalt on võetud parkimiskohtade arvutruuse aluseks kogu suletud brutopind/ 200 eristamata, et kas tegemist on äripinnaga või korteriga. **Seega on ehitusprojektidel kostamisel aluseks, et parkimist tohib kavandada maksimaalselt brutopind/200 alusel.** Samuti on planeeringu igas arendusetapis

tagatud, et rajatavas etapis oleks nii elamu-, äri- kui ka avaliku funktsiooniga hoonestus mis on eeltingimus 15 minuti linnaosa toimimiseks.

Samuti on Paljassaare tee laiendusega ette nähtud ka uute ühistranspordipeatuste kavandamine, et planeeritud alal autokohtade arv oleks võimalikult väike ja inimesed kasutaksid ühistransporti ning autojagamisteenust, et Põhja-Tallinna piirkonda mitte liigselt koormata uute sõiduautodega. Ehitusprojekti koostamisel peab lähtuma ehitusloa taotlemise hetkel kehtivast parkimise normatiivist kuid ei tohi ületada normi bruto/200.

Planeeringualal on parkimine lahendatud valdavalt omal krundil. Eranditeks on:

- pos 3 parkimine, mis on osaliselt lahendatud pos 1 krundil.
- Pos 4 ja 9 parkimine, mis on lahendatud pos 5 parkimishoones.

Lisaks krundisisesele parkimisele on planeeringualal tänavate äärde ette nähtud 55 üldkasutatavat kohta mis on mõeldud lühiajaliseks peatumiseks taksodele, kulleritele ja teenindusautodele.

Pos nr	Planeeritud ehitise otstarve	Parkimiskohtade arvutus		Parkimis-kohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimis-kohtade arv krundil
1	Äriruumidega korterelamu	35300 /200	165	177	181
2	Äriruumidega korterelamu	18000 /200	89	90	90
3	Ärihoone	700 /200	4	4	-
4	Äriruumidega korterelamu	17500 /200	85	88	45
5	Äriruumidega korterelamu + parkimismaja	30500 /200	126	126	194
6	Äriruumidega korterelamu	12500 /270	60	63	63
7	Lasteaed	6000/300	20	20	20
8	Äriruumidega korterelamu	9300 /200	47	47	47
9	Äriruumidega korterelamu	16000 /200	80	80	55
10	Park	-		-	-

11	Äriruumidega korterelamu	11000 /200	55	55	55
12	Äriruumidega korterelamu	16900 /200	85	85	85
13	Äriruumidega korterelamu	17000 /200	43	43	43
14	Äriruumidega korterelamu	23500 /200	118	118	118
15	Äriruumidega korterelamu	14000 /200	70	70	70
16	Äriruumidega korterelamu	49000 /200	245	245	245
17	Äriruumidega korterelamu	33000 /200	165	165	165
18	Äriruumidega korterelamu	18700 /200	94	94	94
19	Park			-	-
20	Äriruumidega korterelamu	19000 /200	95	95	95
21	Äriruumidega korterelamu	12700 /200	64	64	64
22	Äriruumidega korterelamu	9000 /200	45	45	45
23	Äriruumidega korterelamu	8000 /200	40	40	40
24	Äriruumidega korterelamu	16600 /200	83	83	83
25	Ärihoone	7500 /200	38	38	38
26	Korterelamu	9200 /200	46	46	46

27	Korterelamu	5900/ 200	30	30	30
28	Korterelamu	6600/ 200	33	33	33
Kokku (välja arvatud pos 11, 12, 13)			1861	1861	1861
<i>Kokku koos pos 11,12,13</i>			<i>2044</i>	<i>2044</i>	<i>2044</i>

Parkimiskohtade vajadus on arvatud vastavalt „Tallinna parkimismormatiivi kinnitamine“, Tallinna Linnavalitsuse korraldus 29.07.2025.

Jalgrataste hoidmise kohad on planeeritud lisaks bussipeatuste ja hoonete juures olevatele parkimisaladele ka krundile planeeritud varjualuste alla ja hoonete mahtud. Samuti on planeeritud jalgrataste hoidmise kohad rannaäärsele promenaadi alale. Orienteeruv jalgrataste kohtade arv on planeeringualal kokku 3785 rattakohta (378500/100). Täpsed rattahoidmise kohad määratakse ehitusprojektis.

Tingimused ehitusprojektide koostamiseks:

- Parkimismajades ja hoonetesse kavandatavatel parkimiskorrustel parkimiskohad kavandada korteriomandiga sidumata, ilma servituudi põhimõtete rakendamata nõ (lühid või pikemaajaliste) rendiparkimiskohtadena, mis võimaldab parkimiskohtade riskasutuse ning parkimiskohtade 24/7 parema kasutuse.
- Sõiduki jagamise teenuse kavandamisel jääb parkimiskohtade arv arvutusliku normatiivi piiridesse, lisakohti mitte kavandada.
- Ehitusprojekti koostamisel peab lähtuma ehitusloa taotlemise hetkel kehtivast normatiivist ja mitte ületada parkimismnormi brutopind/200-le.
- Jalgrataste parkimiskohtade arv ja taristu peavad vastama Tallinna rattastrateegia 2018 – 2028 nõuetele.
- Bussipeatuste juurde kavandada jalgrataste pargi ja reisi võimaldamiseks rattahoidikud.
- Teed, parkimiskohad jm liiklusrajatised peavad vastama standardi EVS 843:2016 „Linnavalitsus“ nõuetele.
- Pos 7 krundile planeeritud lasteaiale tagada eraldatud juurdepääsud lasteaeda teenindavale transpordile ja lastevanematele kes lapsi lasteaeda toovad.
- Ehitusprojektide koostamisel tänavalahenduste väljatöötamisel tuleb arvestada kehtivate tänavatüüpide põhimõtetega.

4.3.1 Vertikaalplaneerimise tingimused

Planeeritav ala asub merepinnast keskmiselt ca 2-3 meetri kõrgusel ning on väikese languga Paljassaare tee poolt mere suunas.

Vertikaalplaneerimise üldised põhimõtted:

- Tagada planeeringualalt sajuvee ärajuhtimine (planeeritava ala sajuvee torustike dimensioneerimisel arvestada tingimusega katusehaljastuse ning parkide puhul imbub vähemalt osa sajuveest pinnasesse).
- Kruntide hoonestamisel tuleb ehitamise staadiumis näha ette planeeringus säilitatavatena näidatud puude kaitsmine.

4.4 KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD

Vastavalt detailplaneeringu algatamise korraldusele on planeeritavale alale koostatud keskkonnamõju strateegiline hindamine (koostaja OÜ Hendrikson & Ko).

Aruande terviktekst on detailplaneeringu lisade all.

KSH töögrupi hinnangul on detailplaneeringu lahenduse elluviimine võimalik. Seda eeskätt seetõttu, et kavandatud tegevusel ei ole leevendavate meetmete rakendamisel olulist negatiivset mõju ei looduskeskkonnale (rohevõrgustik, Natura võrgustiku alad, põhjavesi, (linna-)maastik, taimestik, merekeskkond jne) ega piirkonna sotsiaal-majanduslikule ja kultuurilisele keskkonnale. Pigem nähakse detailplaneeringu realiseerumisest tulenevat positiivset mõju linna sotsiaal-majanduslikule arengule läbi linnaruumi transformeerumise endisest/praeusest kesklinnalähedasest tööstus- ja sadamaalast kaasaegseks mitmeotstarbeliseks (polüfunktsionaalseks) ja kvaliteetseks linnaruumiks.

Põhialternatiividena oli vaatluse all kaks alternatiivi: arendaja poolt kavandatud tegevuse elluviimine ning 0-alternatiiv ehk kavandatavast tegevusest loobumine ning olemasoleva olukorra säilimine.

Planeeringuala iseloomustavad olulisemad aspektid on:

- Planeeritav ala on hetkel suletud ning piirdeaiaga ümbritsetud kinnine sadama territoorium, kus paiknevad tollilaod, lao- ja tootmishooned koos sadamahoone ja rajatistega.
- Planeeringuala kontaktvöönd on oma hoonestuselt väga mitmekesine – siin kohtuvad väga erineva ilmega vabaplaneeringulised äri-, tootmis- ja elamukvartalid. Kontaktvööndis paiknevad mitmed detailplaneeringud, mis on erinevates staadiumites – osa veel algatamata, paljud kehtestatud.
- Ehitusgeoloogilised tingimused territooriumil on keerulised ja muutlikud. Aluspõhja moodustavad planeeringualal Alam-Kambriumi Lontova kihistu savi ja aleuriit. geoloogilise lõike ülemise osa täitepinnas, mille all levib merelise geneesiga liivpinnas. Liiva all esineb kuni 2...6,5 m paksuselt vähese tugevusega möll- ja savipinnased. Moreen paikneb maapinnast 6...15 m sügavusel. Pinnasevesi on kogu alal kõrgel, jäädes maapinnast keskmiselt 1...2 m sügavusele.
- Piirarvu elutsoonis ületav naftaproduktide sisaldus pinnases esines mitmel uuritud krundil (laboritulemuste järgi). Metallidega reostust esines ühel krundil. Visuaalse hinnangu järgi pinnase reostust naftaproduktidega enamasti ei täheldatud (pinnasel puudus naftasaadustele iseloomulik lõhn ja värvus). Ainult ühes puuraugus tuvastati pinnasel nõrk naftaproduktide lõhn ja õrn kile veepinnal. Tegemist on pikka aega kasutuses olnud tööstuspiirkonnaga. Platsidel on olnud erinev kasutus, seega ka reostusallikad võisid paikneda hajutatult. Üldine reostuspilt näitab, et enam reostunud on alad, mis on aktiivsest kasutusest väljas.
- Esimene aluspõhjaline põhjavee kompleks on Eesti põhjavee kaitstuse kaardi alusel planeeritaval alal maapinnalt pärineva reostuse eest suuremas osas suhteliselt kaitstud, osaliselt nõrgalt kaitstud, pinnakatte paksus jääb 10-15 meetri vahele.
- Osaliselt ületas alalt võetud veeproovis naftasaaduste sisaldus piirnormi vees. Tõenäoliselt sisaldab pinnasevesi kogu alal naftaprodukte. Raskemetallid tavatingimustes vees ei lahustu, ka laboritulemuste järgi metallide suurenenud sisaldust pinnasevees ei täheldatud. Reostunud pinnasevee puhastamine on raskesti teostatav, kuna reostusallikate

määratlemine on keeruline. Need võivad asuda väljaspool kõnealust territooriumi ning saastunud pinnasevesi võib liikuda krundile külgnevatelt aladelt.

- Arvestada radooniohuga ning kasutada kompleks lahendust so vundamendi tuulutussüsteeme ning radoonikilet. Vundamenti läbivad kommunikatsioonid hoolikalt hermetiseerida, lisaks hea ventilatsioon. Selliselt on võimalik tagada ohutu radoonitase hoones. Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt standardist EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.
- Detailplaneeringualale teostas dendroloogilise ekspertiisi maastikuarhitek Britt Mäekuusk. Maa-alal kasvavad puud on väga erinevad nii vanuselt, liigiliselt kui ka otstarbalt. Need võib jaotada: istutatud puud ja loodusliku tekkega puud. Enamik puid objektil on hooldamata, mis tekib peremeheta territooriumitel aastakümnete jooksul.
- Planeeringualale ei ulatu kaitse- ega hoiualad (vt Joonis 2.8). Alast põhja pool, Paljassaare poolsaare põhjaosas, paikneb *Paljassaare hoiuala*. Vabariigi Valitsuse määrusega (RTI 2005, 38, 300) määrati Paljassaare hoiuala kaitseesmärkideks EL nõukogu direktiivi 79/409/EMÜ I lisas nimetatud linnuliikide ja I lisas nimetatud rändlinnuliikide ning EÜ nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ II lisas nimetatud liigi elupaikade kaitse.

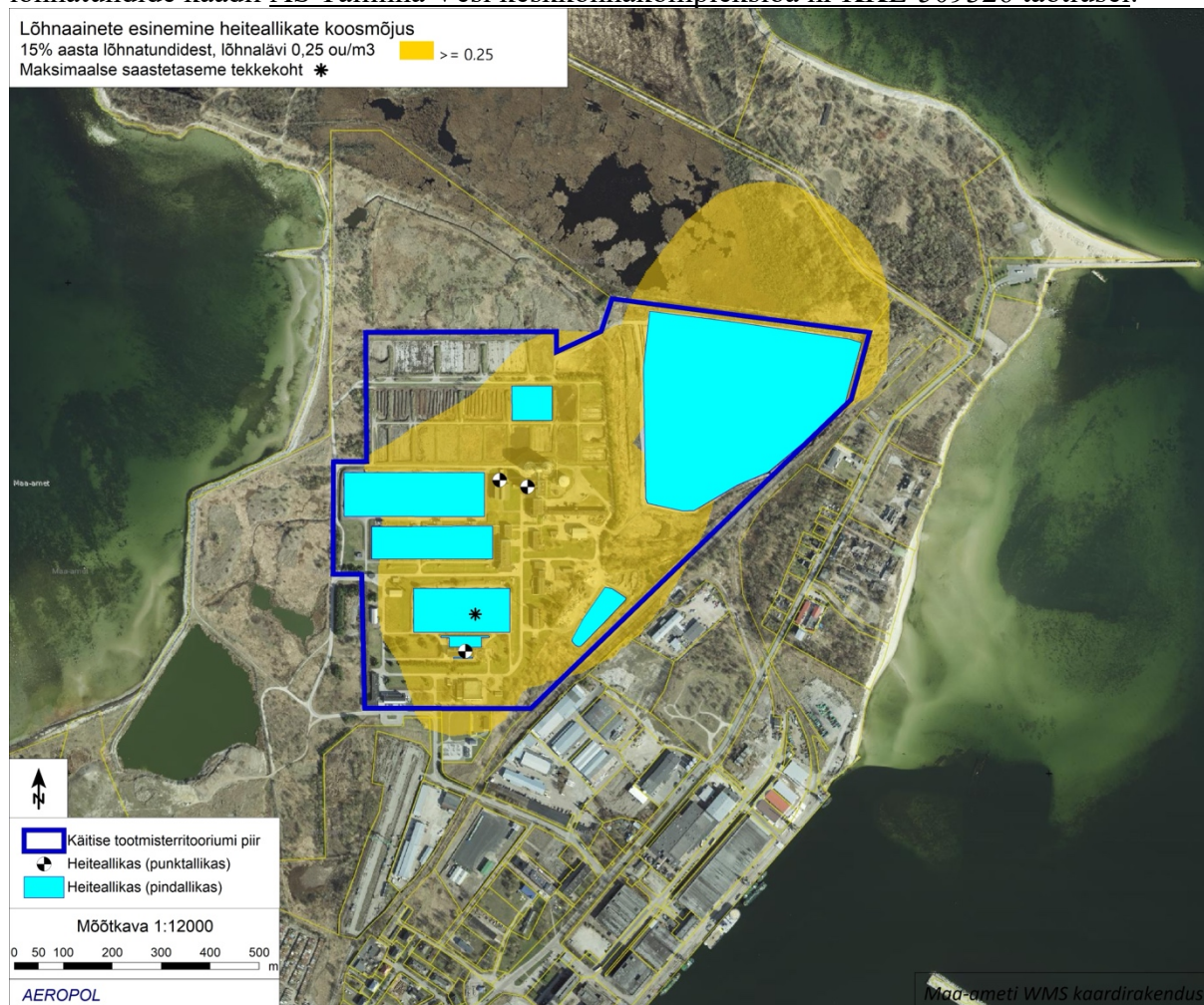
Olulisimate detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise käigus kaalutud aspektidena saab välja tuua järgmist:

- Seniste sadama- ja tööstusalade järkjärguline muutmine nõ avatud linnaaladeks on tänapäeval mereäärsetes linnades loomulik linnade arengu tendents. Sellega tekitakse juurde kvaliteetset linnaruumi, mis omakorda mõjub positiivselt inimeste elamis- ja töötamisvõimalustele kaasaegses keskkonnas. Seeläbi on võimalik saavutada tervema ja rahulolevama elanikkonna kujunemine.
- Kokku on planeeringualale planeeritud 1 lasteaed, mida võib täiendada lastehoiuteenusega.
- Koolikohtade vajaduse konkreetseks hindamiseks otsene vajadus puudub, kuna lähiaastatel jätkub kooliealise elanikkonna vähenemine ning pigem on prioriteediks olemasoleva koolivõrgu säilitamine piisava õpilastearvu tagamisega.
- Planeeringuga kavandatu loob väga head eeldused piirkonnas jalgsi ja jalgrattaga liiklemiseks ning võimaldab ühendusi ka lähialadega, piki rannaäärset promenaadi ka linna keskusega. Kergliikluse kasutamiseks eelduste loomine omab kaudset positiivset mõju ka inimeste tervisele.
- Turvalisuse küsimus on komplekselt seotud muude sotsiaalprobleemidega. Üksnes parem planeering ei saa pakkuda lahendusi uute või olemasolevate elamupiirkondade turvalisuse probleemidele. Kuritegevuse põhjused tulenevad sotsiaalsetest ja majanduslikest põhjustest, mida tuleb lahendada komplekselt. Turvanõudeid arvestaval planeeringul ja projektis on oma osa kuritegude ärahoidmisel, kuid arvestada tuleb ka asjaoludega, nagu tööpuudus, vaesus, sotsiaalsed pinged ja elamute halb hooldamine või hüljatus.
- Planeeringuala pinnase pinnaseõhus uraani (raadüümi) sisalduse järgi arvatud radooni ja pinnaseõhus otsemõõdetud radooni sisaldusele tuginedes järeldub, et vastavuses Eestis kasutatava pinnase liigitusega pinnaseõhu radoonisalduse järgi (EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“) kuuluvad alad, kus levib looduslik või lubjakivi killustiku rikas täitepinnas, normaalse radooniriskiga alade kategooriasse.
- Hoonete projekteerimisel soovitame täiendavalt uurida radooni sisaldust pinnases konkreetses asukohas ja vastavalt uuringu tulemustele näha vajadusel ette leevendavad

meetmed. Juhul kui loobutakse täiendavast uuringust, tuleb järgida radooniohutu hoone projekteerimiseks ette nähtud meetmeid.

- Paljassaare reoveepuhastusjaam on oma olemuselt võimaliku spetsiifilise lõhna allikaks. Ettevõttele on väljastatud vastav välisõhu saaste luba ja ametlikke kõrvalekaldeid sellest ei ole esinenud. Et hoida ära reoveepuhasti lõhna levimist elupiirkonda on veepuhastusjaamale määratud kuja, mille alale ei ole lubatud uute eluhoonete ehitus. Käesolev planeeringuala ei ulatu üheski punktis Paljassaare reoveepuhastusjaama kujasse. Juba 2013 aastal täheldati KSH-s et AS Tallinna Vesi andmetel kujast (300 m) väljastpoolt lõhnakaebusi esitatud ei ole. 2025 aastaks on Tallinna Vesi teinud täiendavaid tehnoloogilisi muudatusi oma reoveepuhastusjaamas, et võimalikku lõhnareostust veelgi vähendada.

Lõhna hajumist tänase uuendatud tehnoloogiaga on modelleeritud 2025 aastal lõhnatundide kaadil AS Tallinna Vesi keskkonnakompleksloa nr KKL-509326 taotlusel:



Käesoleva detailplaneeringu ala ei ulatu üheski punktis 15% aasta lõhnatundide alasse. Planeeringuala ja 15% lõhnatundide ala vahele jääb vähemalt 250m.

KSH hinnangul ei ole võimalik piirata detailplaneeringu realiseerimist olukorras, kus ametlikult ja dokumenteeritud on teadmine et veepuhastusjaamas toimuv tegevus on igati seaduslik ja normidele vastav. Sellegi poolest peab kinnisvara ostja, rentija või kasutaja arvestama enne ostuotsuse tegemist, rentimise või kasutusele võtmist võimaliku planeerimisel lõhnahäiringu riskiga.

- Võimaliku mürahäiringu hindamisel Kajaja Acoustics OÜ poolt 17.12.2024 koostatud mürauurings toodud tingimustest ja lähtutakse Sotsiaalministri 11.02.2017.a määruse

nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” nõuetest.

- Kuigi Paljassaare poolsaare arendustegevused võivad oluliselt suurendada piirkonna liikluskoormusi, piirab liiklusküür järsku tõusu eeldatavasti aset leidev oluline muudatus liikluse koosseisus, kuna suur osa praeguseid tööstuspiirkondi teenindavast raskeliiklusest (ligi 20 % olemasolevast liikluskoosseisust) asendub äri- ja elamupiirkondi teenindavate ning külastavate tavaõidukitega.
- Analüüsitud saasteainetest võib vaadeldaval alal suhteliselt kõrgeid NO₂ ja PM₁₀ kontsentratsioone esineda ainult tee läheduses (20-30 m teest) ning piirväärtuste lähedased kontsentratsioonid on seotud eelkõige halbade hajumistingimuste kokkulangemisega. Teele lähimatel planeeritavatel hoonestusaladel võib esineda tahkete osakeste piirväärtuste ületamisi halbade hajumistingimuste korral, seda muidugi ainult maksimaalse liiklusproгноosi realiseerumisel (enam kui 40 00 sõidukit tiptunnis), kuid ka siis jäävad ületamised tõenäoliselt aastas lubatud kordade piiresse.
- Analüüsitud saasteainetest võib vaadeldaval alal suhteliselt kõrgeid NO₂ ja PM₁₀ kontsentratsioone esineda ainult tee läheduses (20-30 m teest) ning piirväärtuste lähedased kontsentratsioonid on seotud eelkõige halbade hajumistingimuste kokkulangemisega. Teele lähimatel planeeritavatel hoonestusaladel võib esineda tahkete osakeste piirväärtuste ületamisi halbade hajumistingimuste korral, seda muidugi ainult maksimaalse liiklusproгноosi realiseerumisel (enam kui 40 00 sõidukit tiptunnis), kuid ka siis jäävad ületamised tõenäoliselt aastas lubatud kordade piiresse.
- Detailplaneeringualast lõuna- ja kagusuunas asuvate ettevõtete õhusaastet käsitleti eeldades, et ettevõtte Netaman Ships Repair OÜ jätkab mõnda aega tööd ka käesoleva planeeringu realiseerimise ajal. Vastavalt nimetatud ettevõtte õhusaaste lubadele on tegemist lokaalse mõjuga saastajatega, mille mõjuala (ehk 10 % saastatuse taseme piirväärtusest) ulatub maksimaalselt 100-150 m kaugusele allikast, piirväärtuste lähedased kontsentratsioonid jäävad aga ainult ettevõtete territooriumile.
- Detailplaneeringuga tehakse ettepanek planeeringuala ulatuses Läänemere rannaala ehituskeelu vööndi ulatuse (50 meetrit veepiirist ja üleehitusseervituudiga alal 20 meetrit veepiirist) vähendamiseks, sest planeeringualal jääb olemasolev hoonestus veepiirist ehituskeeluvööndisse. Ehituskeeluvööndi ulatuses on läbi planeeringuala piki kalda kaijoont planeeritud 25 meetri laiune rannapromenaad.
- Ranna ja kalda ehituskeeluvööndi suurendamist ja vähendamist reguleerib looduskaitseadus (§40). Arvestades detailplaneeringuala praegust antropogeenset olemust ei kaasne ehituskeeluvööndi vähendamisega täiendavat negatiivset keskkonnamõju. Suur osa juba olemasolevast ehitatud keskkonnast detailplaneeringu realiseerimisel rekonstrueeritakse (n olemasolev kai) ning antakse sellele inimkasutuses uus funktsioon (promenaad), kuis seeläbi ala ja selle kasutus pigem korrastub võrreldes praegusega ning keskkonnariskid vähenevad.
- Häid lahendusi kasutades ei kaasne detailplaneeringuga kavandatu elluviimisel olulist negatiivset mõju pinnasele.
- Planeeringuala reostusuuringute tulemusena tuleb hoonestuse rajamisel reostunud aladele kasutada leevendavaid meetmeid (nt eemaldada reostunud pinnas hoonete alt ja asendada puhta täitepinnasega, muruplatside ja mänguväljakute rajamisel tuleks samuti saastunud pinnase ülemine osa eemaldada või katta puhta pinnasega, et välistada inimeste või lemmikloomade kokkupuude saastunud pinnasega. Reostunud pinnasevesi tuleb drenaažitorustikega kokku koguda, puhastada lokaalsetes puhastusseadmetes ning juhtida kokkuleppel võrgu valdajaga kas sademevee või reovee kanalisatsiooni. Lahendust täpsustatakse ehitusprojektide koostamise staadiumis.

- Koostatava detailplaneeringuga ei kavandata ehitiste rajamist merre ning ei ole teada olemasolevate kaide rekonstrueerimise vajadus, mistõttu otseselt Paljassaare lahte arendustegevus ei mõjuta. Rannapromenaadi rajamisel tuleb projekteerimise etapis uurida kaide tehnilist seisukorda, sellest tulenevalt määrata rekonstrueerimise ulatus ning kaaluda keskkonnamõju hindamise läbiviimist.
- Kanalisatsioon on planeeringualal lahkvoolne. Maa-aluste korrusparklate põrandapesuvesi juhitakse reoveekanalisatsiooni, maapealse parkla sademetevesi puhastatakse enne eelvoolu juhtimist lokaalpuhastis. Aladel, kus vertikaalplaneerimine seda võimaldab, võib sadevee juhtida merre, vajadusel puhastades see enne lihtsas kompaktses puhastis (liivaõli püüdur).
- Heade lahenduste puhul ei esine kavandatava tegevuse realiseerimisel olulist negatiivset mõju veekeskkonnale. Laiemas perspektiivis paraneb põhja- ja pinnaveekvaliteet, kuna tööstuslikud funktsioonid piirkonnas kaovad ning elamu- ja ärifunktsiooniga aladel samaväärselt reostust ei teki.
- Paljassaare sadama süvendustööde KMH (EGK, 2002) raames võeti sadamast 9 proovi, mille reostuskomponentide sisaldust ja nende vastavust kehtivatele normatiividele hinnati, sh 2 proovivõtupunkti paiknes koostatava detailplaneeringu alal. Vastavalt reostusnäitajatele Paljassaare sadama akvatooriumi põhjasetetes ületab üldnaftaproduktide ja plii sisaldus pinnases mõlemas punktis sihtarvu pinnases, kuid on väiksem piirarvust pinnases (elutsoonis). Vase, kaadmiumi ja tsingi sisaldus jääb ühes punktis alla sihtarvu, teises ületab veidi sihtarvu, kuid jääb alla piirarvu pinnases. Arseeni, elavhõbeda kroomi ja nikli sisaldus jääb mõlemas proovivõtupunktis alla sihtarvu pinnases.
- Kui praegu (ja varem) on ala olnud peamiselt kaubalaevade kasutuses, siis kavandatava detailplaneeringu ellu viimisel mereäärse ala funktsioon mõnevõrra muutub - suureneb jahtide ja väikelaevade osakaal ja väheneb kauba- jms laevade osakaal. Ei saa väita, et laevatamise intensiivsus suureneb, pigem muutub laevatamise eesmärk. Seetõttu ei saa ka laevatamisega seotud mõju linnustikule oluliseks pidada.
- KSH raames viidi läbi Natura hindamine, tuginedes peamiselt Euroopa Komisjoni juhendile „Natura 2000 alasad oluliselt mõjutavate kavade ja projektide hindamine. Loodusdirektiivi 92/43/EMÜ artikli 6 lõigete 3 ja 4 tõlgendamise metoodilised juhised“ ja juhisele „Juhised loodusdirektiivi artikli 6 lõigete 3 ja 4 rakendamiseks Eestis“ (koostaja K. Peterson, Säästva Eesti Instituut, 2006). Asjakohase Natura-hindamise käigus tuvastati, et poolsaarel kavandatavate arenduste ja muude tegevuste elluviimisel esineb mõju Paljassaare hoiualale külastuskoormuse võimaliku suurenemise näol. Seega tuleb rakendada Natura-hindamises (vt ptk 3.11. *Natura hindamine*) välja toodud leevendavaid meetmeid.

Planeeringu elluviimisel ei ole ehitisi, mille ehitusprojekti koostamisel tuleks praeguse teadmise kohaselt ja õigusaktidest tulenevalt kindlasti läbi viia täiendav keskkonnamõju hindamine. Keskkonnamõju hindamise läbiviimise vajalikkust tuleb kaaluda tankla projekteerimisel (ehitusloa menetlus), sillaprojektide koostamisel (ehitusloa menetlus) ja kaide rekonstrueerimisel (ehitusloa menetlus). Muudel juhtudel tuleb keskkonnakaitse nõuete ja põhimõtetega arvestada ehitusprojektide koostamise koosseisus.

Lõppjäreldus:

KSH töögrupi hinnangul on detailplaneeringu lahenduse elluviimine võimalik. Seda eeskätt seetõttu, et kavandatud tegevusel ei ole leevendavate meetmete rakendamisel olulist negatiivset mõju ei looduskeskkonnale (rohevõrgustik, Natura võrgustiku alad, põhjavesi, (linna-)maastik, taimestik, merekeskkond jne) ega piirkonna sotsiaal-majanduslikule ja kultuurilisele keskkonnale. Pigem nähakse detailplaneeringu realiseerumisest tulenevat

positiivset mõju linna sotsiaal-majanduslikule arengule läbi linnaruumi transformeerumise endisest/praegusest kesklinnalähedasest tööstus- ja sadamaalast kaasaegseks mitmeotstarbeliseks (polüfunktsionaalseks) ja kvaliteetseks linnaruumiks.

4.4.1 Haljastus ja heakord

Paljassaare sadama-ala haljastuse hinnang on koostanud aprillis 2025 Britt Mäekuusk ning selle terviktekst asub Lisa 1 all.

Dendroloogilise inventeerimise alal hinnati 212 haljastuslikku objekti. Alal kasvavate puude tervislik seisund ning dekoratiivsus on kesine. Väärtuslikke ja olulisi puid märgiti 48% kogu hinnatud puittaimede hulgast. Säilitada väärtuslikud ja olulised puud ning jälgida väheväärtuslike seisundit. Kaevetööde teostamisel vältida jämedate juurte, madalamate okste ja puutüvede vigastamist. Puittaimede haljastuslikule hinnangule on juurde lisatud tabel puittaimede andmetega (Lisa 1 tabel 2), tabel taksonite nimekirjaga koos ladinakeelsete vastetega (Tabel 1), dendroloogiline plaan puittaimede haljastusliku väärtuse hindamisega (joonis DND-4-01 ja DND-4-02). Lisas 2 on toodud maastikuarhitekti kutsetunnistus.

Soovitused olemasoleva haljastuse säilitamiseks, hoolduseks ja täiendamiseks:

- Säilitavatel puudel teha hoolduslõikust, jälgida, et puudel säiliks liigiomane võra. Kaskede puhul ajastada hoolduslõikused väljapoole varakevadist mahlaajooksu aega.
- Puude kärpimised ja kujunduslõikused peab läbi viima kogemustega ja kutsetunnistusega arborist.
- Säilivate puude võrade all tuleb kaevetöödel ja mehhanismidega sõites võimalikult vältida puude maapinnalähedaste juurte kahjustamist. Soovitav on kasutada juurestiku kaitseks ajutistel sõiduteedel kas kilpe või rajada ajutised killustikteed.
- Võimalusel tuleb säilitada puude jämedamaid kui 25 mm läbimõõduga juuri, sest jämedamate juurte läbikaevamisel võivad puud muutuda tormihellaks ja nakkuda suure lõikehaava kaudu kergesti juuremädanikest. Kaevetööd säilitatavate puude juurte piirkonnas tuleb teostada võimalusel kombineeritult kopaga ja käsitsi labidaga, et võimalikult vähe vigastada juuri.
- Kaevetööde ajal tuleb vältida säilitatavate puude tüvede vigastamist, selleks tuleb lehtpuude tüved katta vähemalt 2 meetri kõrguste kaitselaudadega.
- Ala projekteerimisel jälgida, et olemasoleva maapinna kõrgus puu juurekaela lähedal ei muutuks üle 10 cm.
- Säilitada võimalust mööda väärtuslikud ja perspektiivikad puittaimed.
- Säilitatavatele puudele tagada ehituse ajaks kaitsemeetmed ja mitte töötada juurestiku kaitsevööndis raskemehaanikaga.
- Nooremaid, kompaktsed võraga haljastuspuid, mis pole alal väga kaua kasvanud, on võimalik vajadusel ümber istutada. Ümberistutamist kaaluda ka hääbuvate noorte puude puhul, eelnevalt välja selgitada kehva kasvu põhjused (liiga sügav istutus, pakkematerjali olemasolu istutusaugus, muud vigastused või kahjurid).

4.4.2 Likvideeritava haljastuse loetelu

Likvideeritavate puude asemele istutatavate haljastuse ühikute arv on arvutatud vastavalt Tallinna Linnavalitsuse Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määrusele nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord“ ja Tallinna Linnavolikogu 11.02.2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord.

Asendusistutuste arvutustes on lähtutud järgmisest valemist:

$$D * \frac{k1 + k2 + k3}{3} = \text{haljastuse ühik}$$

kus D – raiutava puu rinnasläbimõõt, mitme puu puhul läbimõõtude summa, cm;

k1 – raiutava puuliigi koefitsient;

k2 – raiutava puu seisukorra koefitsient;

k3 – raiepõhjuse koefitsient (arvutuses 0,5).

Likvideeritava puu nr	Puu liik	Lügi koefitsient k1	Tüve diameeter Või diameetrite summa(cm) D	Väärtusklass	Seisukorra koefitsient k2	Raiepõhjuse koefitsient k3	Haljastuse ühik	Likvideerimise põhjus
Pos 1								
131	sookask	0,5	36	III	1	0,5	24	Uus hoonestus
132	arukask	1	34	IV	0,2	0,5	19	Uus hoonestus
133	arukask	1	21	III	1	0,5	18	Uus hoonestus
KOKKU:							61	
Pos 5								
136	harilik viirpuid	1	h=4m	III	1	0,5	ei arvutata	Uus hoonestus
139	harilik mänd	2,5	19	III	1	0,5	25	Uus hoonestus
140	harilik mänd	2,5	19	III	1	0,5	25	Uus hoonestus
142	harilik mänd	2,5	18	III	1	0,5	24	Uus hoonestus
143	harilik mänd	2,5	11	IV	0,2	0,5	12	Uus hoonestus
144	harilik mänd	2,5	46	III	1	0,5	61	Uus hoonestus
145	harilik mänd	2,5	26	III	1	0,5	35	Uus hoonestus
146	harilik mänd	2,5	53	III	1	0,5	71	Uus hoonestus
147	harilik mänd	2,5	24	III	1	0,5	32	Uus hoonestus
148	harilik mänd	2,5	18	III	1	0,5	24	Uus hoonestus
149	harilik mänd	2,5	26	III	1	0,5	35	Uus hoonestus
150	harilik lumimari	-	h=2m	III	1	0,5	ei arvutata	Uus hoonestus
151	harilik saar	1	alla 8	IV	0,2	0,5	ei arvutata	Uus hoonestus
152	harilik jalakas	1	22	III	1	0,5	18	Uus hoonestus
153	harilik viirpuid	1	h=7m	III	1	0,5	ei arvutata	Uus hoonestus
154	harilik viirpuid	1	h=7m	III	1	0,5	ei arvutata	Uus hoonestus
155	harilik viirpuid	1	h=2m	III	1	0,5	ei arvutata	Uus hoonestus
157	harilik lumimari	-	h=1m	III	1	0,5	ei arvutata	Uus hoonestus
160	harilik mänd	2,5	26	III	1	0,5	35	Uus hoonestus
KOKKU:							397	

Pos 6								
99	arukask	1	38	III	1	0,5	32	Uus hoonestus
100	harilik vahter	1	34	III	1	0,5	28	Uus hoonestus
101	harilik jalakas	1	40	III	1	0,5	33	Uus hoonestus
102	harilik vahter	1	48	III	1	0,5	40	Uus hoonestus
103	harilik jalakas	1	31	IV	0,2	0,5	18	Uus hoonestus
104	harilik jalakas	1	53	III	1	0,5	44	Uus hoonestus
105	harilik jalakas	1	47	III	1	0,5	39	Uus hoonestus
106	sookask	0,5	42	III	1	0,5	28	Uus hoonestus
109	harilik sirel	-	h=4m	III	1	0,5	ei arvutata	Uus hoonestus
110	harilik jalakas	1	37	IV	0,2	0,5	21	Uus hoonestus
111	harilik jalakas	1	22	IV	0,2	0,5	12	Uus hoonestus
112	võsa	-	-	V	-	0,5	ei arvutata	Uus hoonestus
KOKKU:							184	
Pos 7								
56	suurelehine pärn	2	alla 8	V	-	0,5	ei arvutata	Uus hoonestus
KOKKU:							0	
Pos 8								
18	perekond paju	1	alla 8	V	-	0,5	ei arvutata	Uus hoonestus
55	suurelehine pärn	2	alla 8	V	-	0,5	ei arvutata	Uus hoonestus
KOKKU:							0	
Pos 9								
57	arukask	1	alla 8	V	-	0,5	ei arvutata	Uus hoonestus
59	harilik vahter	1	13	IV	0,2	0,5	7	Uus hoonestus
62	raagremmelgas	0,5	27	IV	0,2	0,5	11	Uus hoonestus
63	harilik vahter	1	12	IV	0,2	0,5	7	Uus hoonestus
64	raagremmelgas	0,5	k: 12	V	-	0,5	ei arvutata	Uus hoonestus
65	raagremmelgas	0,5	alla 8	IV	0,2	0,5	ei arvutata	Uus hoonestus
66	raagremmelgas	0,5	alla 8	IV	0,2	0,5	ei arvutata	Uus hoonestus
KOKKU:							25	
Pos 10								
19	raagremmelgas	0,5	alla 8	V	-	0,5	ei arvutata	Uus hoonestus
25	harilik pihlakas	0,5	18	V	-	0,5	ei arvutata	Uus hoonestus
28	harilik kirsipuu	1	23	V	-	0,5	ei arvutata	Uus hoonestus
41	raagremmelgas	0,5	23	V	-	0,5	ei arvutata	Uus hoonestus
42	perekond paju	1	45	IV	0,2	0,5	26	Uus hoonestus
43	raagremmelgas	0,5	32	IV	0,2	0,5	13	Uus hoonestus
54	harilik saar harilik vahter	1	alla 8	V	-	0,5	ei arvutata	Uus hoonestus
KOKKU:							39	
Pos 11								
67	hariliku jalaka leinavorm	1	14	III	1	0,5	12	Uus hoonestus
68	metskibuvits	-	h=1,5 m	III	1	0,5	ei arvutata	Uus hoonestus
69	hariliku jalaka leinavorm	1	22	III	1	0,5	18	Uus hoonestus
70	hariliku sarapuu	-	35	III	1	0,5	ei arvutata	Uus hoonestus

	punaselehine vorm							
71	värd-forsüütia	-	h=2m	III	1	0,5	ei arvutata	Uus hoonestus
72	mägimänd	-	h=3m	III	1	0,5	ei arvutata	Uus hoonestus
KOKKU: 30								
Pos 14								
73	arukask	1	38	III	1	0,5	32	Uus hoonestus
74	palsamipappel	0,5	112	III	1	0,5	75	Uus hoonestus
75	harilik kirsipuu	1	31	III	1	0,5	26	Uus hoonestus
76	palsamipappel	0,5	22	III	1	0,5	15	Uus hoonestus
77	harilik kirsipuu	1	14	IV	0,2	0,5	8	Uus hoonestus
78	harilik kirsipuu	1	25	IV	0,2	0,5	14	Uus hoonestus
79	harilik saar	1	38	IV	0,2	0,5	22	Uus hoonestus
80	harilik kirsipuu	1	15	IV	0,2	0,5	9	Uus hoonestus
81	kuldkask	0,5	62	III	1	0,5	41	Uus hoonestus
82	arukask	1	51	III	1	0,5	43	Uus hoonestus
83	harilik saar	1	55	III	1	0,5	46	Uus hoonestus
84	palsamipappel	0,5	49	III	1	0,5	33	Uus hoonestus
86	palsamipappel	0,5	45	III	1	0,5	30	Uus hoonestus
98	harilik vaarikas	-	h=1m	III	1	0,5	ei arvutata	Uus hoonestus
KOKKU: 394								
Pos 15								
87	arukask	1	12	III	1	0,5	10	Uus hoonestus
88	arukask	1	alla 8	III	1	0,5	ei arvutata	Uus hoonestus
89	arukask	1	9	III	1	0,5	8	Uus hoonestus
90	arukask	1	8	III	1	0,5	7	Uus hoonestus
91	arukask	1	21	III	1	0,5	18	Uus hoonestus
94	raagremmelgas	0,5	alla 8	IV	0,2	0,5	ei arvutata	Uus hoonestus
95	harilik vahe	1	alla 8	IV	0,2	0,5	ei arvutata	Uus hoonestus
96	arukask	1	24	IV	0,2	0,5	14	Uus hoonestus
97	harilik pihlakas	0,5	alla 8	IV	0,2	0,5	ei arvutata	Uus hoonestus
165	raagremmelgas saarvahe kahevärviline paju	0,5 1	alla 8	IV	0,2	0,5	ei arvutata	Uus hoonestus
166	arukask harilik toomingas kahevärviline paju aedõunapuu	1	49	IV	0,2	0,5	28	Uus hoonestus
KOKKU: 85								
Pos 16								
115	raagremmelgas	0,5	alla 8	V	-	0,5	ei arvutata	Uus hoonestus
116	arukask	1	alla 8	V	-	0,5	ei arvutata	Uus hoonestus
117	harilik jalakas	1	alla 8	V	-	0,5	ei arvutata	Uus hoonestus
118	harilik jalakas	1	alla 8	V	-	0,5	ei arvutata	Uus hoonestus
119	arukask	1	alla 8	IV	0,2	0,5	ei arvutata	Uus hoonestus
120	raagremmelgas	0,5	26	IV	0,2	0,5	10	Uus hoonestus
121	harilik saar	1	11	IV	0,2	0,5	6	Uus hoonestus
122	raagremmelgas	0,5	15	IV	0,2	0,5	6	Uus hoonestus
123	raagremmelgas	0,5	25	IV	0,2	0,5	10	Uus hoonestus

124	raagremmelgas	0,5	11	IV	0,2	0,5	4	Uus hoonestus
125	raagremmelgas	0,5	alla 8	IV	0,2	0,5	ei arvutata	Uus hoonestus
126	saarvaht	0,5	34	IV	0,2	0,5	14	Uus hoonestus
127	harilik hobukastan	2	47	III	1	0,5	55	Uus hoonestus
128	harilik viirpuu	1	26	IV	0,2	0,5	15	Uus hoonestus
KOKKU: 120								
Pos 19								
9	harilik saar	1	alla 8	V	-	0,5	ei arvutata	Uus hoonestus
10	punane leeder	-	alla 8	V	-	0,5	ei arvutata	Uus hoonestus
11	arukask	1	alla 8	V	-	0,5	ei arvutata	Uus hoonestus
KOKKU: 0								
Pos 20								
1	harilik vaht	1	48	V	-	0,5	ei arvutata	Uus hoonestus
2	raagremmelgas	0,5	alla 8	V	-	0,5	ei arvutata	Uus hoonestus
3	harilik pihlakas	0,5	23	IV	0,2	0,5	9	Uus hoonestus
4	raagremmelgas	0,5	alla 8	V	-	0,5	ei arvutata	Uus hoonestus
5	harilik kirsipuu	1	alla 8	V	-	0,5	ei arvutata	Uus hoonestus
6	harilik kirsipuu	1	20	V	-	0,5	ei arvutata	Uus hoonestus
7	harilik pihlakas	0,5	52	IV	0,2	0,5	21	Uus hoonestus
8	harilik jalakas	1	63	III	1	0,5	53	Uus hoonestus
KOKKU: 83								
Pos 26								
169	raagremmelgas	0,5	alla 8	IV	0,2	0,5	ei arvutata	Uus hoonestus
170	arukask	1	alla 8	IV	0,2	0,5	ei arvutata	Uus hoonestus
171	raagremmelgas	0,5	alla 8	IV	0,2	0,5	ei arvutata	Uus hoonestus
172	perekond paju	1	alla 8	IV	0,2	0,5	ei arvutata	Uus hoonestus
173	raagremmelgas	0,5	alla 8	IV	0,2	0,5	ei arvutata	Uus hoonestus
KOKKU: 0								
Pos 30								
130	harilik mänd	2,5	alla 8	IV	0,2	0,5	ei arvutata	Uus hoonestus
KOKKU: 0								
Pos 32								
134	harilik vaht	1	alla 8	IV	0,2	0,5	ei arvutata	Uus hoonestus
135	harilik saar	1	15	IV	0,2	0,5	9	Uus hoonestus
137	raagremmelgas	0,5	13	IV	0,2	0,5	5	Uus hoonestus
138	harilik tamm	2,5	alla 8	IV	0,2	0,5	ei arvutata	Uus hoonestus
KOKKU: 14								
Pos 33								
15	perekond paju	1	alla 8	V	-	0,5	ei arvutata	Uus hoonestus
16	perekond paju	1	alla 8	V	-	0,5	ei arvutata	Uus hoonestus
108	sookask	0,5	32	III	1	0,5	21	Uus hoonestus
113	raagremmelgas	0,5	47	V	-	0,5	ei arvutata	Uus hoonestus
114	raagremmelgas	0,5	alla 8	V	-	0,5	ei arvutata	Uus hoonestus
129	saarvaht	0,5	alla 8	IV	0,2	0,5	ei arvutata	Uus hoonestus
KOKKU: 21								
Pos 39								
167	arukask	1	alla 8	IV	0,2	0,5	ei arvutata	Uus hoonestus
168	pappel prk	1	89	IV	0,2	0,5	50	Uus hoonestus

KOKKU: 50								
Pos 40								
85	palsamipappel	0,5	44	III	1	0,5	29	Uus hoonestus
92	palsamipappel	0,5	81	III	1	0,5	54	Uus hoonestus
93	harilik tamm	2,5	alla 8	III	1	0,5	ei arvutata	Uus hoonestus
KOKKU: 83								
Pos 43								
58	harilik saar suurelehine pärn	2	alla 8	V	-	0,5	ei arvutata	Uus hoonestus
KOKKU: 0								
Pos 45								
174	perekond paju	1	alla 8	IV	0,2	0,5	ei arvutata	Uus hoonestus
KOKKU: 0								
Paljassaare tee								
175	palsamipappel	0,5	8	IV	0,2	0,5	3	Uus hoonestus
176	must pappel	1	51	IV	0,2	0,5	29	Uus hoonestus
177	palsamipappel	0,5	66	III	1	0,5	44	Uus hoonestus
178	must pappel	1	39	IV	0,2	0,5	22	Uus hoonestus
179	must pappel	1	41	IV	0,2	0,5	23	Uus hoonestus
180	palsamipappel	0,5	41	V	-	0,5	ei arvutata	Uus hoonestus
181	palsamipappel	0,5	51	V	-	0,5	ei arvutata	Uus hoonestus
182	palsamipappel	0,5	67	IV	0,2	0,5	27	Uus hoonestus
183	palsamipappel	0,5	61	IV	0,2	0,5	24	Uus hoonestus
184	palsamipappel	0,5	72	III	1	0,5	48	Uus hoonestus
185	rabe remmelgas	1	51	V	-	0,5	ei arvutata	Uus hoonestus
186	rabe remmelgas	1	42	IV	0,2	0,5	24	Uus hoonestus
187	rabe remmelgas	1	41	V	-	0,5	ei arvutata	Uus hoonestus
188	palsamipappel	0,5	81	IV	0,2	0,5	32	Uus hoonestus
193	palsamipappel	0,5	55	IV	0,2	0,5	22	Uus hoonestus
194	palsamipappel	0,5	51	IV	0,2	0,5	20	Uus hoonestus
195	palsamipappel	0,5	56	IV	0,2	0,5	22	Uus hoonestus
209	harilik saar	1	19	III	1	0,5	16	Uus hoonestus
210	harilik saar	1	21	III	1	0,5	18	Uus hoonestus
211	harilik saar	1	21	III	1	0,5	18	Uus hoonestus
212	höberemmelgas	1	167	III	1	0,5	139	Uus hoonestus
KOKKU: 531								
KOKKU: 2228								

Märkused:

1. *Asendusistutuse kohustust ei rakendata ehitiste ehitamisel, mis antakse linna omandisse või kasutusse.
2. „pos –,“ likvideeritavad puud on planeeringuala sees. Detailplaneeringuga pole määratud pos nr.

Kogu planeeringualale kavandatud hoonete ja teede ehitamiseks ning tehnovõrkude paigaldamiseks tuleks likvideerida 151 objekti. Väärtusklasside alusel on planeeritud likvideerida:

- 60 III väärtusklassi kuuluvat objektid;
- 59 IV väärtusklassi kuuluvat objektid;
- 32 V väärtusklassi kuuluvat objektid.

Maksimaalne asendusistutuse arvestuse aluseks olev haljastuse ühikute arv on 2228.

Kehtestamisele mittekuuluva planeeringu osa on pos nr 11-13, pos 42 ja pos 44.
Pos nr 11 mitterealiseerimise korral jääb likvideerimata 6 III väärtusklassi kuuluvat objektid.

Pos nr 11 maksimaalne asendusistutuse arvestuse aluseks olev haljastuse ühikute arv on 30.
Seega osaliselt vastuvõtmisele ning kehtestamisele kuuluval planeeringuala maksimaalsel elluviimisel asendusistutuse arvestuse aluseks olev haljastuse ühikute arv on 2228-30=2198.

Arvutustega saadud haljastuse ühikute arv on esialgne ja see arv võib lahenduse täpsustamisel järgnevatel projekteerimisstaadiumites muutuda. Lõplik istikute arvu määramiseks vajalik haljastuse ühikute arv saadakse raieloa menetlemise käigus pärast ehitusloa väljaandmist.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Haljastuse ühikute asendusistutus, mida ei ole võimalik teha planeeringualal, rajatakse linnaosavalitsuse või Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti poolt määratud kohta. Kõik istikute istutused peavad olema kooskõlas EVS 843:2016 standardiga „Linnatänavad”.
- Tagada I ja II väärtusklassi ning kõrghaljastuse säilimine.
- Säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale hoonestusala, teid, parklat, tehnovõrke ega teisi kaevetöid nõudvaid lahendusi mitte kavandada.

4.4.3 Maastikukujunduse üldpõhimõtted

Detailplaneeringu maastikukujunduse üldpõhimõtete aluseks on OÜ Ars Projekt koostatud Paljassaare sadama-ala struktuurplaani lisamaterjal – *Paljassaare sadama ala piirangud, kvaliteedistandardid ja linnaehituslikud printsiibid ning arhitekt Indrek Allmanni koostatud planeeringulahendus*.

Maastikukujundusse tuleb põimida viiteid ala endistele funktsioonidele ja ära kasutada olemasolevat tööstuspärandit, rajatise (sadamakraanad, raudteerööpad jne) ja looduslike eeldusi.

Suurtele rohealadele, mis läbivad erinevate omanike maa-alasid tuleb tellida eraldi eskiis-projektid (pargialad, puisteed ja rannapromenaad), et tagada alade kujunduslik ühtsus ja vältida funktsioonide kattumist.

Maastikukujunduse projekteerijad tuleb kaasata teede projekteerijate töösse, et tagada maastikukujunduse projekti teostumine. Basseinide lahendused tuleb projekteerida koos hoonestusega ja siduda rannapromenaadiga ühtseks tervikuks.

Sisehoovide katusehaljastus tuleb projekteerida koos hoonetega, et tagada konstruktsioonide vajalik kandevõime.

Kõikide rohealade, ka basseinide ja sisehoovide materjalide ja vormikeele valikul tuleb lähtuda sellest millisesse tsooni nad kuuluvad.

Maastiku kujundamisel ja materjalide ning väikevormide valikul tuleb lähtuda maa-ala üldisest identiteedist, et tekiks ühtne linnakeskkond.

Kogu Paljassaare struktuurplaani ala läbib autoteedest eraldatud roheliste koridoride võrgustik jalakäijatele ja kergliiklusele. Isikupärase keskkonna loomiseks tuleb maastikukujundusse põimida viited ala endistele funktsioonidele (kraanad, rööpad, kivisöehunnikud, tsisternid). Liigse monotoonsuse vältimiseks on maa-ala jagatud kolmeks eriteemaliseks tsooniks, need on *linna*, *mere* ja *looduse tsoon*.

Igas tsoonis tuleb kasutada ühtse kujundusega sildu, valgusteid ja väikevorme. Oluline on tagada kunsti, disaini ja kultuuri suur osatähtsus linnaruumis. Välisruum peab pakkuma mitmekesiseid kasutusfunktsioone (male, sport, restoran, mäng, teater, rulasõit).

Maastikukujundus peab peegeldama päeva ja aastaegade muutumist ning pakkuma kaitset ilmastikuolude eest.

Meretsoonile iseloomulikud lähtekohad on: elav väikelaevandus, modernsed vormid, tegevused, materjalid, kaasaegne euroopalik mereäärne linnaosakeskus.

Mereteema sümbol on elementidest vesi ja sellega seonduv. Iseloomulik on viimistletus, täisnurkne vormikeel, astmeline ja rampidega maastik, väärtuslikud taimed ja puud või viljapuud.

Mereteema materjalid on teras, betoon, laudis, klaas, kumm.

Looduse tsoonile on lähedane tiheda urbanistliku keskkonna hajumine hõredamaks elamualaks, linnuala ja liivaranna lähedus, pinnasevormid ja vaba joon.

Elementidest on sümboliks tuul ja sellega seonduv. Iseloomulik on tahumatus, vormikeel on vabakujuline, maastik on laugjas, taimestik ja puuliigid on kasvukohajärgsed. Loodusteema materjalid on puit, puitliiprid, looduskivi, pilliroog, köied.

A. Rohealade tüübid

Paljassaare sadama-ala struktuurplaan näeb ette haljastusega liigendatud alade jaotamist viieks tähtsamaks osaks; rannapromenaad, puiesteed, basseinid, pargid, sisehoovid.

1. Rannapromenaadi kujundamisel arvestada vaadete tekkimisega ning tagada kaitse ilmastiku eest. Oluline roll on multifunktsionaalsusel (sport, kultuur, vaba aeg). Tagada tuleb juurdepääs veele. Rannapromenaadi kujundamiseks tuleb ehitusprojekti staadiumis läbi viia arhitektuurivõistlus ning rannapromenaadi aluseks võtta arhitektuurivõistluse võidutöö. Haljastuse osakaal peab olema ala 30 %. Kujundamisel võib toetuda Paljassaare sadama-ala struktuurplaanis esitatud ideedele. Promenaadi laiuseks on kavandatud 25 meetrit, mis laius võimaldab paigutada ära kõik promenaadi funktsioonid ning sobib linliku tihedusega.



Näited võimalikest rannapromenaadi lahendustest.

2. *Puiesteed*, mille ülesandeks on liigendada teid ning luua rohelisi koridore.

Oluline on projekteerida teed ja trassid nii, et need jätavad kogu puiestee ulatuses maksimaalselt ruumi kõrghaljastusele. Teedeäärsed parkimiskohad on samuti liigendatud kõrghaljastuse abil. Puudealune ala taimestada kergestihooldatavate pinnakattetaimede või põõsastega. Kergliikluse ja jalakäijate teed eraldada teineteisest erinevaid pinnakattematerjale kasutades.

3. *Basseinid (madalaveeline veeala)*

Planeeringuala kirdenurka on loodud planeeringuala hoonestuse varieerumiseks ja mitmekesistamiseks uus hoonestustüpoloogia nn Väike-Veneetsia ning alale kavandatud hoonete vaheline ala on jäetud merega ühendatud basseinide alaks, et alal oleks tagatud vee-elemendi sidusus elamute vahel. Basseinide lahendused on ette nähtud projekteerida ehitusprojekti staadiumis pinnase süvendamise teel paralleelselt koos hoonestusega ja siduda rannapromenaadiga ühtseks tervikuks mida on võimalik kasutada ka rekreatsioonialana. Basseinides on looduslik merevesi ning basseinidesse ei ole planeeringualalt sademevett juhitud.



Bassein hoonestuse keskel.

4. *Parkide* rajamisel tuleb arvestada reljeefsusega, astmelisusega, roheliste koridoridega juurdepääsude ning vaadete tagamisega veele ning mänguväljakute, sportimisvõimaluste loomisega. Vajadusel rajada suurematesse parkidesse ka wc-d.

5. *Sisehoovide* puhul on oluline projekteerida haljasalad koos hoonetega, et tagada konstruktsioonide vajalik kandevõime. Liigendamiseks kasutada erinevaid pinnakatteid, reljeefi (tõstetud ja süvistatud istutusalad), mitmekesist haljastust, materjalide ja vormikeele valikul lähtuda tsoneeringust ning kasutada väikevorme (pingid, pergolad, valgustid).



Vaated võimalikele katusehaljastuse lahendusele.

Avalikus ruumis on ette nähtud kohad kunstile, mis loovad linnaruumis fookuspunkte, rõhutavad olemasolevaid jalakäiguteede sõlmkohti ja toovad esile territooriumi eripära.

B. Spordipargid, mänguväljakud

Elamukvartalite sisehoovidesse tuleb rajada mänguväljakuid naabruskonna lastele. Samuti tuleb mänguväljakuid, tegevusobjekte rajada haljasaladele, avaliku ruumi muudesse sõlmpunktidesse ning promenaadile.

Spordiväljakute jaoks on sobivad kohad parkides, elamukvartalite sees, promenaadil, lasteaia läheduses. Rularampide rajamisel kaaluda osaliselt maa sisse süvendatud rampide rajamist.

Piirdevõrguga spordiplatsid saavad paikneda ka parklate või muude hoonete katustel.

C. Kunst, väikevormid

Ehitusprojektis määrata ka kohad kunstile avalikus ruumis. Kunst ja disain loovad linnaruumis fookuspunkte, rõhutavad olemasolevaid jalakäiguteede sõlmkohti ja toovad esile territooriumi isikupära.

Kunstiteosed peavad andma viiteid ala endistele funktsioonidele ja peegeldama päeva- ja aastaegade muutumist. Paljassaare sadama-alal kasutatav kunst peaks olema mitmekülgne, hõlmates ka maastikukunsti (land-art) ning heli- ja valgusinstallatsioone.

Merelise meeleolu loomisele aitab kaasa ulatuslik vee-elementide kasutamine nii kunstiteoste kui maastikukujunduselementidena. Mänguväljakute isikupärasemaks muutmisel võiks lisaks tavapäraste mänguvahenditele kasutada ka funktsionaalseid skulptuure, mida lapsed saavad mängimiseks kasutada.

Lisaks tavapärasele käiguteede valgustusele tuleb objektide esile toomiseks pimedal ajal kasutada ka ulatuslikult meeleoluvalgustust. Isikupärasema keskkonna teket soodustavad ka erikujundusega tänavavalgustid.

Maa-alal on plaanis korraldada ka mitmeid kultuuriüritusi, seetõttu tuleb maastikukujunduse raames luua vabaõhuürituste ja välinäituste korraldamiseks vajalikud tingimused.

D. Valgustus

Valgustus võidab aega, pikendab ajaliselt ala aktiivse kasutuse ajavahemikku. Valgustada tuleb promenaad, arhitektuurikonkurssidega või arhitekti eelvalikuga lahendatavad alad, promenaadi äärde jääva ala veeäärsed fassaadid, jalakäigukujad, tänavad, väljakud, pargid.

Tänavatel ning kergliiklusteedel peab olema tagatud piisav sooja tooniga valgustus pimedal ajal, tagamaks liiklusohutus kui turvalisus. Valgustirida on eri tsoone ühendav tänavaruumi element. Valgustid peavad kandma sõnumit, et jalakäija on kogu ala peategelane. Valgustid peavad olema ühtlased kogu teelõigu ulatuses. Valgustite valikul lähtuda struktuurplaani ala teematsoonidest.

Olulisteks valgusobjektideks on eeldusi kujuneda lahte ületaval lahtikäival kergliiklussillal ja sadamat külastavatel laevadel.

E. Jalakäiguteed, jalgrattaliiklus

Struktuurplaani tänavate võrgustik ja avalik ruum on kavandatud jalakäijasõbralikuks keskkonnaks. Tänavatel peavad olema laiad kõnniteed, küllaldane valgustus, rikkalik haljastus, puhkekohad, kunst. Nii lõuna- kui põhjakail on jalakäijatel kui ka jalgratturitel lisaks peatänavale võimalik liigelda kõrvaltänavatel, kaldapromenaadil või ainult kergliiklejatele eraldatud kvartalisestel tuulevaiksetel liikumisteedel. Struktuurplaani alal on aimatav tihenev läbiv kergliiklus, eelkõige marsruudil Sitsi ristmik - Pikakari / Ecobay.

G. Jahisadam

Paljassaare tuulte eest varjatud sadamal on parimad looduslikud eeldused kujuneda jahisadamaks – euroopalikuks marina'ks.

4.4.4 Mära ja õhusaaste

Planeeringuala mürataset ning välisõhu kvaliteeti on põhjalikult analüüsitud OÜ Hendrikson & Ko koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandes (vt Lisa 3 KSH aruande peatükid 3.4 ja 3.5).

Täiendavalt on koostatud keskkonnamära hinnang Kajaja Acoustics OÜ poolt (vt Lisa 9, Töö nr 20260-01, täiendatud variant 04.10.2025). Koostatud Paljassaare sadama-ala detailplaneeringu keskkonnamära hinnang koosneb piirkonna tööstus- ja liiklusrumade hinnangust olemasolevas ning perspektiivses olukorras mille alusel on detailplaneeringu põhijoonisel tähistatud eraldi tingimärgiga fassaadide alad kuhu ei ole lubatud eluruumide rajamine normijärgsest müratasemest kõrgema mürataseme puhul.

Keskkonnamära hinnang on koostatud detailplaneeringu faasis, kus ehitiste arhitektuurne lahendus, paiknemine, hoone kasutusotstarvete jaotus, samuti liikluse ja liikuvuse lahendus ei ole täpselt määratletud. Samuti tuleb arvesse võtta, et detailplaneeringu etappide realiseerimise perioodil (planeeringu elluviimise periood on hinnanguliselt 15-25 aastat) võivad seadusandlus ja tegelik keskkond (s.h näiteks liiklusrumade ja autode määr) muutuda. Hoonete projekteerimisel tuleb koostada täiendavad mürauuringud, et selgitada täpne ülesanne ja kitsendused. Hoonete projekteerimisel koostatakse uued mära uuringud ja projekteeritakse lahendused vastavalt kehtivatele normidele ja olukorrale. Mära nõuete täitmiseks on võimalik rakendada nii ehituslikke meetmeid kui ka arvestada seda ruumiplaneerimises (fassaadide tagasiastet; müratõkke piirded; mära-mittetundlikute ruumide paigutamine; maastikuarhitektuursed meetmed mära leevendamiseks jne).

Vastavalt koostatavale Põhja-Tallinna üldplaneeringule (vastu võetud 18.09.2025) ning seda ellu viivatele detailplaneeringutele on Paljassaare piirkond muutumas segafunktsiooniliseks linnapiirkonnaks. Sellest tulenevalt kaotatakse perspektiivses olukorras Paljassaare sadama-ala DP piirkonnast peamised tööstusmüra allikad. Seni kuni eksisteerib tööstusmüra allikana, tuleb sellega arvestada. Tööstusmüra hinnata täiendavalt mürauuringutes hoonete kavandamise ajahetkel.

Hooned asuvad reoveepuhastusjaama vahetus läheduses ning tuleb arvestada võimaliku haisuhäiringuga ja vajaduse projekteerida filtersüsteemid. Hoonete ventilatsioonisüsteemide õhuvõtuavasid ei ole soovituslik projekteerida hoonete reoveepuhastusjaama poolsetele külgedele.

Edasistes etappides tuleb teha täiendavad mürauuringud, mille raames saaks vajadusel täpsemalt hinnata ja arvestada võimalike müraallikatega (nt perspektiivne trammitee, tehnoeadmed, veetramm jms). Samuti hinnata konkreetsemalt hoonetele mõjuvat mürataset korruste kaupa.

Lähimad planeeritavad hooned jäävad väikepaadisadamast minimaalselt 25 m kaugusele ning seega jäävad väikelaevade ja mootorpaatide tekitatavad lühiajalised maksimaalsed müratasemed madalamaks kui 75 dB. Liikluse (sh veesõidukid) poolt tekitatava maksimaalse müra piirtase on 85 dB päeval ning 75 dB öösel, seega ei ole väikelaevade poolt tekitatav müra tõenäoliselt norme ületav. Päeva keskmiste normväärtuste (ekvivalentmüra) ületamine on veelgi vähetõenäolisem, kuna see nõuaks väga tihedat veesõidukite liiklust kogu päeva lõikes. Siiski on mõistlik võimalike häiringute minimiseerimiseks ja vältimiseks kaaluda alljärgnevate soovitude järgimist:

- Ainult direktiivi 2003/44/EÜ nõuetele vastavate veesõidukite lubamine;
- Ajalised piirangud veesõidukitega liiklemisele (üldiselt mitte lubada öiseid tegevusi);
- Kiiruspiirangud kaldalähedases tsoonis liikumisel;
- Väikelaevade tehniline teenindamine, mis võib tuua kaasa ülemäärast müra (nt remont), planeeringuga ette ei nähta ja seda tuleb vältida.

Detailplaneeringu põhijoonisel tähistatud eraldi tingmäärgiga fassaadide ala, kus on normist kõrgem müratase ning ette nähtud allpool loetletud müraleevendusmeetmete rakendamine:

Täiendavad müraleevendavad nõuded ehitusprojektide koostamiseks:

- Detailplaneeringu põhijoonisel tähistatud fassaadidel, kus piirväärtus ületatakse, tuleb projekteerimisel rakendada täiendavaid müraleevendusmeetmeid, näiteks klaasitud rõdusid ja terrassid, topeltfassaadi, lisaklaasi avatäidete ees, müratundlike ruumide paigutamist vaiksemale küljele ning kõrgendatud heliisolatsiooniga avatäiteid või kavandada antud alale äripinnad.
- Kui kasutatakse topeltfassaadi või lisaklaasi avatäidete ees, siis sellisel juhul on avatäidetele mõjuvad müratasemed madalamad ja avatäidete osas saab lähtuda ca 5-10 dB madalamatest müratasemetest võrreldes fassaadile arvutuslikult mõjuvate müratasemetega (sõltub valitud lahendusest). Müratasemete vähenemine ei ole suurem, kuna tegemist on üldjuhul osaliselt avatud konstruktsiooniga. Tavaliselt kasutatakse selliste lahenduste korral lamineeritud klaase kogupaksusega 8-10 mm ja vahekaugus põhifassaadini ≥ 200 mm.

- Kui kasutatakse klaasitud rõdude ja terrasside lahendust avatäidete ees, siis sellisel juhul on avatäidetele mõjuvad müratasemed madalamad ja avatäidete osas saab lähtuda ca 15-20 dB madalamatest müratasemetest võrreldes fassaadile arvutuslikult mõjuvate müratasemetega (sõltub valitud lahendusest). Kuna klaasitud rõdudega ja terrassidega on võimalik moodustada suletud konstruktsioon, siis on selle mõju müratasemetele suurem võrreldes topeltfassaadi või lisaklaasiga akende ees.
- Paljassaare teepoolsetel fassaadidel kasutatakse topeltfassaadi või avatäidete ette paigaldatavat lisaklaasi, võib avatäidetele mõjuv müratase olla sõltuvalt lahendusest fassaadile mõjuvast arvutuslikust müratasemest ligikaudu 5–10 dB madalam. Klaasitud rõdude ja terrasside kasutamisel võib avatäidetele mõjuv müratase olla ligikaudu 15–20 dB madalam.
- Lisaks hoonete fassaadidel rakendatavatele müraleevendusmeetmetele tuleb arvestada detailplaneeringus kavandatud välialade funktsionaalset jaotust. Paljassaare tee ja planeeritava hoonestuse vahele jääv haljasala on kavandatud avalikult kasutatava haljasalana. Nimetatud ala ei ole kavandatud elanike aktiivseks puhkealaks ega rekreatsioonialaks, ega laste mänguväljakute alaks.
- Elanike aktiivne puhke- ja rekreatsiooniala, sealhulgas laste mänguväljakute ala, on kavandatud hoonestuse hoovialale ehk sisekvartalipoolsele alale. Hoonete paiknemine loob hoovialale Paljassaare teelt liiklusrumade suhtes täiendava müravarjestuse ning modelleerimistulemuste kohaselt jäävad planeeritud hoovialad mürakategooria sihtväärtuse piiresse.
- Kuivõrd Paljassaare tee puhul on tegu perspektiivselt kõrge liikluskoormusega teega, on ette nähtud planeeringuala Paljassaare teepoolsete hoonete ruumide jaotamisel vältida enamuste müratundlike ruumide (nt magamistubade) paigutamist tänavapoolsele küljele või kasutada hoone tänavapoolsetele külgedele suurendatud helipidavusega aknaid.
- Fassaadide projekteerimisel ja ehitamisel tuleb tagada, et siseruumide müratase ei ületaks helirõhu piirväärtusi vastavalt sotsiaalministri 12. novembri 2025. a määrusele nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutase mõõtmise meetodid“.
- Ehitusseadustiku § 11 kohaselt peab ehitise olema projekteeritud ja ehitatud nii, et seal oleks tagatud hügieen, tervis ja keskkonnaohutus, sh piisav õhuvahetus ja tervislik sisekliima. Majandus- ja taristuministri 02.07.2015. a määruse nr 85 „Eluruumide esitatavad nõuded“ § 5 lõike 1 kohaselt peab eluruumis olema loomulik või mehaaniline ventilatsioon, mis tagab inimese elutegevuseks vajaliku õhuhulga ja selle ringluse.
- Uutele ehitatavatele korterelamutele kohalduvad ka hoone energiatõhususe miinimumnõuded. Seetõttu on planeeringualale kavandatud korterelamutes otstarbekas ette näha mehaaniline soojusvahetusega sissepuhkeja väljatõmbeventilatsioon vastavalt standardile EVS-EN 16798-1:2019/NA:2019.
- Siseruumide müra normtasemete täitmine toimub suletud avatäidete korral; see ei tähenda mitteavatavate akende kavandamist. Avatäited võivad olla avatavad, kuid nõutav õhuvahetus ja tervislik sisekliima tuleb tagada mehaanilise ventilatsiooniga ka olukorras, kus aknad on suletud. Õhuvõtuavad tuleb võimalusel kavandada hoone väiksema müratasemega fassaadipoolsele või varustada vajadusel helisummutitega, et vältida liiklusrumade kandumist siseruumidesse ventilatsioonikanalite kaudu.
- Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada standardi EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest" liiklusrumade normtasemeid elamutes ja ühiskasutusega hoonetes.
- Vastavalt standardile EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest." tuleks projekteeritavate ehitiste välispiirete konstruktsioonide heliisolatsiooni hindamiseks

ja üksikute elementide valimisel rakendada välispiirde ühisisolatsiooni indeksit $R'_{tr,s,w}$, vastavalt keskkonnamüra taseme suurusele, ehitise tüübile ja ruumikasutusotstarbele. Ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul tuleb rakendada transpordimüra spektri lähendustegurit C_{tr} vastavalt standardile EVS-EN ISO 717.

- Vastavalt standardis EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest." tabelis 6.3 – "Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest" toodule tuleks projekteeritava hoone välispiirete konstruktsioonid projekteerida minimaalselt selliselt, et kõrge müratasemega tänava poole jäävate mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirete ühisisolatsioon oleks vähemalt $R'_{tr,s,w} + C_{tr} \geq 35 \dots 45$ dB, olenevalt projekteeritava hoone ruumide otstarbest ja lubatud liiklusratasemest siseruumides ja välispiirdele mõjuvast liiklusratasemest.
- Akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks.

4.4.5 Insolatsioonitingimused

Detailplaneeringuala lähiümbruses olemasolevaid elamuid ei ole ning seega puudub vajadus olemasolevate eluhoonete insolatsioonianalüüsi tegemiseks.

Planeeritud alale on kavandatud üle 50% osakaalu ulatuses äripindasid ja vähemas mahus elamispindasid. Kuna planeeritud hoonete kavandatavad sihtotstarbed ongi valdavalt määratud nii, et alumistel korrustel on äripinnad ja kõrgematel korrustel elamispinnad ning detailplaneeringu staadiumis ei ole elamispindade täpsed asukohad planeeritud hoonestusalas teada kuna need selguvad arhitektuurses lahenduses ehitusprojekti staadiumis, siis on detailplaneeringu p. 4.2.1 alla lisatud tingimus, ehitusprojektide koostamisel lähtuda planeeritud hoonete loomuliku valguse ja insolatsioonitingimuste tagamiseks EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevalgus hoonetes“ nõuetega esitatud nõuetest.

4.4.6 Jäätmekäitlus

Tallinna haldusterritooriumil määrab jäätmehoolduse korra kohustuslikult kõikidele juriidilistele ning füüsilistele isikutele Tallinna Linnavolikogu kehtestatud „Tallinna jäätmehoolduseeskiri“.

Olmejäätmete taaskasutamiseks võimalikult suures ulatuses tuleb olmejäätmeid koguda liikide kaupa eraldi mahutitesse selleks ette nähtud kohtades.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

Olmejäätmete kogumiskoht (jäätmemaja) kavandada juurdepääsuteede äärde oma kruntidele nii, et prügiautol oleks tagatud hea juurdepääs. Võimalikud asukohad on tähistatud põhijoonisel. Täpne asukoht määratakse ehitusprojektis arvestades Tallinna jäätmehoolduseeskirja § 16 nõudeid.

4.4.7 Pinnasereostuse likvideerimine

Pinnase- ja pinnasevee seisundi ülevaate Paljassaare tee ja mere vahelisel alal on koostanud IPT Projektijuhtimine OÜ. Analüüsi koostas Pille Sedman.

Koostatud aruandes analüüsitakse keskkonnareostust Paljassaare poolsaare kaguosas, Paljassaare tee ja mere vahelisel alal. Samuti antakse juhised reostuse mõju minimeerimiseks.

Reostusuuring on koostatud Kobra OÜ poolt mais 2025 ja uuringus kasutati kahe eelnevalt teostatud reostusuuringu andmeid:

- IPT Projektijuhtimine OÜ töö nr 05-08-0528
- IPT Projektijuhtimine OÜ töö nr 04-08-0404

Analüüsil arvestati välitööde käigus puurimisel saadud andmeid (pinnase visuaalne hinnang: lõhn, värvus) ning laboritulemusi.

Tegemist on pikka aega kasutuses olnud tööstuspiirkonnaga. Platsidel on olnud erinev kasutus, seega ka reostusallikad võisid paikneda hajutatult. Üldine reostuspilt näitab, et enam reostunud on alad, mis on aktiivsest kasutusest väljas.

Uute ehitiste ja trasside rajamisel on tõenäoliselt vanad reostusallikad, ka reostunud pinnas eemaldatud. Kuna uut reostust ei lisandu, on selliste alade keskkonnaseisund rahuldav.

Reostuse mõjud, leevendavad meetmed ja tingimused ehitusprojektide koostamiseks.

Naftaproduktid ja raskmetallid on ohtlikud vahetul kokkupuutel saastunud pinnase- ja pinnaseveega, raskmetallid akumulatuuruvad lisaks taimedes. Naftaproduktide puhul on tervist kahjustav lenduvate komponentide sissehingamine.

- 1 Reostunud pinnas tuleb hoonete alt eemaldada ja asendada puhta täitepinnasega. Eriti pöörata tähelepanu sellele lasteaia ja mänguväljakute rajamisel.
- 2 Muruplatside (mänguväljakute) rajamisel tuleb samuti saastunud pinnase ülemine osa eemaldada või katta puhta pinnasega, et välistada inimeste või lemmikloomade kokkupuude saastunud pinnasega. Asfaltplatside puhul seda vajadust ei ole.
- 3 Drenaažiga tuleb tagada see, et saastunud pinnasevesi ei tõuseks asendatud täitepinnasesse.
- 4 Reostunud pinnasevee mõju saab vähendada suunates pinnasevee drenaažiga hoonetest eemale ning kavandada põrandatele isolatsioon, vältimaks lenduvate ühendite sattumist hoonesse.
- 5 Likvideerida kõik lahtised kraavid, kuhu võib saastunud vesi koguneda.
- 6 Sadama akvatooriumi osas reostunud setete likvideerimise osas arvestada, et tegemist on vana laevaremonditehase alaga ning võib eeldada, et mere põhjas võib esineda tributüültina sisaldavat setet. Enne akvatooriumis toimuvate tööde algust peab võtma merepõhja setteproovid ning reostuse esinemisel nägema ette selle likvideerimise.
- 7 Iga etapi ehitusloa taotlemisega esitada antud maa-ala reostusuuring ja reostuse likvideerimise kava (saneerimiskava).

Vabariigi Valitsuse 26.04.2004. a määrus nr 122 „Jäätmete tekitamiseks jäätmeluba vajavate tegevusvaldkondade tegevuste täpsustatud loetelu ning tootmismahud ja jäätmekogused, mille puhul jäätmeluba ei nõuta“ määratleb jäätmete tekitamiseks jäätmeluba vajavate

tegevusvaldkondade tegevuste täpsustatud loetelu ning tootmismahtu iseloomustavate näitajate arvväärtused, millest väiksema arvväärtusega tegevuste juures ei nõuta jäätmeluba.

4.5 TULEOHUTUSNÕUDED

Planeering vastab siseministri 30.03.2017.a määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja planeeritud hoonete hoonestusalad on olemasolevatest ja planeeritud hoonetest määratud vähemalt 8 m kaugusele.

- Projekteerimisel arvestada Eesti Standardit EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava tuleohutusnõuded“.
- EVS 812-6:2012+A+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“
- Päästetööde tegemiseks tagada päästemeeskonnale piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ette nähtud päästevahenditega. („Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ § 28 lg 2).
- Tule leviku takistamiseks on hoonete planeeritud tulepüsivusklass TP-1.

Detailplaneeringus on ette nähtud normatiivsete hoonetevaheliste tuletõrjekujade tagamine või meetmete rakendamine tule leviku tõkestamiseks (tulekindlad konstruktsioonid, tulemüürid vms). Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega (minimaalselt 3,5 meetri laiused juurdepääsuteed kandevõimega 25 tonni, üle neljakorruseliste hoonete puhul lisaks ka hädaväljapääsuna kasutatava akna või rõdu juurde).

Vajalik välistuletõrjevee vajadus on 30 l/s kolme tunni jooksul, mis saadakse tänavatele planeeritud tuletõrjehüdrantidest (hüdrantide vahekaugus minimaalselt 150 meetrit, teenindusraadius 200 meetrit, kusjuures igale hoonele tagada tuletõrjevesi minimaalselt kahe hüdrandi kaudu). Merepoolsete kruntide välistulekustutusvee vajaduse tagamiseks on kalda äärde planeeritud merevee baasil töötavad hüdrandid.

Hoonete sisetulekustutusvee vooluhulk täpsustatakse ehitusprojektide staadiumis. Orienteeruv sisene tulekustutusvee vajadus: $Q = 20$ l/s.

Välistulekustutusvee vajadus on 30 l/s kolme tunni jooksul, mis saadakse olemasolevatest ja planeeritavatest tuletõrjehüdrantidest.

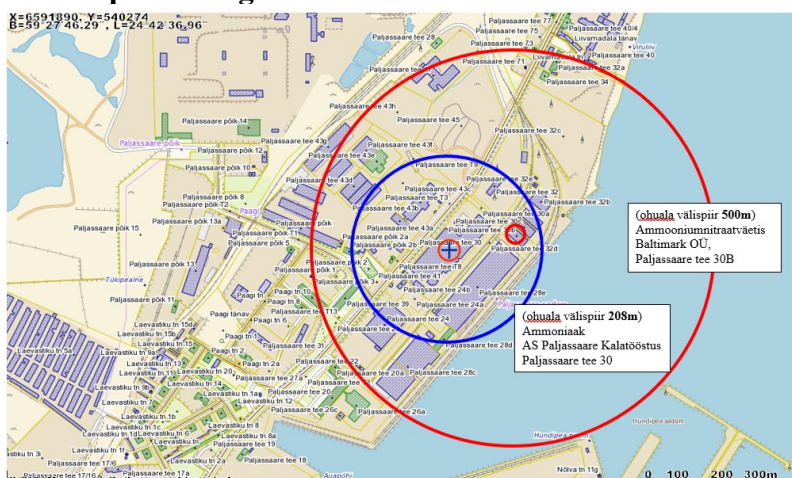
C kategooria ohtlikud ettevõtted

Paljassaare tee 30 kinnistul asub AS Paljassaare Kalatööstus, mis on C-kategooria ohtlik ettevõtte. Ettevõtte territooriumil asub ammoniaagi mahuti. Ohuks on mürgiste gaaside vabanemine. Päästeamet Põhja päästeskuse poolt 2016. aastal tehtud arvutuste kohaselt on ohuala raadiuseks 208 m. **Uushoonestust on võimalik ohualadesse jäävatel kruntidel ehitada järgides õigusaktides ette nähtud kohustust kooskõlastada maa-ala planeerimine või ehitise kavandamine Päästeametiga.**

Paljassaare tee 30B kinnistul asub Baltimark OÜ, mis on C-kategooria ohtlik ettevõtte. Ettevõttes käideldakse ammooniumnitraatväetist (graanulid). Tulekahju korral on ohuks mürgise suitsu levimine. Tulenevalt Baltimark OÜ poolt 2017. a koostatud riskianalüüsist on ohuala raadiuseks 500m. Nimetatud arvutusi on kinnitanud Päästeamet ja Tehnilise Järelevalve Amet.

Paljassaare tee 30B kinnistu kuulub käesoleva planeeringuala arendajale ning on kuni planeeringu kehtestamiseni välja see hoone välja renditud ning seal on ohuala.

Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud likvideeritavaks ning tootmishoone asendatakse äri- ja eluhoonega (pos 24) ning seega on ohulala piir tähistatud planeeringu tugiplaanil kui enam mitte detailplaneeringu põhijoonisel, sest see on ette nähtud planeeringus likvideerida.



Baltmark OÜ riskianalüüs on koostatud 2017. aastal ja kooskõlastatud samal aastal Tehnilise Järelevalve Ameti ja Päästeametiga. AS Paljassaare Kalatööstuse riskianalüüsi ammoniaagi ohuala arvestus on teostatud Päästeameti poolt 2016. aastal ja ettevõtte peab esitama uue riskianalüüsi 2019. aastal.

Märkus: Kaardirakenduses punase joonega tähistatud ohtlik ettevõtte on tänaseks juba likvideeritud ja ka planeeringu laendusega sinna uushoonestus ette nähtud ning sinisega tähistatud ohualadesse jäävatel kruntidel on võimalik peale ohualade likvideerimist. Vastav märkus on lisatud ka DP põhijoonise tingimärkides.

4.6 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmise ettepanekud:

- Hoonete sissekäigud ühendada peamiste jalgradadega võimalikult vahetult.
- Tagada akendest vaade ühiskasutatavatele aladele ning rajada hästivalgustatud teedevõrgustik, mis vähendavad kuriteohirmu ning sissemurdmiste, vandalismi, vägivalda ohtu.
- Kvartalitesse on elavuse tekitamiseks kasutatud mitmesugust kooslust (äri- ja eluhooned, sotsiaalhooned), mis aitab vähendada kuriteohirmu.
- Linnakeskkonna arendamine – soodustada töökohtade loomist, ettevõtlust ja vaba aega sisustavate asutuste rajamist kohalikele elanikele.
- Vajadustele vastava tänavavalgustuse paigutamine vähevalgustatud kohtadesse, bussiootepaviljonidesse ja rahaautomaatide juurde, et tagada nähtavus.
- Planeeritavates elumukvartalites tagada hea loomulik jälgitavus (nt elumajade fassaadid vastakuti). Majadevaheline liiklus on sel juhul tõkestatud ja tänavast kujuneb ühiskasutusega ala, mis soodustab inimeste omavahelist läbikäimist. Sellisel alal äratavad võõrad kohe tähelepanu (naabrivalve).
- Keskkond varustada infoviitadega, et tagada selge arusaamine liikumisteede süsteemist ümbritsevas linnakeskkonnas.
- Ohustatud sissepääsudele osutada vajalik tähelepanu (nt soovitatavalt kasutada videoalvet).

- Kõrgema kuritegevusriskiga ja aktiivse liikumisega piirkondades tuleb linna, turvateenust pakkujate ja politsei koostöös tagada patrullimine, vastavalt probleemsetele aegadele (nt sadamaala, kus liigub palju turiste, öösel pargid jms kohad).

Tehnilised erinõuded:

- Kasutada vastupidavaid ukse- ja aknaraame, lukke ja aknaid (vähendab sissemurdmise riski) ning vältida kergestisüttivaid materjale ja kasutada süttimatust materjalist prüginoosid, mis vähendavad süütamise riski.
- Turvalisuse suurendamiseks on soovitatav kasutada turvasüsteeme (näiteks videovalve, signaalkaardid, signalisatsioon sissepääsudes, liftides ja garaažis).

Oluliseks mõjuks elukeskkonnale hinnangu andmisel on turvalisuse tajumine ja inimeste kartus kuritegevuse ohvriks langeda. Turvalisuse küsimus on komplekselt seotud muude sotsiaalprobleemidega. Üksnes parem planeering ei saa pakkuda lahendusi uute või olemasolevate elamupiirkondade turvalisuse probleemidele. Kuritegevuse põhjused tulenevad sotsiaalsetest ja majanduslikest põhjustest, mida tuleb lahendada komplekselt. Turvanõudeid arvestaval planeeringul ja projektil on oma osa kuritegude ärahoidmisel, kuid arvestada tuleb ka asjaoludega, nagu tööpuudus, vaesus, sotsiaalsed pinged ja elamute halb hooldamine või hüljatus. Planeeringu elluviijad ja järelvalve teostajad ning turvalisuse eest igapäevaelus seisvad ametkonnad ja firmad peavad tegema koostööd nende probleemide lahendamisel eelkõige lähtuvalt ühiskondliku turvalisuse tervikliku tagamise põhimõtetest.

4.7 PLANEERINGUALAL VÕIMALIKU LÕHNA LEVIMINE

Paljassaare reoveepuhastusjaam on oma olemuselt võimaliku spetsiifilise lõhna allikaks. Ettevõttele on väljastatud vastav välisõhu saaste luba ja ametlikke kõrvalekaldeid sellest ei ole esinenud. Et hoida ära reoveepuhasti lõhna levimist elupiirkonda on veepuhastusjaamale määratud kuja, mille alale ei ole lubatud uute eluhoonete ehitus. **Käesolev planeeringuala ei ulatu üheski punktis Paljassaare reoveepuhastusjaama kujasse.** Juba 2013 aastal täheldati KSH-s et AS Tallinna Vesi andmetel kujast (300 m) väljastpoolt lõhnakaebusi esitatud ei ole. 2025 aastaks on Tallinna Vesi teinud täiendavaid tehnoloogilisi muudatusi oma reoveepuhastusjaamas, et võimalikku lõhnareostust veelgi vähendada.

Lõhna hajumist tänase uuendatud tehnoloogiaga on modelleeritud 2025 aastal lõhnatundide kaadil **AS Tallinna Vesi keskkonnakompleksloa nr KKL-509326 taotlusel:**



Käesoleva detailplaneeringu ala ei ulatu üheski punktis 15% aasta lõhnatundide alasse. Planeeringuala ja 15% lõhnatundide ala vahele jääb vähemalt 250 m. Seega ei ole käesolevas detailplaneeringus seadusest tulenevaid piiranguid lõhnahäiringute osas.

4.8 Muudatused võrreldes algatatud lahendusettepanekuga, pärast planeeringulahenduste avalikustamist tehtud muudatused ja teised olulised muudatused

- Vähendatud on planeeritud hoonestuse korruselisust ning ära jäetud varasemalt kavandatud 14-korruselised hooned.
- Vähendatud on planeeritud korterite arvu 2491-lt 1948-le.
- Kavandatud parkimiskohti on vähendatud 3886-lt 1861-le.
- Suurendatud on uue kõrghaljastuse osakaalu alal.
- Varasemalt planeeritud kvartaalsete hoonestusalade keskelt on hoonemahud ära jäetud ning nende asemel ette nähtud hoovialadel ka maaga seotus kõrghaljastuse alad.
- Kõikides kavandatud arendusetappides on tagatud nn 15 minuti linnaosa toimimine, kus on kavandatud nii äri-, ühiskondlik- kui ka elamuhoonestus.
- Muudetud on planeeritud ala hoonestust ning kavandatud erineva tüpoloogiaga hooned.
- Alale on kavandatud munitsipaallasteaed arenduse I etappi.

5 TEHNOVÕRGUD

Planeeritavale alale kavandatud tehnovõrkude paigutused ja liitumispunktide asukohad on põhimõttelised ja täpsustatakse ehitusprojektide koostamise staadiumis.

Tehnovõrkude servituutide vajaduste kirjeldused on kantud põhijoonise GE-4 ehitusõiguse tabeli piirangute veergu.

Eelprojektide (tööprojektide) koostamiseks (tänavate ja hoonete tehnovõrkude ehitusprojektid) taotleda võrguvaldajatelt uued tehnilised tingimused.

Kavandatud tehnovõrkude planeerimispõhimõtted:

- Mitut kinnistut teenindavad tehnovõrgud paigutatakse avalikule maale;
- Tehnovõrkude paigutamisel arvestatakse EhS § 70 toodud põhimõttega;
- Tagada tuleb planeeringuala naaberkinnistuid teenindavate tehnovõrkude toimimine;
- Planeeringuala kinnistute liitumine tehnovõrkudega toimub tehnovõrkude omanikega sõlmitavate liitumislepingute kohaselt;
- ÜVK torustike sh sademeveekanalisisatsiooni torustikude kuuluvad või saavad kuuluma piirkonna vee-ettevõttele.

5.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

5.1.1 Üldosa

Lahendus on koostatud vastavalt AKTSIASELTSi TALLINNA VESI 25.10.2024 väljastatud tehnilistele tingimustele nr PR/2449136-1.

Planeerimisel on arvestatud järgmiste normide ja nõuetega:

- Tallinna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kasutamise eeskiri
- Tallinna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise eeskiri
- Tallinna linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2023-2034
- Eesti standard EVS 848:2021 Väliskanalisatsioonivõrk
- Eesti standard EVS 921:2022 Veevarustuse välisvõrk
- Eesti standard EVS 812-6:2012+A1+A2 Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus
- Eesti standard EVS 843:2016 Linnatänavad
- Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni rajatiste kaitsevööndite ulatused, kehtestatud Kliimaministri 12.09.2023.a. määrusega nr 57.

5.1.2 Veevarustus

Planeeringuala veevarustus (15 l/s olme- ja tehniline vesi ning 20 l/s sisetulekustutusvesi) on lahendatud Paljassaare tee varem projekteeritud (Meridorf OÜ töö nr 023051-2) de315 mm ühisveetorustikust, mille kaudu on planeeritud alale ette nähtud ühendused. Planeeritud peaveetorustik on planeeritud ringsüsteemina läbi planeeritud ala.

Planeeritud ala siseselt on igale planeeritud kinnistule ette nähtud veeühendus liitumispunktiga kinnistu piirist väljaspool.

Planeeritud ala veevajadus kokku on:

- majandus-joogivee $Q = 864 \text{ m}^3/\text{d}$.
- sisene tulekustutus veevajadus: $Q = 20 \text{ l/s}$

Välistulekustutusvee vajadus on 30 l/s kolme tunni jooksul, mis saadakse olemasolevatest ja planeeritavatest tuletõrjehüdrantidest.

Kasutusest väljajäävad veetorud likvideeritakse hargnemisel olemasoleva veetoriga.

5.1.3 Kanalisatsioon

Olemasolev olukord

Planeeritud ala kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne.

Planeeritud reovee kanalisatsioon

Planeeringuala reovee kanaliseerimise eelvooluks on Paljassaare reoveepuhastusjaam. Detailplaneeringu lahenduse aluseks on vastavalt Merindorf OÜ tööle nr. 023051-2 Paljassaare põik T1 projekteeritud 2x250mm survetorustik.

Planeeringu alale on kavandatud iseoolne reovee kanalisatsiooni torustik mis suubub planeeritud ühiskanalisatsiooni pumplasse, mis rajatakse vastavalt AKTSIASELTS TALLINNA VESI nõuetele ja hakkab kuuluma AKTSIASELTSile TALLINNA VESI.

Planeeritud pumpla on kavandatud eraldi kinnistule pos 67 ja pumpla kõrvale on kavandatud reguleeriva mahuti suurusega 200 m³ mis võimaldab reovee vastuvõtmist perioodil kui Paljassaare reoveepuhastusjaam reovett vastu ei võta. Reservmahuti peab võimaldama kuni 8h seisakut. Planeeritud survetorustikule on tagatud hooldus pos 11 kavandatud kergliiklustee kaudu. Pumpla ehitusprojekti koostamisel arvestada haisuilmingite neutraliseerimise ja generaatori kasutamise võimalusega.

Igale kinnistule on ette nähtud reovee kanalisatsiooni ühendus liitumispunktiga kinnistu piirist väljapoole.

Planeeritud ala reovee kanalisatsiooni arvutusaravool kokku on: $Q = 864 \text{ m}^3/\text{d}$.

Planeeritud sademevee kanalisatsioon

Sademevee ärajuhtimisel on arvestatud Altren Projekt OÜ poolt koostatud tööga nr 24013. Detailplaneeringu sademevee kanalisatsiooni eelvooluks on Paljassaare laht. Planeeringuala sademeveed kogutakse kokku tänava torustikega ja suunatakse merre.

Sademevee koormuste vähendamiseks tuleb kasutada kogumistorusid või ühtlusmahuteid, mis paigaldatakse oma krundi piiresse. Paljassaare kvartali sademevee kanalisatsiooni arvutusaravool kokku on: $Q = 1724 \text{ l/s}$. Sademevee vooluhulk tuleb ühtlustada kinnistute piires.

Krundi liitumiskaevu ühendatava kinnistusisese isevoolse sademeveetoru läbimõõt on planeeritud maksimaalselt DN/OD 110 ja läbilaskevõime peab toru täite $h/d = 0,95$ korral olema maksimaalselt 10 l/s. Ehitusprojekti tuleb kinnistule enne sademevee ühiskanaliseerimisega liitumist projekteerida vooluhulga regulaatorkaev millega piiratakse ja hoitakse automaatselt (mitte statsionaarses asendis sulgelemendiga) maksimaalset vooluhulka 10 l/s ka siis kui kinnistu torustik läheb valingvihmade korral surve alla. Regulaatorkaev on kinnistu sisese sademevee süsteemi osa ning kinnistu omaniku hallata. Regulaatorkaev ei ole kinnistu liitumispunkt.

Ühtlustusmahutite või kogumistorude täpne asukoht lahendatakse ehitusprojekti. Kruvide liitumispunktid sademevee ühiskanaliseerimisvõrguga paiknevad kuni 1m krundi piirist väljapool, tänava maa-alal.

Ehitusprojekti koostamisel arvestada Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 määrusega nr 18 „Tallinna sademevee strateegia aastani 2030“, millest lähtuvalt tuleb ehitusprojekti ette näha võimalusi krundi sademevee taaskasutamiseks.

Kruvidele saab ette näha sademevee korduvkasutuse süsteeme, milles võib krundi sademevett kasutada oma krundi piires: haljastuse kastmiseks, põranda pesemiseks ning teistes protsessid.

Hoonesiseselt parkla põrandalt kogutav vesi tuleb puhastada lokaalselt (õlipüüdja+liivapüüdja) ja juhtida reovee ühiskanaliseerimisse.

Sademeveetorusse juhitava sademevee reostusnäitajate piirväärtused peavad vastama Keskkonnaministri 08.11.2019. määrusele nr 61 “Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused” (Lisa 1 “Saasteainete piirväärtused ja reovee puhastusastmed”).

Järgnevatel projekteerimise staadiumites määrata, kas on vaja sademeveesüsteemidele õlipüüdnõudeid reostusnõuete täitmiseks.

Kasutusest väljajäävad kanalisatsioonitorud likvideeritakse ja toru otsad suletakse kaevudes.

Veeseaduse § 8 lg 2 määratleb, millistel juhtudel peab taotlema vee-erikasutusloa. Ehitusseaduse § 24 lg 1 p 11 sätestab, et ehitusloa väljastamisest keeldutakse, kui puudub vee erikasutusluba ja seaduse kohaselt on vee erikasutusluba nõutav.

5.1.4 VK-võrkude ehituse maht

Veevarustus

PE plasttoru Ø50 mm PN10	25 m
PE plasttoru Ø63 mm PN10	25 m
PE plasttoru Ø75 mm PN10	87m
PE plasttoru Ø90 mm PN10	37 m
PE plasttoru Ø110 mm PN10	330 m
PE plasttoru Ø160 mm PN10	308 m
PE plasttoru Ø200 mm PN10	1820 m
PE plasttoru Ø500 mm PN10	1140 m

Reovee kanalisatsioon

PVC või PE kanalisatsioonitorud Ø160 mm SN8	3220 m
PVC või PE kanalisatsioonitorud Ø200 mm SN8	240 m
PVC või PE kanalisatsioonitorud Ø250 mm SN8	330 m
PVC või PE kanalisatsioonitorud Ø315 mm SN8	325 m
PVC või PE kanalisatsioonitorud Ø400 mm SN8	275 m
PVC või PE kanalisatsioonitorud Ø630 mm SN8	725 m

Sadamevee kanalisatsioon

PP või PE kanalisatsioonitorud Ø200 mm SN8	1380 m
PP või PE kanalisatsioonitorud Ø250 mm SN8	1232 m
PP või PE kanalisatsioonitorud Ø315 mm SN8	1840 m
PP või PE kanalisatsioonitorud Ø400 mm SN8	680 m
PP või PE kanalisatsioonitorud Ø500 mm SN8	370 m
PP või PE kanalisatsioonitorud Ø630 mm SN8	22 m

5.2 ELEKTRIVARUSTUS JA VÄLISVALGUSTUS

Kruntide elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ kiri nr 483720, 14.10.2024 infoga, et ala ei asu Elektrilevi OÜ teeninduspiirkonnas vaid antud ala kohalik jaotusvõrgu ettevõtte on Hundipea OÜ ning sellest lähtuvalt on elektrivarustuse lahendus lahendatud vastavalt Hundipea OÜ poolt 18.10.2024 väljastatud tehnilistele tingimustele.

Elektrikoormuste tabel 1

Pos nr	Nimetus	Arvutuslik elektrikoormus, Pa/Ia (kW/A)							Planeeritav liitumine
		Plan. aj nr 1 baasil	Plan. aj nr 2 baasil	Plan. aj nr 3 baasil	Plan. aj nr 4 baasil	Plan. aj nr 5 baasil	Plan. aj nr 6 baasil	Plan. aj nr 7 baasil	
1	Ärihoone-korruselamu	1000/1600							Alajaama mp seadme klemmidel
2	Ärihoone-korruselamu	700/630+630							Liitumiskilp
3	Ärihoone	70/120							
4	Ärihoone-korruselamu		550/500+500						Alajaama mp seadme klemmidel
5	Ärihoone-korruselamu		1000/1600						
6	Ärihoone-korruselamu			600/500+500					Liitumiskilp
7	Lasteaed			200/315					
8	Ärihoone-korruselamu			400/630					Alajaama mp seadme klemmidel
9	Ärihoone-korruselamu			700/630+630					
11	Ärihoone-korruselamu				400/630				
12	Ärihoone-korruselamu					600/1000			

13	Ärihoone-korruselamu					500/ 400+400			Liitumis-kilp
14	Ärihoone-korruselamu						1000/ 1600		Alajaama mp seadme klemmidel
15	Ärihoone-korruselamu							900/ 1000	
26	Ärihoone-korruselamu							300/500	Liitumis-kilp
27	Ärihoone-korruselamu							250/400	
28	Ärihoone-korruselamu							250/400	
-	Tänavavalgustus				30/50				
Kokku (alajaamade kaupa)		1770/ 3000	1550/ 2600	1700/ 3000	430/ 660	1100/ 1800	1000/ 1600	1700/ 3000	
Tabel 1 kokku (koos eriaegsusega)		7000/11000							

Elektrikoormuste tabel 2

Pos nr	Nimetus	Arvutuslik elektrikoormus, Pa/Ia (kW/A)					Planeeritav liitumine
		Plan. aj nr 8 baasil	Plan. aj nr 9 baasil	Plan. aj nr 10 baasil	Plan. aj nr 11 baasil	Plan. aj nr 12 baasil	
16	Ärihoone-korruselamu	1400/ 2400					Alajaama mp seadme klemmidel
17	Ärihoone-korruselamu		1000/ 1600				
18	Ärihoone-korruselamu		450/ 400+400				Liitumiskilp
20	Ärihoone-korruselamu			450/ 400+400			Alajaama mp seadme klemmidel
21	Ärihoone-korruselamu			400/ 630			Liitumiskilp
22	Ärihoone-korruselamu				300/ 500		Alajaama mp seadme klemmidel
23	Ärihoone-korruselamu				300/ 500		Liitumiskilp
24	Ärihoone-korruselamu					500/ 400+400	Alajaama mp seadme klemmidel
25	Ärihoone					500/ 400+400	Liitumiskilp
Kokku (alajaamade kaup)		1400/ 2400	1450/ 2400	850/ 1600	600/ 1000	1000/ 1600	
Tabel 2 kokku (koos eriaegsusega)		4200/7500					
Planeeritava ala tarbijad kokku (koos eriaegsusega)		12000/22000					

Planeeritava maa-ala tarbijate elektrivarustus on ette nähtud planeeritud 6/0.4kV trafoalajaamade baasil.

Olemasolevad trafoalajaamad nr 1, 3, 4, 8, 12, 13 ja 14 likvideeritakse.

Planeeritud trafoalajaamade elektrivarustuseks on ette nähtud asendada Paljassaare 110/6kV ja olemasoleva jaotusalajaama AJ-10 (Paljassaare põik 2a) vaheline keskpinge kaabeldus.

Vajadusel rekonstrueeritakse jaotusalajaam AJ-10, planeeritavate alajaamade 6kV toiteliinid ehitatakse kaabelliinidena.

Planeeritavate sisseehitatud trafoalajaamade osas peab olema tagatud vaba juurdepääs alajaamade ligi, sh veo- ja töstetehnikaga. Alajaama ruumide kohal asuval korrusel ei tohi paikneda eluruume.

Planeeritavad 0,4kV toitevõrgud ehitatakse kaabelliinidena, tarbija ühendamiseks objekti kilbiruumi paigaldatakse sisestuskilp, elektrienergia arvestus on ette nähtud kahetariifne.

Planeeritava ala läbivad kp ja mp kaablid likvideeritakse ja asendatakse uute kaablilõikudega.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Iga hoone sisestuskilbi asukoht täpsustatakse tööprojekti mahus (arvestades objekti arhitektuuriga). Konkreetse objekti elektrivarustuse tööprojekti koostamine (ka 6/0.4 kV alajaamade projekteerimine) toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste järgi.

5.3 VÄLISVALGUSTUS

Detailplaneeringu tänavavalgustuse osa lahenduse aluseks on Enefit AS poolt 08.10.2024 välja antud tehnilised tingimused nr 143.

Tänavalõikude valgustuseks on ette nähtud LED-lampidega välisvalgustid. Valgustite värvsustemperatuur peab olema 3000 K, ülekäiguradadel peab olema min. 5000 K.

Tänavavalgustite kaitseaste peab olema vähemalt IP66, vandaalikindlus vastavalt valgusti paigalduskõrgusele: 6 meetrit ja kõrgem - IK07 ja kuni 6 meetrit - IK08.

Valgustid paigaldatakse koonilistele terasmastidele. Tänavavalgustuse toiteliinid ehitatakse kaabelliinidena.

Mastid paigaldatakse võimalikult ühtlase sammuga, arvestades ligipääsudega kruntidele. Tänavavalgustuse toiteliinid ehitatakse kaabelliinidena ning elektrivarustus on ette nähtud olemasoleva 0.4 kV lülituskilbi LJS279 baasil.

Kõik valgustid (va. ÜKR valgustid ja ristmikud) peavad olema eelhämardatud vastavalt Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti poolt väljastatud hämardamisgraafikule. Valgusallikad peavad olema läbinud fotobioloogilise ohutuse testi ja vastama Eesti standardi EVS 62471 nõuetele.

Välisvalgustuse ehitamise vajadus liinimeetrina:

Paljassaare tee	
AXPK 4x35 kaabliga plasttorus	ca 3200 m
Kergliiklus- ja juurdepääsuteed	
AXPK 4x35 kaabliga plasttorus	ca 6900 m

Tänavavalgustuse lahendus ning ehitusmahud täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel juhindudes energiasäästu ja valgusreostuse vältimise põhimõtetest.
Tänavavalgustuse väljaehitamine toimub sõlmitava halduslepingu alusel ja rajatise haldaja poolt väljastatavatel tehnilistel tingimustel.

5.4 SIDEVARUSTUS

Detailplaneeringu ala sidevarustuse lahenduse aluseks on Telia Eesti AS 01.11.2024 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 39254352.

Planeeringuga on ette nähtud individuaalne sidekanalisatsioonisisestus igale krundile. Planeeringualale jäävad olemasolevad sideliinirajatised, mis on suures osas ette nähtud likvideerida ning tõsta ümber ühiskondliku kasutuse sihtotstarbega maadele (transpordimaa).

Telia asendusrajatistele tuleb seada isiklik kasutusõigus Telia kasuks.

Planeeritud sidekanalisatsioon ehitatakse plasttorudest. Sidekanalisatsiooni hargnemistel kasutatakse r/b sidekaevusid ja haruühendusi.

Sidekanalisatsiooni paigaldussügavus sõidutee all on min.1.0m, väljaspool sõiduteed 0.7m.

Vastavalt „Asjaõigusseaduse Rakendusseadusele § 15” TeliaEesti AS sideehitiste (Paljassaare tee 18 hoones asuv mobiilivõrgusõlm PLJ ja Paljassaare tee 30 hoones asuvad siselevi seadmed PALJK, sidekanal, kaablid ja jaotusseadmed) väljakanne, abinõude rakendamine sideehitiste kaitseks ja isikliku kasutusõiguse (servituudi) lepingute sõlmimine väljakantavatele osadele toimuvad Tellija kulul.

Objekti tööprojekti koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

5.5 SOOJUSVARUSTUS

Planeeringuala jääb Tallinna Linnavolikogu 18.05.2017 määrusega nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus“ kehtestatud kaugküttepiirkonda.

Soojusvarustus on lahendatud kaugkütte baasil vastavalt AS Utilitas Tallinn väljastatud tehnilised tingimused 17.10.2024 nr 24TT-10967.

Planeeringus on lahendatud soojavarustus kaugkütte baasil.

Ühenduspunkt kaugküttetorustikuga on ette nähtud vastavalt Merindorf OÜ poolt koostatud ehitusprojektile nr 023051 Paljassaare teele projekteeritus kaugküttetorustikust.

Otstarbekas ja tehniliselt võimalik ühenduskoht täpsustatakse projekteerimise ehitusprojekti käigus.

Planeeritud kaugküttetorustikud on ette nähtud ehitada maa-alustena eelisolatsiooniga terastorudest, isolatsiooniklass täpsustatakse ehitusprojektis. Igale krundile on planeeritud oma liitumispunkt kas hoone soojussõlmes või kinnistu piiril.

Planeeritava ala soojuskoormus on ca 14 MW.

5.6 Jahutus

Planeeringus on lahendatud jahutus kaugjahutusvõrgu baasil.

Ühenduspunkt kaugjahutusega on ette nähtud vastavalt Merindorf OÜ poolt koostatud ehitusprojektile nr 023051 Paljasaare tee projekteritus kaugjahutustorustikust.

Planeeritud alale (pos 64 transpordimaa kõrvale) on ette nähtud uus jahutuse pumpla mõõtudega 8000 x 10000 mm, mis varustab planeeringuala kaugjahutusega.

Otstarbekas ja tehniliselt võimalik ühenduskoht täpsustatakse projekteerimise ehitusprojekti käigus.

Pumpla vajaminev ligikaudne elektrivõimsus 400 kW ja see täpsustatakse järgnevides projekteerimise etappides.

Planeeritud jahutuspumplale on ette nähtud ka ühendus kanalisatsiooniga.

5.7 Gaasivarustus

Planeering näeb ette ka olemasoleva gaasitorustiku ümbertõstmist. Ennem ehitustegevust on vajalik küsida AS Gaasivõrk tehnilised tingimused ja projekteerida gaasitorustik ümber.

Gaasi on lubatud alal kasutada ainult tehnoloogilise eesmärgil.

Gaasivarustuse lahenduse aluseks on Aktsiaseltsi Gaasivõrk 03.10.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr 3-6/254-24.

Detailplaneeringus on kavandatud B-kategooria gaasitorustik planeeringu alale alates olemasolevast gaasitorustikust Paljassaare põik T1 (78401:101:1521) kinnistult.

Detailplaneeringu alas on siseteede ette nähtud projekteerimiseks gaasijaotusvõrk hargnemistega üksikute kinnistute juurde liitumispunktide määratlemisega kinnistute piirile.

Täiendavad täpsemad nõuded gaasipaigaldisele ja gaasipaigaldise kaitsevööndis tegutsemise osas väljastatakse eel-, põhi- või tööprojekti staadiumis tehniliste tingimuste väljastamisel, mille taotlemiseks pöörduda eposti aadressile: geoprojekt@gaas.ee

5.8 NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS TEHNOVÕRKUDE OSAS

Järgnevateks projekteerimisstaadiumiteks tellida võrgu valdajatelt tehnilised tingimused ning kooskõlastada tööprojektid kõigi võrguvaldajatega ning taotleda vee erikasutusload sademevete merre juhtimiseks.

Sidevarustus:

- Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS § 70 ja § 78 nõuetele.
- Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest.
- Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist.
- Tegutsemisluba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutse aega Telia Ehitajate portaalis.
- Ehitatavad liinirajatised on võimalik ühendada Telia Eesti AS üldkasutatava sidevõrguga.

Elektrivarustus:

- Ehitusprojekti koostamiseks täpsustada vajalikud koormused ja tellida uued tehnilised tingimused.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt võrguvaldajaga.
- Tagada alajaamadele pidev ja piiranguteta ligipääs.
- Erinevad tehnilised näitajad kooskõlastatakse projekteerimise käigus.
- Ehituse perioodil tagada planeeringualaga piirnevate tarbijate katkematu varustamine elektrienergiaga.

Tänavavalgustus:

- Tööprojekt kooskõlastada täiendavalt võrguvaldajaga.
- Põhi- või tööprojekti jaoks taodelda uued tehnilised tingimused.
- Tänavavalgustus tuleb lahendada eraldi projektiga.

Veevarustus ning reovee- ja sademeveekanalisatsioon:

- Järgnevate projekteerimisstaadiumite (tänavate ja hoonete VK-ehitusprojektide) koostamiseks taotleda AKTSIASELTSILT TALLINNA VESI tehnilised tingimused.
- Planeeritavatele ja ümbertõstetavale vee- ja kanalisatsiooni ühisorustikele seada AKTSIASELTSI TALLINNA VESI kasuks notariaalne servituut võõra kinnistu piires.
- Veevarustuse ning reovee ja sademevee ärajuhtimise lahendused (sh kinnistuväliste vee ja kanalisatsiooni ühisorustike väljaehitamise mahud) kuuluvad täpsustamisele ehitusprojekti koostamisel.
- Ehitusprojekti koostamisel korrigeerida planeeritud kõrghaljastuse paiknemist, tagada nõuetekohased vahekaugused tehnovõrkudest.

Soojavarustus:

- Tellida täiendavad tehnilised tingimused ASi Utilitas Tallinn`st ning kooskõlastada ehitusprojekti lahendus täiendavalt võrguvaldajaga.

Gaasivarustus:

- Majandus- ja taristuministri 14.04.2016.a määruse nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded“ § 1 lg 3 kohaselt tuleb ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks vajalike lähteandmete saamiseks teostada topo-geodeetiline uuring. Viidatud määruse § 28 lg 1 kohaselt tuleb maa-alune tehnovõrk kanda maa-ala plaanile, kusjuures esimene andmeallikas, millest lähtuda tuleb, on välimõõdistamine. Geodeetiline alusplaan esitada e-posti aadressile: geoprojekt@gaas.ee.
- AS-i Gaasivõrk gaasipaigaldiste kaitsevööndis tööde planeerimiseks ja projektlahenduste koostamiseks taotleda tehnilised tingimused aadressil: geoprojekt@gaas.ee. Kaitsevööndis võib teostada töid ainult põhi- või tööprojekti olemasolul, mis tuleb samuti enne töödega alustamist esitada AS-le Gaasivõrk eposti aadressile geoprojekt@gaas.ee. Ilma põhi- või tööprojekti koostamiseta ei ole võimalik AS-l Gaasivõrk hinnata planeeritava tegevuse ohutust ning AS Gaasivõrk ei saa anda nõusolekut gaasipaigaldise kaitsevööndis tegutsemiseks.
- Gaasipaigaldise projekteerija peab omama gaasipaigaldise projekteerimise tegevusala registreeringut majandustegevuse registris, vähemalt kahe aastast kogemust gaasipaigaldiste projekteerimises ja vähemalt ühte gaasialase spetsialiseerumisega diplomeeritud soojusenergeetikainseneri kutsetasemega 7.
- Gaasipaigaldise kaitsevööndis tegutsemiseks nõusoleku andmisel võivad AS Gaasivõrk seisukohad/nõuded täpsustuda/muutuda olenevalt planeeritavast tegevusest ja selle võimalikust mõjust. Täiendavad täpsemad nõuded gaasipaigaldisele ja gaasipaigaldise kaitsevööndis tegutsemise osas väljastatakse eel-, põhi- või tööprojekti staadiumis täiendavate tehniliste tingimuste väljastamisel, mille taotlemiseks pöörduda e-posti aadressile: geoprojekt@gaas.ee.
- Olemasoleva gaasitorustiku ümbertõstmiseks küsida tehnilised tingimused eel-, põhi- või tööprojekti koostamiseks, mille taotlemiseks pöörduda e-posti aadressile: geoprojekt@gaas.ee.
- Pärast ehitustööde teostamist peavad AS Gaasivõrk gaasipaigaldised vastama õigusaktides ja standardites (sh standardis EVS 843) määratud nõuetele, sh peab olema tagatud gaasipaigaldise nõuetekohane sügavus. AS Gaasivõrk gaasipaigaldiste kaitseks tuleb ette näha meetmed tagamaks nende ohutus ehitustööde käigus.
- Gaasivõrguga liitumiseks on vajalik esitada avaldus, mis on leitav AS Gaasivõrk kodulehelt.

Jahutus:

- Tellida täiendavad tehnilised tingimused ASi Utilitas Tallinn`st ning kooskõlastada ehitusprojekti lahendus täiendavalt võrguvaldajaga.

Nõuded avalikule tänavamaale projekteeritavatele tehnovõrkudele ja rajatistele:

- Tagada tehnovõrkude ja rajatiste projekteerimine EhS § 70 toodud põhimõtte alusel, st tagada tehnovõrkude paigutamisel maa otstarbekas kasutamine ning tagada tänavaruumi kaasaegne planeerimine ja kasutamine.
- Tehnovõrkude ja rajatiste paiknemine avalikul tänavamaal kooskõlastada ehitusprojekti staadiumis Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga.

V DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOONDTABEL

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse täielik ära kiri	Kooskõlastuse originaali asukoht	Märkus
1	2	3	4	5	6
1	Maa-amet	08.07.2009 Nr 6.2-3/6603	Käesolevaga teatame, Maa-amet ei esita 16.06.2009 kooskõlastusele saadetud Paljassaare tee 18, 20, 24, 24a, 26a, 28, 28c, 28e, 30, 30a, 30b, 30c, 32, 32b, 32c, 32d kinnistute ja lähiala detailplaneeringu lahendusele põhimõttelisi vastuväiteid tingimustel, et arvestatakse käesolevas kirjas toodud märkustega. Vt kiri Allkiri /Anne Toom/ peadirektori asetäitja kt peadirektori ülesannetes	Kiri TLPA arhiiv	
2	Lennuamet	20.07.2010 Nr 4.6- 8/10/1989-2	Vastavalt Planeerimisseaduse §17 lg 2 kooskõlastame Paljassaare tee 18, 20, 24, 24a, 26a, 28, 28c, 28e, 30, 30a, 30b, 30c, 32, 32b, 32c, 32d kinnistute ja lähiala detailplaneeringu töö nr 07142 märkusteta. Detailplaneering ei vaja täiendavat aeronavigatsiooni, lennuliikluse ja lennuohutuse ekspertiisi ega projekteerimistingimuste kooskõlastamist Allkiri /Gerli Rebane/ juriidilise osakonna juhataja peadirektori osalistes ülesannetes	Kiri TLPA arhiiv	
3	Tallinna Kultuuriväärtuste Amet	29.07.2010 Nr 5-2/669	Käesolevaga kooskõlastame nimetatud detailplaneeringu. Kavandatavad suurejoonelised arendusplaanid antud asukohas muinsuskaitse seisukohalt vastuseisu ei tekita, vanalinna muinsuskaitseala silueti nähtavust ja vaadeldavust ehitised ei vähenda. Tekkitavatele uutele tänavatele tuleb koostöös linna nimekomisjoniga edaspidi anda nimed.	Kiri TLPA arhiiv	Tingimusega arvestatakse enne detailplaneeringu kehtestamist.

			Allkiri /Boris Dubovik/ muinsuskaitse osakonna juhataja Allkiri /Merle Kinks/ peainspektorite osak juhataja asetäitja		
4	Veeteede Amet	24.07.2017 nr 6-3-1/2010	Veeteede Amet on läbi vaadanud Teie poolt esitatud Paljassaare tee 18, 20, 24, 24a, 26a, 28, 28c, 28e, 30, 30a, 30b, 30c, 32, 32b, 32c ja 32d kinnistute ja lähiala detailplaneeringu (K-Projekt AS töö nr 07142) ning teatame, et jääme oma varasemalt (kirjaga 10.02.2016 nr 6-3-1/335) antud seisukoha juurde. Taivo Kivimäe hüdograafia ja navigatsioonimärgistuse teenistuse juhataja - peadirektori asetäitja	Kiri TLPA arhiiv	
		10.02.2016 nr 6-3-1/335	Veeteede Amet vaatas uuesti läbi Paljassaare tehissaare detailplaneeringu (K-projekt AS, töö nr 08309, 2016 aasta) ja leiab, et avalikku veekogusse kavandatavad ehitised ei häiri laevaliiklust. Juhime tähelepanu, et Hundipea, Lahesuu ja Paljassaare sadamatesse sissesõiduks kasutatakse Paljassaare sihti. Paljassaare sadama sihi alumine tulepaak asub koordinaatidel 59° 27' 26.679"N; 24° 42' 10.131"E ja Paljassaare sadama sihi ülemine tulepaak asub koordinaatidel 59° 27' 24.141"N; 24° 41' 57.051"E. Leiame, et Paljassaare sihi telg (suunaga 69,2/249,2°) tuleb kanda planeeringu põhijoonisele. Palume arvestada sellega, et planeeritavad rajatised ei halvendaks navigatsioonimärkide jälgitavust nende nähtavussektoris. Täpsema info leiab Paljassaare sihimärkide kohta navigatsioonimärkide andmekogust (http://nma.vta.ee/). Oleme sellele tähelepanu juhtinud ka oma varasemas kooskõlastuses 28.12.2010 nr 6-3-1/3542.	Kiri TLPA arhiiv	

		04.08.2010 Nr 6-3-1/2134	Taivo Kivimäe hüdrograafia ja navigatsioonimärgistuse teenistuse juhataja – peadirektori asetäitja Veeteede Amet on läbi vaadanud Tallinna Linnaplaneerimise Ameti tellimusel tehtud Paljassaare tee 18, 20, 24, 24a, 26a, 28, 28c, 28e, 30, 30a, 30b, 30c, 32, 32b, 32c, 32d kruntide ja lähiala detailplaneeringu (K-Projekt AS, töö nr 07142) ning kooskõlastab selle. Kuna antud planeeringu joonisel on näha ka kontaktalade planeeringud, kus asub ka Paljassaare siht, siis palume edaspidistes planeeringutes kanda joonistele ka Paljassaare sihi märgid (EST 281, EST 282) ja sihi joon. Planeerimisel tuleb arvestada, et sihi kasutatavuse halvendamise vältimiseks ei tohi ülemist (tagumist) märki ja Paljassaare sadama lõunapoolse kai läänenurka ning ülemist märki ja põhjapoolse pika kai edelanurka ühendavate joonte vahele jäävasse sektorisse planeerida rajatise, mis võiks halvendada sihimärkide nähtavust merele. Allkiri /Taivo Kivimäe/ hüdrograafia ja navigatsioonimärgistuse teenistuse juhataja asetäitja	Kiri TLPA arhiiv	
5	Kaitseministeerium	09.08.2010 Nr 12.1-2/2894	Kaitseministeerium kooskõlastab Paljassaare tee 18, 20, 24, 24a, 26a, 28, 28c, 28e, 30, 30a, 30b, 30c, 32, 32b, 32c, 32d kruntide ja lähiala detailplaneeringu märkusteta. Allkiri /Lauri Tumm/ kaitseplaneerimise asekancler kantsleri ülesannetes	Kiri TLPA arhiiv	
6	Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium	17.08.2010 Nr 1.10-15/10- 00071/099	Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium kooskõlastab Aktiaseltsi K-Projekt koostatud töö number 07142 „Paljassaare tee 18, 20, 24, 24A, 26A, 28, 28C, 28E, 30, 30A, 30B, 30C, 32, 32B, 32C, 32D kinnistute ja lähiala detailplaneeringu“ tingimusel, et järgitakse	Kiri (saadud digitaalselt) TLPA arhiiv	

			planeerimiseaduse § 16 ¹ ning hangitakse Tehnilise Järelevalve Ameti luba Allkiri /Juhan Parts/ minister		
7	Siseministeerium	16.09.2010 Nr 13-3/5434	K-Projekt AS edastas Siseministeeriumile 19.08.2010.a kirjaga nr 2-6/297 kooskõlastamiseks Paljassaare tee 18, 20, 24, 24a, 26a, 28, 28c, 28e, 30, 30a, 30b, 30c, 32, 32b, 32c, 32d kruntide ja lähiala detailplaneeringu. Siseministeeriumi hinnangul ei ole nimetatud planeering planeerimiseaduse §16 ¹ lõike 3 punkti 1 mõistes vastuolus riigi julgeolekuhuvidega. Digitaalne allkiri /Marko Pomerants/ siseminister	Kiri (saadud digitaalselt) TLPA arhiiv	
8	Aktsiaselts TALLINNA SADAM	19.07.2011	Kooskõlastatud Allkiri /Allan Kiil/ juhatuse liige	Joonis GE-4 TLPA arhiiv	
9	Päästeameti Põhja Päästekeskus Inseneritehniline büroo	05.06.2013 Nr K-VT/43-5	Kooskõlastatud Allkiri /Viktoria Tilk/ juhtivinspektor	Joonis GE-4 Joonis GE-6-1 Joonis GE-6-2 Seletuskiri lk 63-64 TLPA arhiiv	
10	Keskkonnaamet Harju–Järva–Rapla regioon	26.11.2013 Nr HJR 6- 5/13/28805-7	Kui Keskkonnaameti ülaltoodud märkustega arvestatakse, loeme detailplaneeringu kooskõlastatuks ning detailplaneeringut ei ole täiendavalt meile kooskõlastamiseks vaja esitada. Terviktekst vt kiri. Digitaalne allkiri /Erik Kosenkranius/ Keskkonnaameti peadirektori asetäitja tugiteenuste alal regiooni juhataja ülesannetes	Kiri (saadud digitaalselt) TLPA arhiiv	Vastavalt Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regiooni märkustele on detailplaneeringut täiendatud vastavat esitatud märkuste punktide kaupa: 1. On täiendatud p.4.2.1, et teostada tuleb uuring. Seletuskirja p.3.4.2 on täiendatud, et mõõtmistulemused kajastuvad teostatud uuringutes ning need uuringud lisasime seletuskirja lisadesse ka täiendavalt (vt lisad 11 ja 12).

					2. Keskkonnalubade taotlemise vajadus on lisatud seletuskirja p.4.2.1 alla. 3. AKTSIASELTSi TALLINNA VESI reoveepuhastist põhjustatud võimalikud lõhnahäired on lisatud seletuskirja p.3.1 alla. 4. Joonistelt on ära võetud hooajaliste paviljonide asukohad.
11	Terviseamet Põhja talitus	26.02.2010 Otsus 9.3-1/75	<u>Detailplaneering on kooskõlas kehtivate tervisekaitsenõuetega juhul, kui võetakse arvesse ülalnimetatud märkusi.</u> 1. Lasteaia krundi Paljassaare tee poolsele küljele nähakse ette vähemalt 4m kõrguse ja 90m pikkuse müratõkkeseina rajamine, et müratasemed vastaksid Sotsiaalministri 4 märts 2002 a. määrusele nr 42 „müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“. 2. Krundile positsioon 6 planeeritud parkimishoone ei tohi häirida ümbrusse jäävaid elamuid ja sotsiaalfunktsiooniga asutusi. Planeerimisel arvestada lisaks müra normidele ka standardiga EVS 843:2003 „Linnatänavad Tabel 10.13 Parkla ja parkimishoone vähim kaugus elamutest, koolidest, lasteaedadest ja haiglatest“. 3. Seletuskirjas on välja toodud, et tuleb arvestada võimalusega, et planeeritud sadam saab olla ühtlasi nii süvasadam kui ka väikesadama funktsioone täitev sadam. Selleks, et vältida võimalikke probleeme, mis on tekitatud veesõidukite mürast, arvestada KSH (Hendrikson & Ko Töö nr 1234/09 Tartu-Tallinn 2009) punktis 3.4.2 „Mürahinnang. Veesõidukite müra“ väljatoodud soovitusi, minimaliseerimaks võimalikku	Kiri Joonis GE-4 TLPA arhiiv	Tingimustega on arvestatud detailplaneeringus ning esitatud vastavad nõuded ehitusprojektide koostamiseks vastavasisuliste tingimuste täitmiseks. Detailplaneeringu põhijoonisel on kajastatud märkusena ka lasteaia Parjassaare teepoolse nõuded.

			veesõidukite liiklusest tekkiva müra mõju lähimatele eluhoonetele. 4. Hoonete planeerimisel arvestada EVS 894:2008 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ nõuetega. 5. Planeeringuala pinnas on suures osas reostunud ning ületavad mitmes punktis piirarvu elutsoonis. Reostunud pinnas tuleb eemaldada ja asendada puhta täitepinnasega, eriti pöörata tähelepanu sellele lasteaia ja mänguväljakute rajamisel. Detailplaneering on kooskõlas kehtivate tervisekaitsenõuetega juhul, kui võetakse arvesse ülalmainitud märkusi. Terviktekst vt otsus nr 9.3-1/75, 26.02.2010 Allkiri /Natalja Šubina/ direktori kt Terviktekst vt kiri. Allkiri /Natalja Šubina/ direktori kt		
12	Põhja-Tallinna Halduskogu	14.01.2014 Protokoll nr 1	Otsustati: kiita heaks Paljassaare tee 18, 20, 24, 24a, 26a, 28, 28c, 28e, 30, 30a, 30b, 30c, 32, 32b, 32c, 32d kinnistute detailplaneering ettepanekuga, et enne detailplaneeringu vastuvõtmist, linna ja arendaja vahel sõlmitavas lepingus lahendada järgmised probleemid: 1. analüüsida detailplaneeringu mõjul lisanduvat liikluskoormust. Määratleda sellest tulenevalt vajadust muuta Põhja-Tallinnas liikluskorraldust ja määratleda täiendava ühistranspordi investeeringute vajadust. Selgitada välja kohustused ja võimalikud tegutsemisplaanid, mille abil vastu võtta lisanduv liikluskoormus selliselt, et detailplaneeringu mõjul ei halveneks Põhja-Tallinna liiklusolud ja transpordi toimimine. Arvesse võtta nii autoliiklust, kui ühistransporti, kergliiklust ja jalakäija liikuvust. 2. Lisada detailplaneeringusse arhitektuurkonkursi nõue detailplaneeringu realiseerimise etappide kaupa, mis hõlmaks ka välisalade lahendust ja avaliku ruumi kujundust.	Kiri Maakomisjoni protokoll TLPA arhiiv	Liikluskoormuse analüüs on käsitletud seletuskirja p. 4.3.2. ja 4.1.7 alla. Arhitektuurikonkursi tingimus on lisatud seletuskirja p 4.2.1.

			Allkiri /Helle Raotma/ protokollija Komisjoni seisukoht: Terviktekst vt kiri.		
13	Tallinna Haridusamet	20.02.2014	Arvestades kavandatavat elanike arvuks 6000, siis eeldab see ca 18 lasteaia-/sõimerühma olemasolu piirkonnas. Kaks lasteaedade ala (pos.10 ja pos.32) võimaldavad maksimaalselt 12 rühma rajamise. Pos 32 - ehitusalune pind 600 m2 ei võimalda kahe korruse puhul isegi 6-rühmalise lasteaia loomist. Samuti ei ole krundi kuju kõige sobivam mänguväljakute kujundamiseks. Pos 10 – sobib 6-rühmalise lasteaia rajamiseks. Ehkki ehitusalune pind 1400 m2 võimaldaks ka suurema lasteaia rajamist, kuid sellisel juhul jääb väheseks mänguväljakute pinnast. Koos rohealaga pos. 11 (Ümr) oleks mänguala piisav ka näiteks 10 - 12 rühmalise maja tarbeks. Seda enam, et kavandatud on kõrvutipaiknevad mängualad, mille kasutajaks oleks ühed ja samad lapsed. Allkiri /Anti Sirkel/	e-kiri TLPA arhiiv	Märkus täidetud ja planeeringus on vastavalt Haridusameti ettepanekule kavandatud pos 16 krundile suur lasteaed.
14	Põhja-Tallinna Valitsus	03.2014 Nr 5-13/3946-3	Olete esitanud Põhja-Tallinna Valitsuse kooskõlastamiseks Paljassaare tee 18, 20, 24, 24a, 26a, 28, 28c, 28e, 30, 30a, 30b, 30c, 32, 32b, 32c, 32d kruntide ja lähiala detailplaneeringu. Põhja-Tallinna Valitsus tutvunud planeeringu lahendusega kooskõlastab detailplaneeringu, mis ühtib Põhja-Tallinna Halduskogu otsusega ja edastab väljavõtte halduskogu koosoleku protokollist. Allkiri /Karin Tammemägi/ Põhja-Tallinna vanem	Kiri TLPA arhiiv	
15	Tallinna Linnavaaramet	28.03.2014 Nr 4.3-1/13/6308-3	Terviktekst vt kiri. Allkiri /Einike Uri/ ameti juhataja	Kiri (saadud digitaalselt) TLPA arhiiv	
16	Tallinna Transpordiamet	23.10.2014	Kooskõlastatud. Allkiri /Peeter Arjut/ peaspetsialist	Joonis GE-5 TLPA arhiiv	

	Liikluskorralduse osakond				
17	Tallinna Keskkonnaamet	12.05.2015 Nr 6.1-4.2.1/2370	Tallinna Keskkonnaamet koostööstab läbivaadatud detailplaneeringu (töö nr 07142) märkusteta. Olemasolevate tootmis- ja ärihoonete lammutus- ja rekonstrueerimisprojektid ning uute hoonete ehitusprojektid koostööstada Tallinna Keskkonnaametiga. Täiendavate reostusuuringute lähteülesanded koostööstada heakorra ja jäätmeosakonnaga, ehitusprojektidele lisada Tallinna Küte AS tehnilised tingimused. Allkiri /Relo Ligi/ juhataja asetäitja Koostööstatud Lisatingimused kirjaga nr 6.1-4.2.1/2370, 12.05.2015 Allkiri /Väino Viirand/ keskkonnakorralduse sektori juhtivspetsialist	Kiri Joonis DP-4 TLPA arhiiv	Esitatud tingimus on lisatud seletuskirja punkti 4.2.1.
18	Tallinna Kommunaalamet Ehituse ja järelevalve osakond	02.12.2015	Koostööstatud. Joonised: 4 ja 6-1. Allkiri /Andre Künnapuu/	Joonis GE-4 Joonis GE-6-1 TLPA arhiiv	
19	OÜ BOLTON REALESTATE – dp huvitatud isik ning Paljassare tee 18, 24, 24a, 26a, 28e, 30a, 30b, 30c, 32, 32b, 32c ja 32d kinnistute omanik	11.05.2016	Allkirjastatud digitaalselt /Mirjam-Mari Marastu/ juhatuse liige	Joonis DP-4 (saadud digitaalselt) TLPA arhiiv	
20	Spectros OÜ -	13.05.2016	Allkirjastatud digitaalselt /Kersti Männik/ juhatuse liige	Joonis DP-4	

	Paljassaare tee 20 kinnistu omanik			(saadud digitaalselt) TLPA arhiiv	
21	BP-Icon OÜ – Paljassaare tee 28c kinnistu omanik	08.06.2016	Ametlikul e-posti aadressil saadetud meil ja täiendavalt ka K-Projekt Aktsiaseltsi 08.06.2016 saadetud kiri nr 2-6/090.	Kiri Joonis DP-4 Ümbrik TLPA arhiiv	Tagasiside puudub nii saadetud meilile kui kirjale.
22	Harju Maavalitsus	16.06.2016 nr 6-7/1770	Vt tervikki. 1. Planeeringu materjalide kohaselt on detailplaneeringu algatamisest teavitatud ainult üleriigilises päevalehes. Palun seaduses sätestatud planeeringu menetlusetappidest teavitada kõikides PlanS 2003_2015 § 11 tähenduses vastavates ajalehtedes. 2. Detailplaneeringu materjalides ei ole piisavalt selgelt käsitletud Paljassaare tehissaare detailplaneeringuga kavandatud lõunasilda (jalakäijate silda), mis peaks välja jõudma käesoleva detailplaneeringu alale ja sealt edasi kuni Paljassaare teeni. PlanS 2003_2015 § 9 lg 2 punkti 4 kohaselt on detailplaneeringu ülesandeks tänavate maa-alade ning liikluskorralduse määramine. Ehitusseadustiku § 92 lõike 1 kohaselt loetakse tee osaks ka silda. Sellest tulenevalt teen kohalikule omavalitsusele ettepaneku kõnealuse silla asukoht ära näidata ka Paljassaare tee 18, 20, 24, 24a, 26a, 28, 28c, 28e, 30, 30a, 30b, 30c, 32, 32b, 32c, 32d kinnistute ja lähiala detailplaneeringu põhijoonisel, et planeeringuga tutvuja saaks ülevaate lõunasilla olemasolust ja selle kooskõlast planeeringuala kruntide ehitusõigusega ning liikluskorraldusega. Samuti palun vajadusel täiendada detailplaneeringu seletuskirja lõunasilla maakasutus- ja ehitustingimustega. 3. Planeeringu materjalide hulka lisatud Terviseameti Põhja	Kiri (saadud digitaalselt) TLPA arhiiv	1.Planeeringu vastuvõtmisest ja avalikust väljapanekust teavitatakse kõigis nõutud ajalehtedes. 2.Käesoleva detailplaneeringu kontaktvõõndi joonisel on tehisaarte ühendus maismaaga kajastatud. Detailplaneeringus oli tähistatud võimalik perspektiivne nn tagavara ühendus ka ala lõuna poolt, aga selleks puudub nüüd vajadus, sest tehisaarte ühenduse tarvis on juba Paljassaare tee 40 krinmdist eraldatud Liivamadala tänava maaüksus mille kaudu oli ka planeeringus ühendus ette nähtud. Samuti on

			Talituse 12.05.2015 kirjas nr 9.3-1/4648-6 on märgitud, et Paljassaare tee 30 kinnistul asuv AS Paljassaare Kalatööstus kuulub ammoniaagimahuti tõttu suurõnnetuse ohuga ja ohtlike ettevõtete nimekirja. Harju Maavalitsus märgib, et Tallinna riskianalüüsi 2014 (kinnitatud Tallinna linnapea 17.12.2014 käskkirjaga nr PO-1/268) kohaselt on ohuks Paljassaare tee 30 kinnistul Paljassaare Kalatööstuse ammoniaagi leke, mille tagajärjena leviva mürgise gaasipilve ohualade raadiuseks on: a) 91 m (Re - eriti ohtlik ala, milles on õnnetuse ohtliku väljundi mõjul inimese hukkamise tõenäosus 50% ning ehitise kahjustused selle mahust suuremad kui 50%); b) 273 m (Rv – väga ohtlik ala, milles on õnnetuse ohtliku väljundi mõjul võimalik inimese hukkumine ning ehitise kahjustused selle mahust vahemikus 1%–49%); c) 799 m (Ro - ohtlik ala, milles võib õnnetuse ohtlik väljund tekitada inimesele tervisekahjustusi ning ehitisele kergeid kahjustusi. Ohtliku ala välispiir on üheaegselt ka ohuala välispiiriks). Planeeringuala jääb tervikuna Paljassaare Kalatööstuse ammoniaagimahuti mürgise gaasipilve 799 m (Ro) ohtliku ala sisse, mis on ohuala välispiiriks. Ohtliku ala välispiiri ei ole planeeringus kajastatud. Samuti ei ole planeeringu põhijoonisel märgitud Paljassaare kalatööstuse ammoniaagimahuti 273 m Rv piire. Praegu jääb planeeringus selgusetuks ammoniaagimahuti täpne asukoht, millest võib sõltuda aga Re, Rv ja Ro piirid. See tuleks ikkagi planeeringu koostamise käigus välja selgitada ning ohualade piiride määramisel lähtuda ohtlikust objektist ehk ammoniaagimahutist. Ohuala piiridest sõltub kruntide ehitusõigus ja nende realiseerimise		algatanud TLV Paljassaare tehissaarte detailplaneeringu kehtetusks tunnistamise menetluse, et seega pole tehistaarte teema täna enam päevakajaline. 3. Ohuala piirid on kajastatud detailplaneeringu põhijoonisel ning planeeringulahendus on kooskõlastatud nii Päästeametiga (koostöö tabeli lahter nr 33 ja Terviseametiga (koostöö lahter nr 11).
--	--	--	---	--	---

		võimalikkus. Harju Maavalitsus soovib kohalikul omavalitsusel ohualade piiride määramise küsimuses ning ohtusid leevendavate meetmete seadmisel jätkata koostööd Päästeametiga ja Terviseametiga. 4. Detailplaneeringu seletuskirja ptk 4.5 kohaselt kuulub Paljassaare tee 30b kinnistul asuv Baltimark OÜ ohtlike ettevõtete hulka. Tallinna riskianalüüsi 2014 järgi on seal ohuks kompleksväetise ammooniumnitraadi lagunemine või plahvatus, millega kaasneva keskkonnareostuse, mürgise gaasi levimise, soojuskiirguse ja tulekahjusuitsu levimise ohuala raadiuseks on 500 m (Ro). Re-d ja Rv-d ei ole määratud. Planeeringu põhijoonisele ei ole kantud ka Baltimark OÜ kompleksväetise 500 m Ro piire. Kinnistusraamatu andmetel kuulub Paljassaare tee 30b kinnistu OÜ-le BOLTON REALESTATE (KS Holding õigusjärglane). Paljassaare tee 30b kinnistule on kavas detailplaneeringuga anda uus ehitusõigus (7 korruseline korterelamu). Kui Tallinna riskianalüüsis Paljassaare tee 30b kinnistule näidatud Baltimark OÜ ohtlik ettevõtte oma tegevuse sellisel kujul lõpetab, siis ei pea ohuallika (kompleksväetis) senise ohualaga enam arvestama. Harju Maavalitsus palub aga omavalitsusel siinjuures jälgida, et kõik planeeringuala maaomanikud ja teised puudutatud isikud oleksid planeeringu koostamisse kaasatud ning planeeringumenetlusetappidest (sh tulevase avalikkust väljapanekust teavitatud). Planeeringu menetluse käigus on juba ilmnenu, et üks maaomanik (AS Paljassaare Kalatööstus) ei ole nõustunud planeeringulahendusega ning see võib avaldada mõju planeeringulahenduse elluviimise võimalikkusele ka teiste planeeringuala kruntide osas, kui vastavad puudutatud isikud ei nõustu		4.Käesolevaks ajaks on antud krundi omandanud planeeringust huvitatud isik, seal olnud ohtliku ettevõtte tegevus on lõpetatud ning seega ei ole enam antud krundi piirang aktuaalne kuna see on juba likvideeritud. 5. Terviseametile on
--	--	--	--	--

			planeeringulahendusega. 5. Terviseameti Põhja Talitus ei soovita oma 12.05.2015 kirjas nr 9.3-1/4648-6 perspektiivseid eluhooneid ja lasteasutusi ohtliku ettevõtte ohualasse planeerida. Samuti on Terviseamet märkinud, et planeeringuala lähipiirkonnast tulenev tööstusmüra ja perspektiivis autoliikluse sagenemisest (eelkõige Paljassaare teelt) tulenev müra avaldab negatiivset mõju planeeringulahendusele, mis näeb ette müratundlike hoonete paigutamise ligikaudu 20 m kaugusele Paljassaare teest. Terviseamet on seisukohal, et elamute ja lasteasutuse osas tuleb lähtuda Sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 '' Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid'' toodud uue ala taotlustasemetest mitte piirtasemetest. Terviseameti kirjas on öeldud, et lubades ehitada müratundlike hooneid kõrge müratasemega piirkonda suurendame inimeste arvu, kes elavad ebasoodsates tingimustes, mis on vastuolus Euroopa Parlamendi ja Euroopa Liidu Nõukogu 2002/49/EÜ 25.06.2002 direktiivi mürapoliitikaga. Lisaks võivad tulevastele elanikele põhjustada lõhnahäiringuid nii Paljassaare reoveepuhastusjaama kui ka Paljassaare sadama akvatooriumisse suubuva AS Tallinna Vesi kanalisatsiooni peapumbamaja avariiväljalasu lähedus. Terviseameti Põhja Talitus on oma 12.05.2015 kirja nr 9.3-1/4648-6 lõpus asunud seisukohale, et talitus on jätkuvalt seisukohal, et planeeringulahendus ei taga tulevaste elanike terviseohutust ning on vastuolus inimeste tervist toetava ja parendava elukeskkonda kujundavate põhimõtetega. Harju Maavalitsus märgib, et detailplaneeringu seletuskirjas		täiendavalt esitatud ning käesoleva tabeli lahtris nr 34 on kajastatud 16.06.2022 nr 9.3-1/22/4832-2 Terviseameti kiri ning märkuste lahtris kirjas toodud tingimustega arvestamine.
--	--	--	--	--	---

		on käsitletud ammoniaagimahutist tuleneva ohtu leevendavaid meetmeid, müra leevendavaid meetmeid ning lõhnaäiringuid, kuid Terviseameti eelviidatud kirjast ei nähtu, et need meetmed oleksid viimase hinnangul piisavad tervisekaitsenõuete tagamiseks. Seetõttu teen kohalikule omavalitsusele ettepaneku küsida Terviseameti käest täiendavat kooskõlastust ning sealjuures selgitada, kuidas viimase poolt esitatud märkustega, sh ka müra osas, arvestatakse ning põhjendada negatiivsete mõjude leevendamiseks planeeringus ette nähtud meetmete piisavust. 6. Planeeringu kooskõlastuste tabeli kohaselt on paljud kooskõlastused (sh tehnovõrkude valdajate, linna erinevate struktuuriüksustega, riigiasutustega) võetud aastatel 2009-2010 ning tekib küsimus nende aegumise osas. Planeeringuala piire ja planeeringulahendust on vahepeal täiendatud. Arvestades seda ning Paljassaare tee 18, 20, 24, 24a, 26a, 28, 28c, 28e, 30, 30a, 30b, 30c, 32, 32b, 32c, 32d kinnistute ja lähiala detailplaneeringuga kaasnevat olulist keskkonnamõju (planeeringuga kavandatakse eluasemekohti üle 6000 elanikule), siis teen antud juhul omavalitsusele ettepaneku suhelda kõnealuste asutustega ning selgitada nendega koostöös välja nüüdseks juba kuni 6-7 aastat tagasi antud kooskõlastuste uuendamise vajadus. Ka Keskkonnamet on oma 26.11.2013 kirjas nr HJR 6-5/13/28805-7 märkinud, et detailplaneeringu ja KSH aruande menetluses on dokumendid oluliselt muutunud ja seetõttu tuleks korraldada KSH aruande kordusavalikustamine koos detailplaneeringu		6.Kõikide tehnovõrkude valdajate kooskõlastused uuendatud arvamused kantud käesolevasse tabelisse ja samuti uuendatud ka teiste vajalike linnaametite arvamused.
--	--	---	--	---

		avalikustamisega. 7. Keskkonnaameti 26.11.2013 kirja nr HJR 6-5/13/28805-7 kohaselt tuleb planeeringu koostamisel arvestada KSH tulemusi. Planeering ja KSH aruanne moodustavad tervikdokumentatsiooni ning KSH aruande lõppversioon peab kajastama planeeringu lõppversiooni. Seetõttu tuleb märkusi planeeringule käsitleda kui märkusi KSH aruandele ja vastupidi. Keskkonnaamet on oma kirjas teinud ka teisi märkusi planeeringulahenduse kohta. Palun nende märkustega planeeringu edasisel menetlemisel arvestada ning juhin tähelepanu sellele, et detailplaneeringu KSH aruanne tuleb esitada Keskkonnaametile heakskiidu saamiseks tulenevalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 56 lõikest 8 ja § 42 lõikest 1. 8. Detailplaneeringu seletuskirja ptk 4.3.2 kohaselt planeeritakse planeeringualale külalissadama tüüpi jahisadamat ja selle jaoks on ettenähtud ujuvkaid ehk sadamapontoone, mis kujutab kalda külge ja veepõhja kinnitatud konstruktsiooni. Samuti on kavandatud seletuskirja ptk 4.1.7 kohaselt rannapromenaadile planeeringuala lõunapoolsele osale jalakäijate sild, mis ühendab lõuna ja põhjakaid. Kaisid ja jalakäijate silla võimalikku asukohta on võimalik näha ka planeeringu põhijooniselt. Lisaks peaks planeeringualale jõudma Paljassaare tehissaarte detailplaneeringuga kavandatud lõunasild (vt käesoleva kirja p 2), mida ei ole antud detailplaneeringu põhijoonisel näidatud. PlanS 2003_2015 § 161 lõike 1 kohaselt on avalikku veekogusse ehitist kavandava planeeringu vastuvõtmiseks vajalik Tehnilise Järelevalve Ameti eelnev luba.	7.KSH-st tulenevad leevendusmeetmetega on planeeringus arvestud ja need ka kajastatud detailplaneeringus ning KSH ja detailplaneeringu arutelud viiakse ühtsena läbi. 8.Paljassaare tehissaarte DP-s tähistatud võimalik perspektiivne lõunapoolne silt ei ole enam aktuaalne, sest põhjapoolse silla arbeks on juba ühendustee maismaal loodud, aga kuna tehissaarte planeeringu tühistamiseks on algatatud vastavasisuline menetlus, siis selle menetluse läbiviimisel ei rajatagi neid saari. Jahisadama mahtu on oluliselt vähendatud ja
--	--	--	---

		PlanS 2003-2015 § 17 lg 2 punkti 6 kohaselt tuleb detailplaneering koostöölastada Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi, Keskkonnaministeeriumi, Veeteede Ameti, Lennuameti ja Muinsuskaitseametiga, kui planeeringuga kavandatakse avaliku veekogu koormamist ehitise. Planeeringumaterjalidest ei selgu, et Tehnilise Järelevalve Ameti poole oleks veel pöördutud. Teiste PlanS 2003-2015 § 17 lg 2 punktis 6 nimetatud asutustega (v.a Keskkonnaministeeriumi ja Muinsuskaitseametiga) on planeering koostöölastatud, kuid need koostöölastused on võetud juba 6 aastat tagasi (vt käesoleva kirja p 6). Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium on oma 17.08.2016 kirjas nr 1.10-15/10- 00071/009 märkinud, et ministeerium koostöölastab planeeringu tingimusel, et järgitakse planeerimisseaduse § 161 ja hangitakse Tehnilise Järelevalve Ameti luba. Eeltoodust tulenevalt teen omavalitsusele ettepaneku hankida planeeringule PlanS 2003-2015 § 17 lg 2 punktis 6 nimetatud seadusjärgsed koostöölastused ning Tehnilise Järelevalve Ameti PlanS 2003_2015 § 16 lõike 1 kohane luba. Eeltoodust tulenevalt teen omavalitsusele ettepaneku hankida planeeringule PlanS 2003-2015 § 17 lg 2 punktis 6 nimetatud seadusjärgsed koostöölastused ning Tehnilise Järelevalve Ameti PlanS 2003_2015 § 16 lõike 1 kohane luba. 9. Detailplaneeringu seletuskirja ptk 4.1.10 kohaselt realiseeritakse detailplaneering erinevate etappidena. I arendusetapi koosseisus on kavandatud rajada ca 1059 korterit ning seega on prognoositav elanike arv I	tähistatud selle asukohaks ainult olemasolevate kaide vahelise nn basseini. Paljassare põhja ja lõunakallast ühendav sild ei ole käesoleva detailplaneeringuga kavandatud vaid see on peale kantud tulenevalt menetluses olevast Põhja-Tallinna Üldplaneeringust, kus see on kajastatud kui perspektiivne ühendussild kahe kalda vahel. Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi koostöölastus on kajastatud tabeli lahtris nr 6; Keskkonnaministeeriumi volitatud esindaja Keskkonnaameti koostöölastus on kajastatud tabeli lahtris nr 10; Veeteede Ameti koostöölastus on kajastatud tabeli lahtris nr 4; Lennuameti koostöölastus on kajastatud tabeli lahtris nr 2; Muinsuskaitseameti
--	--	--	--

		etapis ca 3000 elanikku. I etapi koosseisus on ette nähtud rajada keskpargi ala, pos 7 pargiala, lasteaed ja kuni antud arendusetapi piirini rannapromenaad ja kergliiklusteed, et arenduse valmimisel oleks tagatud kvaliteetne elukeskkond. II etapis lisandub alal ca 1432 korterit ning prognoositavaks elanike arvuks on ca 4200, mille käigus rajatakse välja kogu planeeringualal infrastruktuuri ja avaliku kasutusega alad. Juhul, kui AS Paljassaare Kalatööstus jätkab detailplaneeringu elluviimisel tegevust, siis vastavalt ohu hinnangule on planeeringuala etappe võimalik realiseerida täiendavaid kaitsemeetmeid rakendamata. AS-i Paljassaare Kalatööstus naaberkruntide planeeringu elluviimise tingimuseks on AS-i Paljassaare Kalatööstus tegevuse lõpetamine alal või tegevuse jätkumise korral täiendavate kaitsemeetmete rakendamine (näiteks mahutite maa-alla viimine), mille tulemusel vähendatakse ohuala piiri. Harju Maavalitsus teeb ettepaneku selguse huvides planeeringu seletuskirjas ära märkida nende naaberkruntide täpsed positsiooninumbrid, mille osas sellised tingimused kehtestatakse. Praegu on Paljassaare tee 30 kinnistu põhja-, ida- ja lõunaküljest naaberkruntideks teemaakrundid. Samas planeeringu põhijoonisele kantud ohualade piirid ulatuvad teemaakruntide taha planeeritud elamu jt sihtotstarvetega kruntidele. Samuti juhin tähelepanu sellele, et detailplaneering on planeerimisseaduse kohaselt lähiaastate ehitustegevuse aluseks. Juhul, kui Paljassaare Kalatööstuse AS-ga kalatööstuste tegevuse lõpetamise või mahutite maa-alla viimise osas lähiaastatel kokkuleppele ei	kooskõlastus on lahtis nr 26 ja Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti kooskõlastus on kajastatud tabeli lahtis nr 3. Tehnilise Järelevalve Ametiga on koostöö tehtud ja see on kajastatud lahtis nr 24. Samti on p. 4.2.1 alla lisatud täiendav tingimus ehitusprojektide koostamiseks, et avalikku veegogusse ehitiste ehitamisel tuleb taodelda TJA luba selleks. 9.Kalatööstuse ala ulatuses on tehtud ettepanek pl.ala vastuvõtmisest välja jätmiseks ning põhijoonisel kajastatud vastavate kruntide numeratsioon.
--	--	--	---

		jõuta, siis ei saa detailplaneeringut realiseerida. Arvestades seda, et praegu puudub õiguslik garantii Paljassaare Kalatööstuse AS-i naabrusesse planeeritud kruntide ehitusõiguse elluviimise osas lähiaastatel, siis teen kohalikule omavalitsusele ettepaneku kaaluda kehtestamisele kuuluva planeeringuala vähendamist. 10. Detailplaneeringu materjalidele on lisatud Hendrikson & Ko poolt 2013 koostatud Paljassaare tee 30 (AS-i Paljassaare Kalatööstus) ammoniaagilekke analüüs. Halvima stsenaariumi ohuala, kui korraga vabaneks ühehetkeliselt atmosfääri kogu hoiustatav ammoniaak. Sellise ulatusliku ammoniaagilekke ohualad oleksid 375 m (Re – eriti ohtlik ala), 838 m (Rv – väga ohtlik ala), 1500 m (Ro - ohtlik ala). Praegu on planeeringuga näidatud halvimast stsenaariumist tunduvalt väiksemad ohualad 45-91 m (Re). Halvimale ohuala stsenaariumile on juhtinud tähelepanu Terviseameti Põhja Talitus oma 12.05.2015 kirjas nr 9.3-1/4648-6 ning asunud seisukohale, et planeeringulahendus ei taga tulevaste elanike terviseohutust. Hendrikson & Ko poolt 2013 ammoniaagilekke analüüsi järeldustes on öeldud, et ohualade suurused sõltuvad lähteandmetest ning õnnetuse stsenaariumitest. Detailplaneeringu põhijoonise märkuste p 1 ja seletuskirja ptk 4.5 "Tuleohutusnõuded" kohaselt ei ole ammoniaagimahutite asukohad aga täpselt teada. Harju Maavalitsuse jaoks jääb praegu küsitavaks, kas planeeringu põhijoonisel näidatud ammoniaagimahutite ohualade piirid on korrektselt määratud, arvestades seda, et		10.KSH-d on samuti kaasajastatud ning selle menetlus toimub paralleelselt detailplaneeringuga.
--	--	--	--	---

		need on arvutatud ammoniaagimahutite täpsed asukohta teadmata ning halvimast stsenaariumist lähtumata. Ohualade piiridest sõltub sinna jäävate planeeringuala kruntide ehitusõiguse realiseerimise võimalikkus. Päästeameti Põhja Päästkeskuse 05.06.2013 kooskõlastusest (nr K-VT/43-5) ei selgu, kas selle probleemiga on arvestatud kooskõlastuse andmisel. Seetõttu teen kohalikule omavalitsusele ettepaneku küsida detailplaneeringule täiendavat kooskõlastust Päästeametilt, kelle pädevusse kuulub ohutusnõuete jälgimine ohtlike ettevõtete ning tuleohutuse osas. PlanS 2003_2015 § 17 lõike 3 punkti 2 alusel määrان Paljassaare tee 18, 20, 24, 24a, 26a, 28, 28c, 28e, 30, 30a, 30b, 30c, 32, 32b, 32c, 32d kinnistute ja lähiala detailplaneeringule täiendavad kooskõlastused: Tehnilise Järelevalve Ametiga – vastavalt PlanS 2003_2015 § 161 lg 1 on avalikku veekogusse ehitist kavandava planeeringu PlanS § 18 kohaseks vastuvõtmiseks vajalik Tehnilise Järelevalve Ameti luba. PlanS § 161 lõike 2 kohaselt saadetakse kõik avalikku veekogusse ehitist kavandavale planeeringule PlanS § 17 kohaselt antud kooskõlastused loa andmise otsustamiseks ka Tehnilise Järelevalve Ametile. Terviseametiga – Terviseameti 12.05.2015 kirjas nr 9.3-1/4648-6 esitatud märkuste arvestamise ja planeeringuga ettenähtud tervisekaitsemeetmete piisavuse osas kokkuleppele jõudmiseks. Antud juhul on tegemist terviseohtliku ja olulise keskkonnamõjuga (sh tervisealase mõjuga) planeeringualaga ning seetõttu tuleks maavalitsuse hinnangul tavapärasest		Terviseametile on täiendavalt esitatud ning käesoleva tabeli lahtris nr 34 on kajastatud 16.06.2022 nr 9.3-1/22/4832-2 Terviseameti kiri ning märkuste lahtris kirjas
--	--	--	--	--

			tähelepanelikumalt jälgida, et tulevaste elanike elu, tervis ja turvalisus oleksid tagatud. Päästeametiga – planeeringu koosseisus koostatud ammoniaagilekke analüüsi piisavuse väljaselgitamiseks, planeeringuga määratud Paljassaare tee 30 kinnistul paiknevate ammoniaagimahutite ohualade piiride paikapidavuse täpsustamiseks ning vajadusel ohtusid leevendavate meetmete osas täiendavate ettepanekute tegemiseks. Ülle Rajasalu Maavanem		toodud tingimustega arvestamine. Päästeametiga on detailplaneering täiendavalt kooskõlastatud 04.08.2020 ning see on kajastatud käesoleva tabeli lahtris nr 33.
23	aktsiaselts TALLINNA SADAM	12.07.2016 Nr 2-7/16-1121/3949	Oleme planeeringu muutunud oludest tulenevalt üle vaadanud ja enne lõpliku arvamuse andmist soovime ala arendajaga arutada veelkordselt läbi ala kasutamise tulevikuperspektiivid. Terviktekst vt kiri. Allkirjastatud digitaalselt /Valdo Kalm/ juhatuse esimees	Kiri (saadud digitaalselt) TLPA arhiiv	Arendaja sõlmib Tallinna Kommunaalametiga teede-ja tehnovõrkude väljaehitamise ja hooldamise kohta eraldi lepingu enne planeeringu vastuvõtmise korraldust.
24	Tehnilise Järelevalve Amet	24.03.2017 Nr 1-12/16-1050-004	TJA-le kooskõlastamiseks saadetud planeeringumaterjalid ei sisalda eelkirjeldatud loa saamiseks nõutavaid kooskõlastusi ning loa andmise taotlust. Loa andmise otsustamiseks palume TJA-le edastada vastav taotlus koos planeeringule PlanS § 17 kohaselt antud ajakohaste kooskõlastustega. Ühtlasi anname teada, et vastavalt kehtiva ehitusseadustiku §-le 89 on ehitusloa andmine raudteerajatise lammutamiseks TJA pädevuses. Raudteevaldkonna osas muud märkused puuduvad. Terviktekst vt kiri. Allkirjastatud digitaalselt /Heigo Saare/ Transporditeenistuse juhataja – peadirektori asetäitja	Kiri (saadud digitaalselt) TLPA arhiiv	Täiendavad kooskõlastused võetud ning lisatud planeeringule. Nõutud kooskõlastused asuvad: Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium koondtabeli nr 10 all; Keskkonnaministeerium nr 35 all; Veeteede Amet nr 8 all; Lennuamet nr 6 all ja Muinsuskaitseamet nr 34 all.

		21.06.2017 Nr 1-12/16- 1050-006	Paljassaare tee 18, 20, 24, 24a, 26a, 28, 28c, 28e, 30, 30a, 30b, 30c, 32, 32b, 32c, 32d kinnistute ja lähiala detailplaneeringu dokumentidest ei leidnud me Muinsuskaitseameti ja Keskkonnaministeeriumi kooskõlastusi. Ülejäänud kooskõlastused on antud 2010. aastal: 1) Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium 17.08.2010 nr 1.10-15/10-00071/099; 2) Veeteede Amet 04.08.2010 kiri nr 6-3-1/2134; 3) Lennuamet 20.07.2010 kiri nr 4.6-8/10/1989-2. Seega ei ole detailplaneeringule antud kõiki seaduses sätestatud kooskõlastusi ning TJA ei saa anda detailplaneeringu PlanS § 18 kohaseks vastuvõtmiseks luba. 2) Vastavalt 26.05.2017 esitatud dokumentidele on Paljassaare tee 18, 20, 24, 24a, 26a, 28, 28c, 28e, 30, 30a, 30b, 30c, 32, 32b, 32c, 32d kinnistute ja lähiala detailplaneeringu põhijoonist muudetud 22.06.2016. Kuna olemasolevad kooskõlastused on antud 2010. aastal, so 7 aastat tagasi ning detailplaneeringut on hiljem muudetud, siis ei ole teada, kas varem antud kooskõlastused on ajakohastatud ning kas kooskõlastuste andjatel on vahepealsel ajal tõstatunud uusi tähelepanekuid ja täiendavaid tingimusi detailplaneeringu kohta. Terviktekst vt kiri. Allkirjastatud digitaalselt /Kati Tamtik/ ehitusosakonna juhataja	Kiri (saadud digitaalselt) TLPA arhiiv	
25	Maa-amet	18.04.2017 Nr 6- 3/17/5690-2	Detailplaneeringu alasse on hõlmatud mitmed reformimata maaüksused, mis planeeringus on nähtud ette moodustama krunte pos 33, 34, 35, 36, 37, 41, 47, 49, 52, 65. Planeeringualas asuvate reformimata maaüksuste puhul on valdavalt tegemist olemasolevate teemaadega ning reformimata ribadega. Maa-amet on varasemalt kooskõlastanud kõnealuse detailplaneeringu lahenduse 08.07.2009 kirjaga nr 6.2-3/6603. Käesolevaga teatame, et oleme tutvunud Paljassaare tee 18, 20, 24, 24a, 26a, 28, 28c,	Kiri (saadud digitaalselt) TLPA arhiiv	

			28e, 30, 30a, 30b, 30c, 32, 32b, 32c, 32d kinnistute ja lähiala detailplaneeringu lahendusega ning ei esita selle sehtes vastuväiteid. Terviktekst vt kiri. Allkirjastatud digitaalselt /Anne Toom/ peadirektori asetäitja		
26	Muinsuskaitseamet	20.04.2017 Nr 1.1-7/875-1	Kooskõlastamise tingimus: Detailplaneeringu elluviimise ehitusetapil tuleb järgida Muinsuskaitseaduse asjakohaseid paragrahve sh tuleb vastavalt § 443 lg 1 mälestisel, muinsuskaitsealal või mis tahes muus paigas tööd tehes inimtegevuse tagajärjel ladestunud arheoloogiline kultuurikihi, sealhulgas inimluude, või kultuuriväärtusega leiu avastamisel, tööde tegijal tööd seisata, säilitada leiukoht muutumatul kujul ning viivitamata teatada sellest Muinsuskaitseametile ja valla- või linnavalitsust. Vastav täiendus tuleb lisada detailplaneeringu seletuskirja lk 38 detailplaneeringu elluviimise ehitusetapiga seotud mõjude leevendamise ettepanekute alla. Samuti tuleb eemaldada punkt <i>Juhul kui esineb arheoloogilisi väljakaevamisi tuleb kaevetööd lõpetada ning sellest teavitada vastavat asutust.</i> Mainitud punkt ei ole leevendusmeede ja ei ole vastavuses Muinsuskaitseadusega. Terviktekst vt kiri. Allkirjastatud digitaalselt /Maili Roio/ veealuse pärandi vaneminspektor	Kiri (saadud digitaalselt) TLPA arhiiv	Seletuskirja p 4.2.2 täiendatud vastavalt esitatud märkusele.
27	Keskkonnaministeerium	27.04.2017 Nr 7-15/17/2031-2	Keskkonnaministeerium lähtuvalt kuni 30. juunini 2015 kehtinud planeerimisseaduse § 17 lõike 2 punktist 6 kooskõlastab detailplaneeringu järgnevate märkustega: 1. Atmosfääriõhu kaitse seaduse § 56 lõike 2 punkt 2 sätestab, et müra sihtväärtus on suurim lubatud müratase	Kiri (saadud digitaalselt) TLPA arhiiv	1. Mürapeatükk on lisatud seletuskirja p 4.4.4 alla ning lisatud täiendavad tingimused ehitusprojektide koostamiseks.

		uute planeeringutega aladel ja sama paragrahvi lõige 3 sätestab, et planeeringust huvitatud isik tagab, et müra sihtväärtust ei ületata. Detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi <i>KSH</i>) käigus on analüüsitud mürataset ning välisõhu kvaliteeti. Detailplaneeringut aga ei kehtestata selles mahus, millele koostati <i>KSH</i> – Paljassaare tee 30 asuv kalatööstus jääb alles ehk siis detailplaneeringus ei ole kajastatud Paljassaare tee 30 asuva kalatööstuse müra. Palume selles osas täiendada detailplaneeringut. 2. Tallinna reoveepuhastusjaam on ülekaaluka huviga käitis, kellele rakendub keskkonnaseadustiku üldosa § 10 erisus: <i>keskkonnaohtu või olulist keskkonnahäiringut tuleb taluda, kui tegevus on vajalik ülekaaluka huvi tõttu, puudub mõistlik alternatiiv ja keskkonnaohu või olulise keskkonnahäiringu vähendamiseks on võetud vajalikud meetmed</i>. Käesoleval ajal töötab reoveepuhastusjaam ligikaudu 1/3 võimsusega maksimaalsest võimsusest. Reoveepuhastusjaamast eraldub tugeva ebameeldiva lõhnaga väävelvesinik (H_2S). H_2S maksimaalsed tasemed on mehaanilise puhasti ja eelsetitite läheduses. H_2S lõhn on tajutav ka väljaspool ettevõtte tootmisterritooriumit. Olenemata rakendatavatest lõhna vähendamise meetmetest, tuleb Paljassaare poolsaarel arvestada reaalsuses suhteliselt sageda ebameeldiva lõhnaga. Reoveepuhastusjaama koormuse kasvades (tööstuse kasv, elanike arvu kasv) kasvab saasteainete heide ning seega võivad ka lõhnahäiringud piirkonnas kasvada. 3. Seletuskirja lk 67 on kaks alapealkirja identsed „Planeeritud reovee kanalisatsioon“. Kuna teine alapeatükk räägib sademevee kanalisatsioonist, peaks teise alapeatüki pealkiri olema „Planeeritud sademevee kanalisatsioon“. Lisaks tuleks sademevee ärajuhtimise juures viidata	2. Tallinna reoveepuhastusjaamast lähtuva lõhna on kajastatud alale koostatud <i>KSH</i>-s ning detailplaneeringut on täiendatud sellest osas p 4.4 lk 48. 3. Seletuskirja p 5.1.3 lk 68 täiendatud ja korrigeeritud vastavalt esitatud märkustele. 4. Seletuskirja p 4.4.7 täiendatud ning lisatud esitatud tingimus ehitusprojektide koostamiseks.
--	--	--	---

			veeseadusest tulenevatele nõuetele. Kui sademevesi ei vasta veeseadusest tulenevatele nõuetele, peab rakendama lisaks liiva- ja õlipüüduritele täiendavat puhastust või tuleb sademevesi juhtida Paljassaare reoveepuhastisse. 4. Palume täiendada detailplaneeringu seletuskirja punkti 4.4.7 ka sadama akvatooriumi osas olevate reostunud setete likvideerimise osas. Tegemist on vana laevaremonditehase alaga ning võib eeldada, et mere põhjas võib esineda tributüültina sisaldavat setet. Enne akvatooriumis toimuvate tööde algust peab võtma merepõhja setteproovid ning reostuse esinemisel nägema ette selle likvideerimise. Allkirjastatud digitaalselt /Marko Pomerants/ Minister		
28	Lennuamet	24.07.2017 Nr 4.6- 8/17/3692-2	Maapinnast üle 45 meetri kõrguste hoonete projekteerimistingimused kooskõlastada lennundusseaduse § 35 lg 3 kohaselt Lennuametiga. Terviktekst vt kiri. Allkirjastatud digitaalselt /Mari Reinfeldt/ õigusnõunik peadirektori osalistes ülesannetes	Kiri (saadud digitaalselt) TLPA arhiiv	Esitatud tingimus on lisatud seletuskirja punkti 4.2.1.
29	Kaitseministeerium	04.08.2017 Nr 12-1/17/3184	Kaitseministeerium on tutvunud Tallinna planeeringute registris olevate Paljassaare tee 18, 20, 24, 24a, 26a, 28, 28c, 28e, 30, 30a, 30b, 30c, 32, 32b, 32c ja 32d kinnistute ja lähiala detailplaneeringu materjalidega. Kaitseministeeriumi hinnangul ei vähenda planeeringuga kavandatu riigikaitseliste ehitiste töövõimet. Terviktekst vt kiri. Allkirjastatud digitaalselt /Kusti Salm/ Kaitseinvesteeringute osakonna juhataja	Kiri (saadud digitaalselt) TLPA arhiiv	
30	Siseministeerium korrakaitse- ja kriminaalpoliitika osakond	11.08.2017 Nr 13-3/260- 10	Siseministeeriumi, olles küsinud arvamuse ka Politsei- ja Piirivalveametilt ja Kaitsepolitseiametilt, i näe takistusi kooskõlastuse andmisel Paljassaare tee 18, 20, 24, 24a, 26a, 28, 28c, 28e, 30, 30a, 30b, 30c, 32, 32b, 32c, 32d kinnistute	Kiri (saadud digitaalselt) TLPA arhiiv	

			ja lähiala detailplaneeringule. Allkirjastatud digitaalselt /Veiko Kommusaar/ juhataja korrakaitse- ja migratsioonipoliitika asekanstleri ülesannetes		
31	Majandus- ja Kommunikatsiooni-ministeerium	25.08.2017 Nr 1.10-17/17-0086/17-7068	Majandus- ja Kommunikatsiooni-ministeeriumi seisukoht planeeringu kohta ühtib aktsiaseltsi TALLINNA SADAM 01.08.2017. a kirjas nr 4316 (lisatud) esitatud arvamusega. Käsitletava detailplaneeringu puhul on hetkel lahendamata selle terviku ellu viimise võimalikkus, st enne kooskõlastuse andmist tuleb piiltega lahendada rannapromenaadi rajamise ja hooldamisega seotud küsimused. Allkirjastatud digitaalselt /Meike Saks/ kantsler	Kiri (saadud digitaalselt) 01.08.2017 aktsiaseltsi TALLINNA SADAM kiri MKM-le TLPA arhiiv	Rannapromenaadi rajamise ja hooldamise kohta sõlmib arendaja Tallinna Kommunaalametiga teede- ja tehnovõrkude väljaehitamise lepingu enne detailplaneeringu vastuvõtmist.
32	Tallinna Haridusamet	05.03.2019	Kooskõlastatud märkustega. Allkirjastatud digitaalselt /Andrus Parm/	Arvamusleht TLPA arhiiv	DP seletuskiri korrigeeritud, et alale kavandatakse munitsipaallastead.
33	Päästeamet Põhja päästekeskus	04.08.2020	Päästeameti poolsed märkused puuduvad. Detailplaneeringut võib lugeda kooskõlastatuks. /Aleksandr Skoromnõh/ ohutusjärelvalve büroo nõunik	e-kiri (saadud digitaalselt), K-Projekt Aktsiaseltsi 02.07.2020 kiri nr 033 TLPA arhiiv	
34	Terviseamet	16.06.2022 nr 9.3-1/22/4832-2	Detailplaneeringu koostamise käigus on selgunud, et Paljassaare tee 30 kinnistu omanik ei soovi planeeringu koostamisega jätkata ning seetõttu on tehtud planeeringus ettepanek detailplaneering osaliselt vastu võtta. Korrigeeritud detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Tallinnas Põhja-Tallinnas asuvate tootmismaa sihtotstarbega Paljassaare tee 18, 24, 24a, 28, 28c, 28e, 30a, 30b, 30c, 32, 32b, 32c, transpordimaa sihtotstarbega Paljassaare tee 32d ning ärimaa sihtotstarbega Paljassaare tee 20, 26a kinnistute ümberkruntimine 61-ks krundiks: neljateistkümneks äri- ja	Kiri (saadud digitaalselt) TLPA arhiiv	Vastavalt tellija ja Terviseameti vahel toimunud koosolekutele on seletuskirja p. 4.4.4 alla lisatud täiendavad tingimused ehitusprojektide koostamiseks ning detailplaneeringu põhijoonisel on kajastatud eraldi tingimärgiga fassaadide

		elamumaa, kaheks äri ja/või elamumaaks, üheks äri-, elamu- ja sotsiaalmaa, kaheks ärimaa ja/või elamumaa ja/või sotsiaalmaa, kaheks ärimaa, kaheks elamumaa, seitsmeks sotsiaalmaa ning kolmekümne üheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks. Ehitusõigus määratakse 24-le hoonestatud krundile kuni 73 hoone püstitamiseks: 6-le krundile kuni 14-korruseliste äri- ja eluhoonete, ühele krundile kuni 9-korruseliste äri-, elu- ja sotsiaalhoonete, kahele krundile kuni 14-korruseliste äri ja/ või elu ja/või sotsiaalhoonete, kahele krundile kuni 13-korruseliste äri- ja eluhoonete, ühele krundile kuni 8-korruseliste äri- ja eluhoonete, 5-le krundile kuni 7- korruseliste äri- ja eluhoonete, ühele krundile kuni 6-korruselise äri- ja eluhoone, ühele krundile kuni 5-korruselise äri- ja eluhoone, ühele krundile kuni 5-korruselise eluhoone, ühele krundile kuni 4-korruselise ärihoone, ühele krundile kuni 4-korruselise eluhoone, ühele kuni 2-korruselise ärihoone, ning ühele krundile kuni 2-korruselise sotsiaalhoone rajamiseks. Ühtlasi määratakse detailplaneeringuga üldised maakasutustingimused ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus. Detailplaneeringu seletuskirjas on välja toodud: „I arendusetapi koosseisus on kavandatud rajada ca 1059 korterit ning seega on prognoositav elanike arv I etapis ca 3000 elanikku. I etapi koosseisus on ette nähtud rajada keskpargi ala, pos 7 pargiala ja kuni antud arendusetapi piirini rannapromenaad ja kergliiklusteed, et arenduse valmimisel oleks tagatud kvaliteetne keskkond. II etapis lisandub alal ca 1432 korterit ning prognoositavaks elanike arvuks on ca 4200 elanikku mille käigus rajatakse välja kogu alal planeeritud infrastruktuuri ja avaliku kasutusega alad. Erinevate arendusetappide avalikult kasutatavate infrastruktuuri objektide väljaehitamise kohustuse kohta sõlmitakse		alast kus on eluruumide rajamine normist kõrgema mürataseme juures keelatud. Terviseameti algne kooskõlastus on kajastatud ka käesoleva tabeli lahtris nr 11.
--	--	---	--	---

			arendajaga eraldi leping mille lisana koostatud teede- ja tehnovõrkude väljaehitamise skeemil on väljaehitatavad objektid ka määratud. Paljassaare tee 30 kinnistul asuv ettevõtte AKTSIASELTS PALJASSAARE KALATÖÖSTUS kasutab jahutusseadmetes ammoniaaki. Detailplaneeringu koostamisel ja keskkonnamõju strateegilise hindamisel võimaliku ohuga arvestatud (vt lisa 10). Juhul kui AKTSIASELTS PALJASSAARE KALATÖÖSTUS jätkab detailplaneeringu elluviimisel tegevust, siis vastavalt ohu hinnangule on planeeringuala etappe võimalik realiseerida täiendavaid kaitsemeetmeid rakendamata. AKTSIASELTSi PALJASSAARE KALATÖÖSTUS naaberkruntide (pos 8; pos 9; pos 15; pos 23; pos 24, pos 25; pos 26; pos 27) planeeringu elluviimise eeltingimuseks on AKTSIASELTSi PALJASSAARE KALATÖÖSTUS tegevuse lõpetamine alal või tegevuse jätkumise korral täiendavate kaitsemeetmete rakendamine (näiteks mahutite maa-alla viimine), mille tulemusena vähendatakse ohuala piiri.“ Detailplaneeringu materjalid sisaldasid muuhulgas Kajaja Acoustics OÜ poolt läbi viidud mürahinnangut (töö nr 20260-01, 13.05.2022). Mürahinnangust selgus, et olemasolevas olukorras levib planeeritava alani liikluspõhine päeval kuni 69 dB, öösel kuni 59 dB. Perspektiivses olukorras koos kalatööstusega levib planeeritavate alani päeval liikluspõhine kuni 69 dB, öösel kuni 59 dB ning ilma kalatööstuseta levib perspektiivses olukorras päeval planeeritavate hooneteni liikluspõhine kuni 69 dB ning öösel kuni 69 dB. Mürahinnangu käigus teostati planeeringualal päevasel ajal lühiaegsed helirõhutasemete mõõtmised, mille tulemused piirkonna tööstusmüra osas (looduslik taustmüra koos tööstustegevusega) oli kuni 58 dB. Detailplaneering ei ole kooskõlas Paljassaare ja Russalka		
--	--	--	---	--	--

			vahelise rannaala üldplaneeringus määratud juhtotstarbega, seega rakendub detailplaneeringu alale keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi KeM määrus nr 71) lisas 1 toodud III kategooria liikluse müra sihtväärtus, mis on päeval 60 dB ja öösel 50 dB ning tööstusmüra sihtväärtused päeval 55dB ning öösel 45 dB. Seega ületavad mürahinnangus toodud müratasemed olemasoleva liikluse müra ja tööstusmüra puhul nii päeval kui ka öösel ning perspektiivses olukorras liikluse müra päeval ja öösel KeM määrusega nr 71 kehtestatud normtasemeid. Tulenevalt eeltoodust ei saa amet koostöölastada käesolevat detailplaneeringu lahendust. Amet soovib põhilahenduse loomisel jälgida, et müratundlikud hooned asuksid Paljassaare teest eemal, kus müratase on madalam. Samuti arvestada hoonestuse paigutamisel positsioonidel 5, 17, 18 ja 19 uuest planeeritavast sõiduteest (kvartalisene tee) tuleneva müratasemega. Liis Korp vaneminspektor Põhja regionaalosakond		
35	Hundipea OÜ Energeetika osakond	13.12.2024	Hundipea võrgupiirkonna poolt detailplaneeringu elektrivarustuse osa koostöölastatud. Allkirjastatud digitaalselt /Riho Jaanson/ energeetika osakonna juhataja	TPR	
36	Enefit AS	13.12.2024 Nr 663	Koostöölastatud tingimustel: 1. Põhi- või tööprojekti jaoks taodelda uued tehnilised tingimused. 2. Tööjoonised koostöölastada täiendavalt. 3. Koostöölastus kehtib 1 aasta. 4. Koostöölastatud ainult detailplaneeringu osa, tänavavalgustus tuleb lahendada eraldi projektiga.	Kiri (saadud digitaalselt) Seletuskiri Joonised DP-5-1 ja DP-5-2	Tingimused lisatud seletuskirja punkti 5.8.

			Allkirjastatud digitaalselt /Piret Vulla/ tänavavalgustuse peaspetsialist		
37	Telia Eesti AS	10.01.2025 Nr 39394474	Projekt kooskõlastatakse märkustega: Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS § 70 ja § 78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest. Antud kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Telia sideehitise kaitsevööndis tegutsemiseks. Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Tegutsemisluba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutse aega Telia Ehitajate portaalis: https://www.telia.ee/ehitajate-portaal Allkirjastatud digitaalselt /Arvo Sepp/ volitatud esindaja	Kiri (saadud digitaalselt) Seletuskiri Joonised DP-5-1 ja DP-5-2	Tingimused lisatud seletuskirja punkti 5.8.
38	AS Gaasivõrk	23.01.2025 Nr 3-7/93-25	1. Detailplaneeringu poolt hõlmatav ala on AS Gaasivõrk võrgupiirkonnas. Alal paiknevad järgmised AS-le Gaasivõrk kuuluvad gaasipaigaldised: a. B-kategooria ST 114x4mm, kaitsevöönd 1,0 meetrit gaasitorustiku seinast; b. B-kategooria ST 89x4mm, kaitsevöönd 1,0 meetrit gaasitorustiku seinast; c. B-kategooria ST 60,3x3,2mm, kaitsevöönd 1,0 meetrit gaasitorustiku seinast; d. B-kategooria PE100 110x10mm, kaitsevöönd 1,0 meetrit gaasitorustiku seinast; e. B-kategooria PE100 63x5,8mm, kaitsevöönd 1,0 meetrit gaasitorustiku seinast;	Kiri (saadud digitaalselt) Seletuskiri Joonised DP-5-1 ja DP-5-2	Tingimused lisatud seletuskirja punkti 5.8.

			f. B-kategooria PE80 200x18,2mm, kaitsevöönd 1,0 meetrit gaasitorustiku seinast; g. B-kategooria PE80 180x16,4mm, kaitsevöönd 1,0 meetrit gaasitorustiku seinast; h. B-kategooria PE80 125x11,4mm, kaitsevöönd 1,0 meetrit gaasitorustiku seinast; i. B-kategooria PE80 110x10mm, kaitsevöönd 1,0 meetrit gaasitorustiku seinast; j. B-kategooria PE80 90x8,2mm, kaitsevöönd 1,0 meetrit gaasitorustiku seinast; k. B-kategooria PE80 63x5,8mm, kaitsevöönd 1,0 meetrit gaasitorustiku seinast. Detailplaneeringu poolt hõlmatav ala näeb ette järgmised AS Gaasivõrk jaotusvõrgu laiendamised/liitumispunktide väljaehitamised: a. B-kategooria, kaitsevöönd 1,0 meetrit gaasitorustiku seinast. 2. Seisukoha andmisega ei kinnitata esitatud planeeringulahenduses märgitud olemasolevate AS-ile Gaasivõrk või kolmandatele isikutele kuuluvate (sh kinnistustisest) gaasipaigaldiste ja nendega seotud rajatiste asukoha õigsust ega võeta endale mingit vastutust selles osas. Majandus- ja taristuministri 14.04.2016.a määruse nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“ § 1 lg 3 kohaselt tuleb ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks vajalike lähteandmete saamiseks teostada topo-geodeetiline uuring. Viidatud määruse § 28 lg 1 kohaselt tuleb maa-alune tehnovõrk kanda maa-ala plaanile, kusjuures esimene andmeallikas, millest lähtuda tuleb, on välimöödistamine. Geodeetiline alusplaan esitada e-posti aadressile: geoprojekt@gaas.ee 3. AS-i Gaasivõrk gaasipaigaldiste kaitsevööndis tööde		
--	--	--	--	--	--

			planeerimiseks ja projektlahenduste koostamiseks taotleda tehnilised tingimused aadressil: geoprojekt@gaas.ee. Kaitsevööndis võib teostada töid ainult põhi- või tööprojekti olemasolul, mis tuleb samuti enne töödega alustamist esitada AS-le Gaasivõrk eposti aadressile geoprojekt@gaas.ee. Ilma põhi- või tööprojekti koostamiseta ei ole võimalik AS-l Gaasivõrk hinnata planeeritava tegevuse ohutust ning AS Gaasivõrk ei saa anda nõusolekut gaasipaigaldise kaitsevööndis tegutsemiseks. 4. Gaasipaigaldise projekteerija peab omama gaasipaigaldise projekteerimise tegevusala registreeringut majandustegevuse registris, vähemalt kahe aastast kogemust gaasipaigaldiste projekteerimises ja vähemalt ühte gaasialase spetsialiseerumisega diplomeeritud soojusenergeetikainseneri kutsetasemega 7. 5. Gaasipaigaldise kaitsevööndis tegutsemiseks nõusoleku andmisel võivad AS Gaasivõrk seisukohad/nõuded täpsustuda/muutuda olenevalt planeeritavast tegevusest ja selle võimalikust mõjust. Täiendavad täpsemad nõuded gaasipaigaldisele ja gaasipaigaldise kaitsevööndis tegutsemise osas väljastatakse eel-, põhi- või tööprojekti staadiumis täiendavate tehniliste tingimuste väljastamisel, mille taotlemiseks pöörduda e-posti aadressile: geoprojekt@gaas.ee. 6. Olemasoleva gaasitorustiku ümbertõstmiseks küsida tehnilised tingimused eel-, põhi- või tööprojekti koostamiseks, mille taotlemiseks pöörduda e-posti aadressile: geoprojekt@gaas.ee. 7. Pärast ehitustööde teostamist peavad AS Gaasivõrk gaasipaigaldised vastama õigusaktides ja standardites (sh standardis EVS 843) määratud nõuetele, sh peab olema		
--	--	--	---	--	--

			tagatud gaasipaigaldise nõuetekohane sügavus. AS Gaasivõrk gaasipaigaldiste kaitseks tuleb ette näha meetmed tagamaks nende ohutus ehitustööde käigus. 8. Gaasivõrguga liitumiseks on vajalik esitada avaldus, mis on leitav AS Gaasivõrk kodulehelt. Allkirjastatud digitaalselt /Tanel Kerner/ spetsialist		
39	AKTSIASELTS TALLINNA VESI	30.01.2025 PR2502665-1	Vastavalt planeerimisseadus § 133 esitab AKTSIASELTS TALLINNA VESI pädevale asutusele arvamuse detailplaneeringu kohta. Detailplaneeringu saab vastu võtta järgnevate märkustega: • Veevarustuse ning reovee ja sademevee ärajuhtimise lahendused (sh kinnistuväliste vee ja kanalisatsiooni ühisorustike väljaehitamise mahud) kuuluvad täpsustamisele ehitusprojekti koostamisel. • Ehitusprojekti koostamisel korrigeerida planeeritud kõrghaljastuse paiknemist, tagada nõuetekohased vahekaugused tehnovõrkudest. • Ehitusprojekti koostamiseks taotleda AKTSIASELTS-ilt TALLINNA VESI tehnilised tingimused. Allkirjastatud digitaalselt /Madis Koor/ tehniline konsultant	Kiri Seletuskiri Joonised DP-5-1 ja DP-5-2	Esitatud tingimused on lisatud seletuskirja punkti 5.8.
40	AS Utilitas Tallinn	10.03.2025 Nr DP25/8	AS Utilitas Tallinn (edaspidi UTL) on üle vaadanud Paljassaare tee 18, 20, 24, 24a, 26a, 28, 28c, 28e, 30, 30a, 30b, 30c, 32, 32b, 32c, 32d kinnistute detailplaneeringu (AS K-Projekti töö nr 07142) kütte- ja jahutusvarustuse lahenduse ja esitab selle osas oma arvamuse. 1. Planeering on koostatud vastavalt UTL poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. 2. Järgmises projekteerimise staadiumis täpsustada kaugjahutusjaama asukoht ning tehnilised näitajad. 3. Vajadusel täiendada järgmises projekteerimise staadiumis planeeritud soojus- ja jahutustorustiku kulgemisjoont viisil, et oleks tagatud standardiga EVS-EN13941 lubatud	Kiri Seletuskiri Joonised DP 5-1 ja 5-2	Tingimused on lisatud seletuskirja punkti 5.8.

			piiridesse jäävad torustiku paigalduspinged ja –pikkused. 4. Üksikute objektide soojus- ja jahutusvarustuse lahendamiseks on vaja taotleda UTL tehnilised tingimused. 5. Planeeritavale torustikule on vaja seada AS Tallinna Soojus kasuks tähtjatu tasuta isiklik kasutusõigus. Allkirjastatud digitaalselt /Elis Fels/ võrgujuht		
41	Põhja-Tallinna Linnaosavalitsus	14.08.2025	Kooskõlastame planeeringu tingimused, et planeeringu liiklusmaa ja meresuunalised kõnniteede sihtide avalik kasutus on tagatud. JÕNN SOONISTE (arhitekt - Põhja-Tallinna Valitsus)	TPR	DP põhijoonisel on kajastatud vastavad IKÕ alad ning seletuskirjas ka kirjeldatud, et piirdeaedu ei kavandata ning teedel, parkidel, promenaadil on avalikusele juurdepääs tagatud.
42	Tallinna Strateegiakeskus	06.02.2025	Tallinna Strateegiakeskuse ringmajanduse osakond kooskõlastab detailplaneeringu DP029910 märkusteta.	TPR	
43	Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet	15.09.2025	15.09.2025 Arnold Knuut (tehnovõrgud) Kooskõlastatud. 15.09.2025 Triin Lilienthal / Risto Reinas (teed ja teerajatised) Lisada bussipeatuse tingmärk. 31.07.2025 Riina Öpik / Kelli Rütli (haljastus) Ei kooskõlasta. 1. Lähtuvalt määrusest nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord“ kohaselt tuleb säilitada II väärtusklassi puud. Korrigeerida lahendust ja säilitada puud nr 141, 159, 161, 162. 2. Täiendada asendusistutuste arvutuste tabelit Pos 6 kinnistul on põhijoonisel likvideeritavaks määratud ka puud nr 104-106, mis tabelisse ei ole märgitud. 3. Pos nr 7 alal on puud, mis ei ole likvideeritud. Planeeringualal peavad olema hinnatud kõik puud. Hindamata on nii märkega „Uus rajatud ala“ kui ka ülemisest	TPR	Planeeritud bussipeatused lisatud viidetena hoonestuskava joonisele. 1.Lahendus korrigeeritud ja puud nr 141, 159, 161, 162 säilitatud. 2.Kantud p.4.4.2 tabelisse. 3.TPR-i lisatud vastavalt täiendatud haljastuse hinnang ning täiendavalt

		mänguväljakust paremal olev puu. 4. Pos 10 on puu nr 54, millel pole joonisel risti, kuid tabelis on likvideeritav. Lisada puule rist. 5. Puul nt 95 ei ole risti peal joonisel. 6. Pos 26 puudel ei ole riste peal. 7. Joonisel on puu nr 93 kohal veel üks hindamata lehtpuu. 8. Pos 7 kohal teemaal on hindamata lehtpuid (vaadata üle kogu tee, puid on palju). Lähtuvalt dendroloogia täpsustusest korrigeerida vajadusel ka asendusistutuste arvutust või lahendust. EHITUSÕIGUSE JA TEGEVUSLUBADE OSAKOND / LINNAKESKKONNA NÕUETELE VASTAVUSE OSAKOND 03.09.2025 Jana Kopezina / Katrin Toomistu (avalikud rajatised) Jana Kopezina märkused osaliselt täitmata. 1. Puudub detailplaneeringu elluviimise kava. 2. Bussipeatuste tingmärk puudub, rattaparkla tingmärk planeeritav. TT_skeemil ei ole tingmärgi selgituses välja toodud, et bussipeatused koos rattaparklaga. „täiendada TT-skeemil huvitatud isiku poolt rajatavate rajatiste tingmärgi selgitust – lisada nimekirja ka bussipeatused jne. 3. TT-skeemi osas: 1. Märkus täitmata. Paljassaare tee le planeeritud bussipeatused. Huvitatud isiku valmishitamise kohustus. Lisada vastav tingmärk. 3. Korrigeerida lühiajalise parkimise tingmärki, joonis ja legend ei ole kooskõlas (tingmärk hall, joonisel lilla). 5. märkus täitmata. Krunti pos 5 läbib avaliku kasutusega liikumiskoridor, laius ~ 3 meetrit. Täpsustada. Kuidas tagatakse avalik kasutus? Kanda TT-skeemile. TT-lepingu eesmärk (mille lisaks on skeem) on reguleerida avalike rajatiste valmishitamist ? 6.Põhijoonisel kanda kitsenduste tabelisse pos. 10 kitsendus. KESKKONNAHOIU OSAKOND	hinnatud puud kajastatud ka põhijoonisel. 4. Ristikesed lisatud. 5.Ristike lisatud. 6.Ristike lisatud. 7.See on varem likvideeritud puu mis tähistatud vastavlt ka haljastuse hinnangus. 8.Pos 7 kohal Paljassaare teel kasvavad puud täiendavalt hinnatud, kajastatud põhijoonisel ja täiendatud haljastuse hinnang on TPR-is. Vastavalt ka asendusistutuse tabel täiendatud. 1.Detailplaneeringu elluviimise tegevuskava on käesoleva seletuskirja p. 4.1.9 lk 33. 2.Bussipeatuse tingmärk lisatud. 3. 1.TT-skeemile lisatud planeeritud bussipeatus; 3.lühiajalise parkimise tingmärgi värv muudetud. 5.Krunt pos 5 piire nii muudetud, et avalikku kasutust sinna ei jää. 6.Kantud.
--	--	---	--

		17.01.2025	22.08.2025 Kärt Talimaa-Eelmaa (keskkonnamõju hindamine) 29.08. - 19.09.2025 toimub detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) aruande avalik väljapanek. 25.09.2025 toimub detailplaneeringu KSH aruande avalik arutelu. Ettepanekud KSH aruande täiendamiseks esitan avaliku väljapaneku jooksul. 28.07.2025 Herdis Fridolin (looduskaitse) Märkused puuduvad. 24.07.2025 Silver Riige (veekeskkond) Märkusi ei ole. EHITUSÕIGUSE JA TEGEVUSLUBADE OSAKOND (tehnovõrgud) 10.01.2025 Arnold Knuut Võrguvaldajate arvamused / kooskõlastused aegunud. <i>TPR-i lisatud kõik uued võrguvaldajate kooskõlastused.</i> EHITUSÕIGUSE JA TEGEVUSLUBADE OSAKOND (avalikud rajatised) 10.01.2025 Jana Kopezina 1. Puudub detailplaneeringu elluviimise kava. <i>Kajastatud seletuskirja p. 4.1.9 all.</i> 2. Lisada planeeringu materjalidele kinnistute omanike nõusolekud IKÕ kokkulepete sõlmimise vajaduse osas. <i>Lisatud ja kajastatud kooskõlastuste/koostöö tabeli lahtris nr 44.</i> 3. Esitada dokumentide hulgas kinnistute omanike nõusolekud remondi- ja hoolduskohustuse osas posl 33-37 (rannapromenaad). <i>Kajastatud seletuskirja p.4.1.9 Avalikuks kasutuseks määratud</i>	TPR	Vastavalt estatud märkustele planeeringu materjalid täiendatud ning sisseviidud täiendused kirjeldatud ka märkuste järel <i>kaldkirjas</i> ära.
--	--	------------	---	-----	---

			<i>ala alapeatüki all ja huvitatud isiku vastavasisuline kinnitus lisatud koostöö tabeli lahter 46 alla.</i> 4. Seletuskirjas viidata järgnevale: Tallinna linnal on õigus tunnistada detailplaneering kehtetuks või keelduda detailplaneeringualal uute ehituslubade andmisest, kui detailplaneeringust huvitatud isik ei ole Tallinna linna ja huvitatud isiku vahel planeerimisseaduse § 131 lõike 2 alusel sõlmitud halduslepinguga võetud kohustusi lepingus määratud tähtajaks täitnud. Nimetatud tingimus kehtib ka isikute suhtes, kes omandavad detailplaneeringu alal asuva kinnisasja pärast detailplaneeringu kehtestamist. <i>Lisatud p. 4.2.1 esimese tingimuse alla.</i> 5. Põhijoonisel on ära näidatud bussipeatuse asukohad. Kas see on olemasolevad või planeeritavad bussipeatused? <i>Planeeritavad bussipeatused.</i> 6. Välja selgitada kaasrahastamise lepingu sõlmimise vajadus. <i>Kaasrahastamise leping sõlmitakse ja seda siis tehakse nagu kord ette näeb peale dp vastuvõtmist ja enne dp kehtestamist.</i> 7. Märkused TT-skeemile: 1) Paljassaare tee on planeeritud bussipeatused. Huvitatud isiku valmishitamise kohustus. Lisada vastav tingmärk. <i>Lisatud.</i> 2) Kuna detailplaneering realiseeritakse etapiviisiliselt, peab sel juhul olema TT-skeemil aru saada, milline ala, millise hoone kasutusloa taotlemise hetkeks valmis ehitatakse. Dokumentide koosseisus on kaks erinevat skeemi (TT-skeem ja hoonestuse, teede ja tehnovõrkude realiseerimise skeem). Detailplaneeringu etapid kanda TT-skeemile. Lisada etapid ja vastavad tingmärgid selgitustega. <i>Etapid ka TT-skeemil kajastatud.</i>		
--	--	--	---	--	--

			3) Hoonestuse, teede ja tehnovõrkude realiseerimise skeemile on lisatud lühiajalised parkimiskohtade tingmärk. Kas on mõeldud avalikuks kasutamiseks? Täpsustada. <i>Need ei ole avalikuks kasutuseks st. IKÕ-ga Tallinna linna kasuks määratud. P. 4.1.9 avalikuks kasutamiseks määratud alade alapeatüki all on ka kirjeldatud, et sisetänavad on jäävad eraomandusse ning seal on tagatud avalikkusele ligiääs.</i> 4) Kõik, mis on planeeritud peab olema huvitatud isiku poolt valmishitav. Planeeritud rannapromenaad (IKÕ ala) on TT-lepingu teema. Kanda TT-skeemile. <i>Skeem vastavalt täiendatud.</i> 5) Krunti pos 5 läbib avaliku kasutusega liikumiskoridor, laius ~ 3 meetrit. Täpsustada. Kuidas tagatakse avalik kasutus? Kanda TT-skeemile. TT-lepingu eesmärk (mille lisaks on skeem) on reguleerida avalike rajatiste valmishitamist. <i>Pos 5 ega ka muudes kohtades sisekvartalis ei ole avalikku kasutust (IKÕ) määratud.</i> 6) Seletuskirja p. 4.1.6 kohaselt on kvartalite parkimine lahendatud valdavalt omal krundil maapealsetes ja maa-alustes autoparklates. Planeeritud on parkimishooned, mis on avalikuks kasutamiseks. Täpsustada. Kuidas tagatakse avalik kasutus? Kuhu antud parkimishoone planeeritakse rajada? <i>Parkimishoone on kavandatud pos 5 krundile planeeritud hoonesse ning see on avalikkusele avatud, st nagu kõik linna parkimishooned tasu eest kasutamiseks. Vastava kirjeldusega täiendatud seletuskirja lk 27 liikluskorralduse alapeatükk.</i> 7) Hoonestuse, teede ja tehnovõrkude realiseerimise skeemilt jäi silma, et kavandatav rannapromenaad on valgustamata. Lisada. <i>Lisatud.</i> 8) TT-lepingu skeemil ei ole markeeritud huvitatud isiku		
--	--	--	--	--	--

			poolt kõiki avalikke alasid. <i>IKÕ alad lisatud ka TT-skeemile.</i> 9) Lisada TT-lepingu skeemile tingmärk „isikliku kasutusõiguse ala“ ning markeerida sellega alad, millele seatakse IKÕ linna kasuks. <i>Lisatud tingmärk.</i> 10) Peale korrigeeritud materjalide esitamist võib märkusi veel lisanduda. <i>Loodetavasti mitte:)</i> EHITUSÕIGUSE JA TEGEVUSLUBADE OSAKOND (teed ja teerajatised) 10.01.2025 Triin Lilienthal 1. Korrigeerida tingmärgid. Tuua välja, mis on planeeritud, mis olemasolev ning mis perspektiivne. <i>Midagi olemasolevat planeeringualal ei säili, et kõik on planeeritud, st nii teed kui ka haljasalad.</i> 2. Täpsustada, millega on teede lahendus ühendatud Paljassaare tee 16 kinnistu poolses osas. <i>Lisatud viide: Paljassaare rekonstrueerimise eskiislahendus mis täpsustud ehituprojekti koostamisel.</i> KESKKONNAHOIU OSAKOND 10.01.2025 Kärt Talimaa-Eelmaa Tallinna Linnavalitsus algatas oma 15. aprilli 2009 korraldusega nr 597-k „Paljassaare tee 18, 20, 24, 24a, 26a, 28, 28c, 28e, 30, 30a, 30b, 30c, 32, 32b, 32c, 32d kinnistute ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine Põhja-Tallinnas ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine“. Kuna detailplaneeringu lahendus on vahepealse aja jooksul		
--	--	--	---	--	--

			oluliselt muutunud ja keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine (KSH) on seisnud siis sellest tulenevalt on vaja Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti tellimusel ajakohastada KSH aruanne. <i>KSH aruanne aktualiseeritud.</i> 06.01.2025 Herdis Fridolin 1. Inventeerida rohttaimestik vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 10.06.2020 määrusele nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord”. Rohttaimede inventuuri välitööd teha ajal, kui kaitsealustele liikidele iseloomulikud määramistunnused on nähtaval. Inventuuri peab teostama kaitstavaid taimeliike tundev ekspert. <i>Lisatud Lisa 1 dendroloogia.</i> 2. Planeeringuala paikneb asukohas, kus lindude rändeajal on suur oht lindude kokkupõrkeks klaaspindadega. Vältimaks lindude kokkupõrkeid ehitistega, mitte kavandada suuri klaaspindu või kasutada lahendusi, mis muudavad klaasi lindudele nähtavaks. <i>Vastav tingimus lisatud p. 4.2.1 teise nõude alla ehitusprojektide koostamiseks.</i> 07.01.2025 Silver Rüige Täiendada seletuskirja reostuse likvideerimise osas: Iga etapi ehitusloa taotlemisega esitada antud maa-ala reostusuuring ja reostuse likvideerimise kava (saneerimiskava). <i>See täiendav tingimus lisatud seletuskirja p. 4.4.7 viimase tingimuse alla ehitusprojektide koostamiseks.</i>		
--	--	--	--	--	--

			EHITUSÕIGUSE JA TEGEVUSLUBADE OSAKOND (haljastus) 13.01.2025 Riina Öpik 1.Kaasajastada dendroloogilise inventeerimise materjale. Esitatud dendroloogiline inventeerimine on teostatud 2007 aastal. Teostada planeeringu alal ja sellest 10 meetri raadiuses (sh naaberkinnistutel) Tallinna Linnavalitsuse 10.06.2020 määruse nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord” kohane haljastuse inventeerimine, mis on kohustuslik läbi viia ehitusprojektide menetlemisel aladel, millel kasvavad puit- ja rohttaimed. Kanda joonistele inventeerimise tulemused koos puude võra ulatusega. Tagada I ja II väärtusklassi ning võimalusel III väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine. Esitada dendroloogilise hinnangu materjalide kaust, mis on allkirjastatud töö teostaja poolt. <i>Uus dendoroogia teostatud ja lisatud TPR-i ning hinnatud haljastus kajastatud DP materjalides.</i> 2.Vastavalt kaasajastatud dendroloogilise inventeerimise materjalidele korrigeerida likvideeritavate puude nimekirja ning asendusistutusarvutuse tabelit. <i>Asendusistutuste arvutud (p. 4.4.2) uuendatud uue dendroloogia alusel.</i> 3.Säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale hoonestusala, teid, parklat, tehnovõrke ega teisi kaevetöid nõudvaid lahendusi mitte kavandada. <i>Arvestatud ja vastavad tingimused lisatud ka seletuskirja p. 4.4.2 lõppu nõueteks ehitusprojektide koostamisel.</i> 4.Tagada kinnistutel Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringus nõutud haljastuse maht. <i>Põhja-Tallinna ÜP järgne haljastuse osakaal on 30%, planeeringus on nõutud haljastuse osakaal tagatud.</i>		
--	--	--	---	--	--

			5.Tulenevalt Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu Rohevõrgustiku joonisest on Paljasaare tee äärde ettenähtud ca 50m laiune linnaosa tähtsusega rohekoridor. Arvestada planeeringu koostamisel linnaosa üldplaneeringuga. <i>Põhja-Tallinna ÜP kaardi järgi on: asumitähtsusega rohekoridor ca 25 m ja see paikneb käesolevast planeeringualast teisel pool Paljssaare teed.</i> <i>Käesolevas planeeringus on lisaks sellele kavandatud ka planeeritavale alale Paljssaare tee äärde uue kõrghaljastuse rajamine.</i> LINNAKESKKONNA KAVANDAMISE OSAKOND 12.01.2025 Aksel Johannes Part Hinnang: sobib, kommentaare pole.		
44	Tallinna Linnavaraamet	19.08.2025	1. Täpsustada avalikuks kasutamiseks määratud alasid (suuliselt arutasime koos J. Mirme ja I. Terasega) ning tuua kruntide kitsendustes välja, kui krundil asuvad teed, haljasalad, rand(?) vms määratakse avalikuks kasutamiseks. Lisada kitsenduse juurde (põhijoonise tabel, seletuskiri), kuidas planeeritud avalikku kasutust on kavas tagada. Praegu on mitmed avaliku kasutamise kavatsused kirjeldatud ainult seletuskirja ptk-s 4.1.9 Detailplaneeringu arendusetapid, avalike alade planeerimise põhimõtted ja planeeringu elluviimise tegevuskava. Planeeritud kitsendused loeteluna seletuskirjas puuduvad üldse, põhijoonisel on kajastatud kruntidel pos 31, 33, 38, 45 linna kasuks ikõ seadmise vajadus, kuid kajastamata on, et teed, millele seatakse ikõ linna kasuks on vajalik määrata avalikult kasutatavaks teeks. 2. Põhijoonisel on endiselt avalikud alad tähistatud tingmäärgiga „isiklik kasutusõigusega ala Tallinna linna	TPR	1.Avaliku kasutuse alade kohta tehtud eraldi skeem. Avalikud alad tähistatud põhijoonise ja kirjeldused lisatud kitsenduste tabelisse. Täiendatud vastavalt ka seletuskirja p. 4.1.9 viimane alapeatükk lk 33. 2. Sõnastus muudetud. Kirjeldus kajastatud p. 4.1.9 all.

		16.01.2025	kasuks“. Selline tingmärk ei võimalda mõista, mis on kasutusõiguse sisu (ikõ võib seada ka nt tehnovõrgu kasutamiseks ja hoolduseks). Palume veelkord, et avalikku kasutust sisaldavatel joonistel oleks dp-ga avalikuks kasutamiseks määratavad alad tähistatud tingmärgiga „avalikuks kasutuseks määratud ala“. Kitsenduste lahtris ja seletuskirjas saab lahti kirjutada, mis see rajatis täpselt on (kergliiklus-, ratta-, sõidutee, parkimiskoht, mänguväljak, haljasala, rand vms) ja kuidas avalikku kasutust tagatakse (krundi linnale võõrandamine, avalikuks kasutamiseks määratud teele linna kasuks tasuta ja tähtajatu ikõ seadmine või jääb ala avaliku kasutuse tagamine omaniku kohustuseks). 3. Palume välja selgitada avalikuks kasutamiseks määratud alade tulevaste valitsejate seisukohad. Sõnastame ülesande linnavaraametile detailplaneeringu vastuvõtmise korraldusse pärast avalikuks kasutamiseks määratavate alade täpsustamist. Palume hiljemalt enne detailplaneeringu vastu-võtmiseks esitamist täiendada huvitatud isiku nõusolekut ning ptk 4.1.9. Kokkuleppe kruntide linnale tasuta võõrandamiseks ja avalikuks kasutamiseks määratud aladel linna kasuks ikõ seadmiseks sõlmitakse enne detailplaneeringu kehtestamist. Maris Koert planeeringute spetsialist planeeringute ja projektide menetlemise sektor maatoimingute osakond Teen ettepaneku esitada TPRi järgmised märkused: 1. Seletuskirjas puuduvad peatükid, mis kajastavad avalike alade planeerimise põhimõtteid, planeeritud kitsendusi ning planeeringu elluviimist.	TPR	3. Tellija kinnitus hooldus- ja remondikohtuste kohta lisatud koostöö tabeli lahtrisse nr 46. OK. OK.
--	--	------------	---	-----	--

		Palume täiendada seletuskirja ja lisada planeeringu elluviimise tegevuskava, milles tuua välja ettepanekud avalikuks kasutamiseks määratud alade avaliku kasutamise tagamiseks sõlmitavate kokkulepete kohta koos tänaste omanike ja tulevaste valitsejate tingimustega. <i>Lisatud seletuskirja p. 4.1.9 alla.</i> 2. Põhijoonisel on avalikke alasid kajastatud vasturääkivalt, nt transpordimaa krundid pos 58-62, 64, 66 ning üldkasutatava maa krunt pos 29 on määratud avalikuks kasutamiseks, kuid transpordimaa kruntidele pos 33-38 ning üldkasutatava maa krundile pos 63 on määratud linna kasuks isiklik kasutusõigus. Kas krundid pos 33-38 ja 63 ei määrata avalikuks kasutamiseks ning milleks siis ikõ? Jah, Paljasaare tee laienduseks moodustatud krundi tähistatud avaliku kasutusega ja need lähevad linnale üle ning sisetänava (see on avalikkusele avatud, st piirdeid, tõkkepuid ei ole kavandatud) ja promenaadi krundid jäävad huvitatud isikule. Ning promenaadi alale on määratud avalik kasutus (IKÕ) linna kasuks, et oleks tagatud promenaadi avalik kasutamine. IKÕ seatakse sellepärast, et KeKo ei soovi promenaadi ala endale võtta, sest omandiga kaasneks ka selle hooldus ja remondikohustus mida linn ei soovi. Kuidas tagatakse avalik kasutus kruntidel pos 58-62, 64, 66 ja 29? Huvitatud isiku vastav kinnitus lisatud ja see kajastatud seletuskirja p. 4.1.9 viimases lõigus. Teeme ettepaneku koostada planeeringu juurde eraldi „avalike alade skeem“, millelt on võimalik hinnata, kas avalikuks kasutamiseks määratud aladest moodustub koos olemas-olevate avalike aladega ühendatud terviklik võrgustik ehk kas alade avalikuks kasutamiseks määramine on põhjendatud. <i>Tehtud eraldi avalike alade skeem ka.</i>		Vastavalt estatud märkustele planeeringu materjalid täiendatud ning sisseviidud täiendused kirjeldatud ka märkuste järel <i>kaldkirjas</i> ära.
--	--	---	--	--

		3. Põhjakalda kaartide failis (https://tpr.tallinn.ee/Link/File/499382) on teemakaardil Planeeritud avalik taristu tähistatud mänguväljakud ja lasteaid. Kas teed ja haljasalad ei ole avalik taristu? <i>Need on eraomandus, aga avalikkusele avatud, st piirdeaedu ei ole kavandatud. Vastavalt kirjeldatud p. 4.1.9 viimases lõigus. Teemakaardi Liikuvus: planeeritud sõidutee ja ühistransport kohaselt on planeeritud ala läbima ühistransport. Põhijoonisel määratud kruntide kitsendused ei kajasta, et ühistransport on planeeritud, sest vastavaid kitsendusi (avalik kasutus) ei ole ühistranspordi kasutuses olevale transpordimaale planeeritud.</i> <i>Paljassaare tee ja planeeritud kvartali sisetäna vahelise ala pikkus on 50m, et seega pole vajalik 50m kauguses olevale paralleeltäna vahelise täiendava ühistranspordiliini kavandamiseks ning samal seisukohal on ka Tallinna Transpordiamet, et Paljassaare tee peatuste teenindusraadiused tagavad juurdepääsu kõikidele kavandatavatele kinnistutele. Seega pole sisetäna vahelise ka vastavat kitsendust määratud.</i> 4. Linnavaraamet ei saa nõustuda põhijoonise märkusega 6, mille kohaselt Paljassaare tee, sh haljastus (kaasa arvatud kõrghaljastus), lahendatakse täpsemalt järgmistes projekteerimise staadiumites, milles selgub ka tee ehitamiseks kruntide võõrandamise või isikliku kasutusse seadmise vajadus. Paljassaare tee laiendamiseks vajalike kruntide linnale tasuta võõrandamise kokkulepe peab olema maaomanikega sõlmitud enne detailplaneeringu kehtestamist. Märkus kustutatud ja huvitatud isiku nõusolek lisatud. 5. Põhijoonise märkuse 5 kohaselt on Tallinna Linnaplaneerimise Ameti nõusolekul võimalik promenaadile		
--	--	--	--	--

			püstitada hooajalisi paviljone, mis ei ole maapinnaga püsivalt ühendatud. Kas promenaadi ala isikliku kasutusõiguse tulevane valitseja on Tallinna Linnaplaneerimise Amet? Linnavaraameti hinnangul saab avaliku kasutuse tagamiseks sõlmitavat isiklikku kasutusõigust kitsendavaid nõusolekuid anda ja/või muid tingimusi kooskõlastada kasutus-õiguse tulevane valitseja. Palume selgitada välja tulevase valitseja seisukoht. <i>Vastav märkus kustutatud.</i> 6. Teeme ettepaneku põhijoonisel tingmärgi selgitus „isikliku kasutusõigusega ala“ asendada selgitusega „avalikuks kasutamiseks määratud ala“, sest avalikuks kasutamiseks määramine on põhjus, miks isiklik kasutusõigus seatakse. Lisaks palume kaaluda, kas tingmärgi kasutamine on vajalik, kui avalikuks kasutamiseks määratakse terve krunt. Ala tähistamine tingmärgiga oleks põhjendatud, kui avalikuks kasutamiseks määratakse näiteks ainult kergliiklusala. <i>Tingmärgi nimetus muudetud ja ala ulatust vähendatud.</i> 7. Põhijoonisel on tabelis Kruntide ehitusõigus ja piirangud määratud kruntidele pos 33-37 määratud kitsendus Promenaadile seatakse isiklik kasutusõigus Tallinna linna kasuks. Juhime tähelepanu, et põhijoonisel tingmärki „Promenaad“ ei ole. Kas promenaadi all on silmas peetud mereäärset kergliiklusala või lisaks kergliiklusalale ka segaliiklusala, haljasalaid ning parkimiskohti? Teeme ettepaneku loetleda üles, millised konkreetset rajatised avalikuks kasutamiseks määratakse või kui avalikuks kasutamiseks määratakse kõik krundile planeeritud rajatised, siis üldistatult kõik krundile pos x planeeritud rajatised määratakse avalikuks kasutamiseks. <i>Lisatud eraldi tingmärgiga promenaadi ala ulatus joonisele.</i> 8. Tuua planeeringu elluviimise tegevuskavas välja		
--	--	--	---	--	--

			planeeringualale planeeritud munitsipaal-lasteaia ehitamiseks vajaliku krundi pos 16 linnale tasuta võõrandamise tingimused (omanik OÜ BOLTON REALESTATE). <i>Lisatud p. 4.1.9 viimasesse peatükki ja huvitatud isiku kinnituskiri lisatud kooskõlastuste tabeli lahtrisse nr 46.</i> 9. Kavandatavale munitsipaallasteaia krundile peab olema tagatud juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt. Teeme ettepaneku määrata lasteaiale juurdepääsu tagamiseks kruntidele pos 55, 57 linna kasuks tasuta ja tähtajatu isiklik kasutusõigus (tähistada joonisel avalikult kasutatav ala ja tuua välja kitsenduste lahtris ala orienteeruv pindala). Kokkulepe sõlmitakse enne detailplaneeringu kehtestamist. Palume hiljemalt enne detailplaneeringu vastu võtmiseks esitamist lisada planeeringu materjalidele maaomaniku seisukoht. <i>Lasteaed kavandatud TLPA nõudel pos 7 ja IKÕ seal tähistatud.</i> Maris Koert planeeringute spetsialist maatoimingute osakond projektide ja planeeringute menetlemise sektor		
45	TLPA Ruumiloomes osakond	19.08.2025	Märkused planeeringulahenduse parandamiseks esitatud arendajale 13.08.25 toimunud koosolekul. Mihkel Kõrvits	TPR	Täiendatud DP materjalid sisestatud TPR-i
46	Tallinna Transpordiamet	21.08.2025	Koostöö käigus läbiarutatud täiendusettepanekud: Kogujatee/ jaotustänav: Detailplaneeringuga kavandatavale lasteaiale tuleb tagada juurdepääs. Planeering võimaldab juurdepääsu (sõidukid + kergliiklejad) pos 33 kaudu. Arvestades suuremahulise elamuarendusega ja sealjuures lasteaiale juurdepääsu vajadusega /mõlemalt poolt/ on otstarbekas Paljassaare teega	TPR	Esitatud ettepanekud on DP-sse sisse viidud ning ettepanekute järel <i>kaldkirjas</i> DP-sse sisseviidud täiendused ka kõrvalolevas lahtris ära kirjeldatud.

			paralleelne nõ „kogujatee“ kavandada kogu pikkuses avaliku kasutusega. <i>Ok, tee kavandatud avaliku kasutusega.</i> Muudele tänavatele ja jalakäijate pääsudele mereäärse promenaadi suunas on otstarbekas lisada märke avalikult kasutatav eratee. <i>Osades kohtades kavandatud avalik kasutus ja teistes on hoonetavahelised teed avalikkusele kasutatavad erateed ning see kajastatud seletuskirja p. 4.1.9 lk 34 avalike alade alapeatükis.</i> Ehitusprojektis tänavate projekteerimisel lähtuda 9-tänavatüübi parameetritest. <i>Tingimus kajastatud seletuskirja p.4.3 lõpus olevate nõuete all ehitusprojektide koostamiseks.</i> Parkimiskohtade vajaduse osa, olenemata arvutuslikust tulemusest, on planeeritavale alale maksimaalne lubatav parkimiskohtade arv sb/200. Haridusasutuse parkimismormatiiv on sb/300 ja mitte rohkem kui 20 – arvestab töötajate parkimiskohtade vajadusega, drop-off kohad rajatakse üldjuhul tänavamaale kellaaajaliselt piiratud lühiajaliste parkimiskohtadena <i>Vastavalt DP-s kajastatud ning täiendav vastav kirjeldus lisatud ka seletuskirja p.3.4.</i> Liikluskorraldus. Ühistransport		
--	--	--	---	--	--

		13.01.2025	Parkimishoone on piirkonda teenindav ette nähtud avalikkusele avatuks, st parla on tasuline ja avatud kõigile 24/7. <i>Vastavalt kajastud lk 27.</i> Detailplaneeringu elluviimisel on eelduseks igas ehitusetapis pendelrände vähendamiseks 15- minuti linna tingimuste tagamine. Teenuste kättesaadavusena on vajalik ka lähialal (põhi-) kooli ja lasteaia kohtade olemasolu. <i>Kajastatud p. 4.1.9 skeemi all.</i> Planeeringualale on ette nähtud juurdepääsud planeeringualaga läänest külgnevalt Paljassaare teelt, kuhu on perspektiivse liikluskoormuse tõttu ette nähtud trammitee ning 2+2 läbivat rada, mida saab välja ehitada etappide kaupa. 2+2, millest 1+1 on ühistranspordi (sh trammi) rajad. Varasem liikluskorraldus nägi ette trammitee ja/ või muu ühistranspordikoridori rajamise tänava keskele, ehk ooteplatvormid tänava keskel liikumisruumis. <i>Tingimus kajastatud seletuskirja p. 4.3 lk 39 viimane lõik.</i> Inna Teras planeeringute juhtivspetsialist Tallinna Transpordiamet Põhja-Tallinna ÜP raames koostatud liikuvuse analüüsi kohaselt arenduste elluviimisel sõidukite lisandumine põhjustab tänavate ja ristmike läbilaskvuse ammendumise ja ühendust teiste linnaosad ega ei ole võimalik tagada.	TPR	Vastavalt estatud märkustele planeeringu materjalid täiendatud ning sisseviidud täiendused kirjeldatud ka
--	--	------------	--	-----	---

			Viide 15- minuti linnale ei saa olla perspektiivsete teenustega vaid samaaegselt peab olema tagatud igas ehitusetapis esimeste hoonete valmimisega. <i>Jah, lisatud täiendus seletuskirja p. 4.3 enne tabelit, et igas arendusetapis peab olema tagatud äri/elamu/avaliku funktsiooni hoonestus, et oleks tegu 15min linnaosaga. Äri/elamu sihtotstarbed ka kajastatud põhijoonisel ning avaliku funktsiooniga hooned lisatud viidetena hoonestusakava joonisele.</i> Detailplaneeringus mahus esitatud parkimiskohtade arvutus on meelevaldne ja ei vasta olemasolevale kehtivale ega kavandatavale normatiivi parkimisarvutuse põhimõtetele. Põhja-Tallinna linnaosas keskuste alal (15-minuti linna põhimõttel) peame vajalikuks parkimiskohtade vähendamist ja keskuse alal peame vajalikuks rakendada südalinna normatiivi, sealjuures detailplaneeringu menetlemise staadiumis kogu suletud bruto/200 eristamata, kas tegemist on äride või korteritega. Ehitusprojekti koostamisel peab lähtuma ehitusloa taotlemise hetkel kehtivast normatiivist. <i>Parkimine kavandatud bruto/200 ja parkimise kavandamise lisatingimus ehitusprojektide koostamisel lisatud p. 4.3 lõppu.</i> Parkismajades ja hoonetesse kavandatavatel parkimiskorrustel parkimiskohad kavandada korteriomandiga sidumata, ilma servituudi põhimõtete rakendamata nõ (lühidalt või pikemaajaliste) rendiparkimiskohtadena, mis võimaldab parkimiskohtade riskasutuse ning parkimiskohtade 24/7 parema kasutuse. <i>Lisatud p. 4.3 lõppu.</i>		märkuste järel <i>kaldkirjas</i> ära.
--	--	--	---	--	---------------------------------------

			Sõiduki jagamise teenuse kavandamisel jääb parkimiskohtade arv arvutusliku normatiivi piiridesse, lisakohti mitte kavandada. <i>Lisatud p. 4.3 lõppu.</i> Bussipeatustega seonduvalt, bussipeatuste juurde tuleb kavandada jalgrataste pargi ja reisi võimaldamiseks rattahoidikud, mitte sõiduautode jagamisteenuseks parkimismajad. <i>Tähistatud tingmäärgina joonisel ja lisatud täiendav vastav tingimus ka p. 4.3 lõppu.</i> Esitada jalgrataste parkimiskohtade arvutus. Jalgrataste parkimiskohtade arv ja taristu peavad vastama tallinna rattastrateegia 2018 – 2027.a. nõuetele. <i>Jalgrataste parkimiskohtade arvutus lisatud p. 4.3 parkise tabeli järel ning vastav täiendav tingimus lisatud p.4.3 lõppu ehitusprojektide koostamiseks.</i> Ühistranspordi osas on eksitavad skeemid (Põhjakalda kaardid), kus ühistransport on viidud ka kvartalisisesele paralleelteele. Siinkohal juhin tähelepanu – ühistransport jääb Paljassaare tee. Paljassaare tee peatuste teenindusraadiused (400m) tagavad juurdepääsu kõikidele kavandatavatele kinnistutele. <i>Põhijoonisel ei ole sisetänavale ühistransporti kavandatud ja need illustreerivad skeemid eemaldatud.</i> Paljassaare tee äärsete kinnistute hoonestamise eelduseks on piirkonna teeninduseks vajaliku taristu, sh Paljassaare tee (ühistranspordipeatuste, eraldatud jalgratta- ja jalgteedega) ning Sitsi mäe eritasandilise liiklussõlme väljaehitamine. <i>Sitsi ristmiku rajamiseks sõlmib huvitatud isik enne planeeringu kehtestamist kaasfinantseerimise lepingu.</i> Teed, parkimiskohad jm liiklusrajatised peavad vastama		
--	--	--	---	--	--

			standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõutele. <i>Vastav nõue lisatud p.4.3 lõppu.</i>		
47	Huvitatud isik - OÜ BOLTON REALESTATE	19.06.2025	BOLTON REALESTATE OÜ („Huvitatud isik“) kinnitab Paljassaare tee 18,20...32d detailplaneeringuga seonduvalt järgnevat, lähtudes soovist tagada kogu ala terviklahendus ja detailplaneeringu kiire menetlus: - Huvitatud isik on nõus tasuta võõrandama Tallinna linnale Paljassaare tee laienduseks ettenähtud detailplaneeringu pos 30,40,41 ja 43 ja tagama antud alade valmishitamise enne linnale üleandmist. Peale valmishitamist ja linnale üle andmist lähevad üleantavate alade hooldus- ja remondikohustus üle Tallinna linnale. - Huvitatud isik on nõus tasuta võõrandama detailplaneeringu pos 7 kavandatud munitsipaallasteaia krundi Tallinna linnale. Munitsipaallasteaia ehitusse panustab Huvitatud isik linnaga sõlmitava kaasfinantseerimise lepingu alusel. - Huvitatud isik tagab planeeritud rannapromenaadil detailplaneeringu pos 29,31,38 ja 45 ning lasteaia juurdepääsutee krundil pos 33 tasuta ja tähtajatu isikliku kasutusõiguse seadmise Tallinna linna kasuks. Anutud alade remondi- ja hoolduskohustus jääb peale alade valmishitamist Huvitatud isiku kanda. - Kvartalisse planeeritud siseteed ja haljasalad jäävad Huvitatud isiku omandisse ning viidatud alade hooldus- ja remondikohustus Huvitatud isiku kanda. MIRJAM-MARI MARASTU juhatuse liige / member of the management board +374 5118892 mirjam.marastu@youroffice.ee	TPR	
48	Paljassaare tee 20 omaniku kooskõlastus	15.09.2025	Digiallkirjastatud dp põhijoonis. Seaside Development OÜ	TPR	

			Juhatuse liige Mehis Rump		
49	Paljassaare tee 28c omaniku koostõlastus	17.09.2025	Digiallkirjastatud dp põhijoonis. BP-Icon OÜ Asutaja ja ainuomanik Rami Sakari Virtanen	TPR	
50	Kaitseministeerium	12.12.2025 nr 12-1/25/432	Vt. tervikkiri. Kaitseministeerium on varasemalt sama detailplaneeringu koostõlastanud 2010. aastal ja 2017. aastal. Kaitseministeerium koostõlastab Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määruse nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute koostõlastamise alused“ § 3 punkti 1 alusel Tallinna linna Paljassaare tee 18, 20, 24, 24a, 26a, 28, 28c, 28e, 30, 30a, 30b, 30c, 32, 32b, 32c, 32d kinnistute ja lähiala detailplaneeringu. Angelica Tikk Innovatsiooni osakonna juhataja	TPR	
51	Transpordiamet	15.12.2025 nr 7.2- 4/25/13724-5	Vt. tervikkiri. Oleme läbi vaadanud Teie taotluse koostõlastada Paljassaare tee 18, 20, 24, 24a, 26a, 28, 28c, 28e, 30, 30a, 30b, 30c, 32, 32b, 32c, 32d kinnistute ja lähiala detailplaneering ja koostõlastame selle tingimustel, et Transpordiametiga koostõlastatakse: 1) ehitised, mille kõrgus ületab 45 m (vt lennundusseadus § 35 lg 4) ning üle 45 m kõrguse ehitustehnika kasutamise aja ja tingimused; 2) ehitustegevused, mis võivad häirida laevaliiklust või navigatsioonimärkide tööd (meresõiduohutuse seadus § 48 lg 1, lg 2 ja lg 4).	TPR	Esitatud lisatingimused ehitusprojektide koostamiseks on kajastatud detailplaneeringu seletuskirja p. 4.1.2 all nõuetena ehitusprojektide koostamiseks.

			Kert Süsmalainen juhataja laevateede ja sadamate osakond		
52	Keskkonnaamet	17.12.2025 nr 6-5/25/15922-5	Vt.tervikkiri Keskkonnaamet on esialgse detailplaneeringu versiooni kooskõlastanud tingimuslikult 26.11.2013 kirjaga nr HJR 6-5/13/28805-7. Täiendatud detailplaneeringule oleme arvamust avaldanud avalikustamisel olnud Paljassaare tee 18, 20, 24, 24a, 26a, 28, 28c, 28e, 30, 30a, 30b, 30c, 32, 32b, 32c, 32d kinnistute ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise menetluses 18.09.2025 kirjaga nr 6-5/25/15922-2. Keskkonnaamet on tutvunud kooskõlastamiseks esitatud detailplaneeringu ja teiste menetlusdokumentidega. Detailplaneeringus on arvestatud Keskkonnaameti 18.09.2025 kirjas toodud ettepanekutega. Eeltoodust tulenevalt kooskõlastab Keskkonnaamet PlanS 133 lg 1 alusel Paljassaare tee 18, 20, 24, 24a, 26a, 28, 28c, 28e, 30, 30a, 30b, 30c, 32, 32b, 32c, 32d kinnistute ja lähiala detailplaneeringu täiendavate märkusteta. Ester Pindmaa peaspetsialist juhataja ülesannetes keskkonnakorralduse büroo	TPR	
53	Maa- ja Ruumiamet	18.05.2026 nr 6-3/25/12528-5	Edastasite 20.04.2026 kirjaga nr 10-11/2609 - 1 Maa- ja Ruumiametile (edaspidi MaRu) Paljassaare tee 18, 20, 24, 24a, 26a, 28, 28c, 28e, 30, 30a, 30b, 30c, 32, 32b, 32c, 32d kinnistute ja lähiala detailplaneering avalik väljapaneku teate. Planeeringualale jääb kaks riikliku kõrgusvõrgu geodeetilist märki: 511 (GPA ID 203581; 63-941- 90511; riiklik	TPR	Geodeetilised märgid on tähistatud detailplaneeringu tugiplaaninil ja põhijoonisel ning kirjeldatud ka seletuskirja p. 3.3 kitsenduste peatükis. Täiendavalt on

		kõrgusvõrk) ja 8087 (GPA ID 216313; 63-941-98087; riiklik kõrgusvõrk) Geodeetiliste märgite kaitsevöönd on 0,5 m ehitise pinnast horisontaalsuunas ning 3,2 m vertikaalsuunas. Ruumiandmete seaduse (edaspidi RAS) § 25 sätestab, et geodeetilise märgi kaitsevöönd on geodeetiliselt märki ümbritsev ala, kus geodeetilise märgi kaitse ja kasutamise vajadusest tulenevalt kitsendatakse inimtegevust. RAS § 26 lg 1 sätestab üheselt, et geodeetilise märgi kaitsevööndis on ilma geodeetilise märgi omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib kahjustada geodeetiliselt märki ja selle tähistust, mh löökmehhanismidega töötamine, pinnase tihendamine või tasandamine, transpordivahenditele ja mehhanismidele läbisõidukohtade rajamine ning künni- või mullatööde tegemine. Geodeetiliste tööde tegemisel tuleb juhinduda keskkonnaministri 28.06.2013 määrusest nr 50 „Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord“. Riikliku kõrgusvõrgu märgid tuleb võimalusel säilitada praeguses asukohas. Kui nimetatud geodeetiliselt märki ei ole võimalik säilitada ning edaspidi on raskendatud märgi sihtotstarbeline kasutamine, tuleb see vastavalt geodeetiliste tööde korra § 9 lõikele 3 teisaldada sobivasse asukohta ning asendada samaväärse (sh mõõtmismetoodikate seisukohalt) geodeetilise märgiga. Planeeringualale jäävad kohaliku võrgu märgid nr 2621, 3575, 10328. Vastavalt keskkonnaministri 28.06.2013 määruse nr 50 „Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord“ § 2 lõikele 1 on kohaliku geodeetilise töö korraldajaks kohalik omavalitsusüksus. Palume kohalikul	lisatud seletuskirja p. 4.2.1 nõuete alla ehitusprojektide koostamiseks ning põhijoonisele märkus nr 9 alla, et: <i>Riikliku kõrgusvõrgu märgid tuleb võimalusel säilitada praeguses asukohas. Kui nimetatud geodeetiliselt märki ei ole võimalik säilitada ning edaspidi on raskendatud märgi sihtotstarbeline kasutamine, tuleb see vastavalt geodeetiliste tööde korra § 9 lõikele 3 teisaldada sobivasse asukohta ning asendada samaväärse (sh mõõtmismetoodikate seisukohalt) geodeetilise märgiga.</i>
--	--	--	---

			omavalitsusel kujundada seisukoht geodeetiliste märkide kaitsmise, kontrollmõõtmise, teisaldamise või kõrvaldamise tingimuste osas. MaRu geodeetilise töö korraldajana nõustub detailplaneeringuga tingimusega, et arvestatakse käesolevas kirjas toodud märkustega. Märgime, et antud seisukoht on käsitletav üksnes MaRu kui geodeetilise võrgu haldaja seisukohast. Kuna tegemist on üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga, siis MaRu planeeringute osakond kui heakskiitmise üle otsustaja esitab planeerimisseaduse kohase arvamuse eraldi kirjaga. Liisi Kaleva peaspetsialist Geodeesia ja kaugseire osakond		
--	--	--	---	--	--

Projektijuht

Jüri Mirme