



OTSUS

nr

Paljassaare tee 38 kinnistu detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine Põhja-Tallinnas

[Planeerimisseaduse](#) § 93 lg 2, § 124 lg-te 6 ja 10, § 128 lg-te 1, 5 ja 6, § 142 lg 1 p 1, lg-te 2 ja 6, [kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse](#) § 22 lg 1 p 31, [keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse](#) § 6 lg 2 p 10 ja lg 4, § 33 lg 2 p-de 3-4, lg-te 3-6, § 34 lg 2, § 35 lg-te 3, 5 ja 6, Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005 määruse nr 224 „[Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu](#)“ § 13 p 2, Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr 36 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ § 22 lg-te 2 ja 3 alusel ja Kompakt Kinnisvara OÜ 11. detsembril 2025 registreeritud algatamisettepanekust ning asjaolust, et Tallinna Linnavolikogu 9. detsembri 2004 määrusega nr 54 kehtestatud [Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringuga](#) määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine ning detailplaneeringu elluviimisega kaasnev tegevus ei oma olulist keskkonnamõju ja arvestades Keskkonnaameti xx. xxxx 2026 kirjas nr xxxx, Terviseameti xx. xxxx 2026 kirjas nr xxxx ja Maa- ja Ruumiameti xx. xxxx 2026 kirjas nr xx esitatud seisukohtadega

1. Algatamine

1.1 Algatada Paljassaare tee 38 kinnistu detailplaneering (edaspidi *detailplaneering* või *planeering*) Põhja-Tallinna linnaosas **1,69** ha suuruse maa-ala osas, mis on tähistatud lisaks 2 oleval skeemil punase joonega.

1.2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk on:

1.2.1 rajada kinnistule elamukvartal koos sotsiaalsihtotstarbelise hoone ja eakatele suunatud eluasemetega kuni 3-korruselise hoonetusena, võimaldades eri tasemel hooldusteenuste osutamist ning luues eeldused aktiivseks vananemiseks ja kogukondliku elukeskkonna kujunemiseks;

1.2.2 kavandada peamiselt äri- ja elamumaa sihtotstarbega hoonestus (täpne jaotus selgub planeeringu koostamisel, eeldus 75% Ä, kuni 25% EK), kus pakutakse eakatele nii iseseisvat kui ka abistatud elamist (sh üldhooldekodu või sarnane hoolekandefunktsioon), koos ühiskasutatavate päevatubadega, puhkeruumide, toitlustusruumide ja personali tööruumidega. Lubatud on eakate igapäevaelu toetavad lisafunktsioonid, nagu väiksemad tervise-, taastusravi- ja hoolekandega seotud teenindusruumid ning päevakeskuse funktsioonid piirkonna eakatele;

1.2.3 anda liikluskorralduse, parkimise, haljastuse, heakorrastuse ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

2. Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneering ja vastuvõetud Põhja-Tallinna linnosa üldplaneering

2.1 Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneering

2.1.1 Tallinna Linnavolikogu 9. detsembri 2004 määrusega nr 54 kehtestatud „[Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneering](#)“ näeb planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks kauba- ja tootmissadama maa. Planeeritud ala jääb tööstuspiirkonda, mis kulgeb Lennusadamast Katariina muulini. See osa üldplaneeringus on 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. 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. Planeeritud ala jääb nr. 19 ala sisse. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta kehtivas Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringus ettenähtud maakasutuse juhtotstarve kauba- ja tootmissadama maast **elamu- ja ärihoonete maaks**.

2.2 vastuvõetud Põhja-Tallinna linnosa üldplaneering

2.2.1 Tallinna Linnavolikogu 26. jaanuari 2006 otsusega nr 8 algatati [Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu koostamine](#), mis võeti vastu Tallinna Linnavolikogu 18. septembri 2025 [otsusega nr 91](#). Vastuvõetud Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu maakasutusplaani kohaselt jääb planeeritav maa-ala valdavas osas segahoonestusalale ning vähesel määral rohe- või haljasalale ja liiklusalale.

2.2.2 Segahoonestusalale võib kavandada kaubandus- ja teenindusettevõtteid, äri- ja büroohooneid, majutusettevõtteid, elamuid, ühiskondlikke ehitisi, sh riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutusi, olulise mõjuta tootmist jm linnalikku elukeskkonda teenindavaid funktsioone. Segahoonestusaladeks on määratud peamiselt mereäärsed arengualad või endised tootmisalad. Maakasutus võimaldab planeerida erinevate kasutusfunktsioonidega linnakeskkonda. Elamufunktsiooni lisandumisega tuleb tagada kaubandus- või teenindusasutuste hea kättesaadavus, töökohad ning hea ühistranspordiühendus. Haljastuse osakaal peab olema vähemalt 20–30%. Rohefaktori taotlusväärtus on 0,4-0,5. Suurema elamu osakaaluga hoonestuse puhul tuleb tagada 30% haljastuse osakaal. Ärile suunatud segahoonestusalal on haljastuse väikseim lubatud osakaal 20%.

2.2.3 Rohe- või haljasalad on looduslikud rohealad, metsad, pargid jm rohealad, mis on valdavalt mõeldud avalikuks kasutamiseks. Samuti võivad alal paikneda rattateed, rööbasteed, erandkorras ja vajadusel juurdepääsuteed rohealadega piirnevatele kinnistutele, mänguväljakud, lemmikloomade jalutusväljakud, mängu- ja spordiväljakud ning üksikud väiksemad roheala teenindavad või vaba aja funktsiooniga seonduvad ärifunktsiooniga ehitised jm vajalikud rekreatsioonitegevusi võimaldavad atraksioonid ja väikevormid.

2.2.4 Liiklusala on liiklemiseks ja liikumiseks kasutatav avalik maa koos ohutuse tagamiseks ja selle maa korrashoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid teenindava maaga. Liiklusaladena on tähistatud tänavate ja raudteede maa-alad, mis on mõeldud liiklusrajatiste ehitamiseks ja teenindamiseks, samuti liikluse toimimiseks, teenindamiseks ja ohutuse tagamiseks vajalike ehitiste püstitamiseks. Liiklusalana on tähistatud ka rannapromenaad ja rattateed kui osa tänavavõrgustikust ning sadamat teenindavad kaid.

3. Kehtiv detailplaneering

3.1 Planeeritaval alal kehtib Tallinna Linnavolikogu 14. juuni 2018 nr 94 otsusega nr 94 kehtestatud „[Paljassaare tehissaarte detailplaneeringu kehtestamine Põhja-Tallinnas](#)“. Planeeringu eesmärk on Põhja-Tallinnas asuval 27,98 ha suurusele maa-alale, Paljassaare sadama akvatooriumi ja Tallinna lahe alale ehitusõiguse määramine linnusaare ning kolme omavahel ühendatud tehissaare rajamiseks, kuhu on kavandatud üks kuni 9 maapealse ja maa-aluse korrusega ärihoone, üks kuni 4 maapealse ja maa-aluse korrusega ärihoone ja üks 1-korruselise ärihoone. Lisaks on kavandatud ka jahisadam ning rannapark koos kõrghaljastuse ja rannaga. Kokku on kavandatud kolm ärimaa sihtotstarbega krunti, üks äri või transpordimaa sihtotstarbega krunt ning üks üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt. Lisaks on detailplaneeringus määratud üldised maakasutustingimused ja antud heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

3.2 Planeerimisseaduse § 140 lõike 8 kohaselt muutub uue detailplaneeringu kehtestamisega sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

3.3 Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisel muutub allinna Linnavolikogu 14. juuni 2018 nr 94 otsusega nr 94 kehtestatud „[Paljassaare tehissaarte detailplaneeringu kehtestamine Põhja-Tallinnas](#)“ käesolevas detailplaneeringus planeeritava maa-ala osas kehtetuks.

4. Lähteseisukohad

4.1 Detailplaneering koostada vastavalt järgmistele lähteseisukohtadele ja lisatingimustele ning algatamise otsuse lisas 1 toodud tingimustele.

4.1.1 Tingimused linnaruumile (sh avalikule ruumile):

4.1.1.1 hoonestuse korruselisuse kavandamisel lähtuda Põhja-Tallinna vastu võetud üldplaneeringust, kus **korruselisuse näitaja on 2-3 korrust**. Planeeringuala hoonete arv selgub planeerimisprotsessi läbiviimisel, sh täpsustuvad ehitusalade mahud ja tingimused, mille alusel on asjakohase taotluse esitamisel Keskkonnaametil võimalik hinnata lõplikult looduskoosluste säilimise eelduste ja vastuolude puudumiste asjakohasust;

4.1.1.2 planeeringu ruumilahenduses arvestada kõigile planeeringualale **kehtivate kitsendustega, mh ranna- ja kalda veekaitsevööndiga, ranna ja kalda ehituskeeluvööndiga ning planeeringualale ulatuva puurkaevu PRK0014614 sanitaarkaitsealaga**. Sh tuleb arvestada, et kuna planeeringualal paikneb metsamaa (4678,0 m²) siis looduskaitseaduse § 38 (2) kohaselt ulatub rannal ja järve või jõe kaldal metsamaal metsaseaduse § 3 lõike 2 tähenduses ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndi piirini, **mistõttu tuleb detailplaneeringu menetluse käigus vähendada ehituskeeluvööndit**. Ehituskeeluvööndi vähendamisel arvestada keskkonnamõjude strateegilise hindamise (edaspidi KSH) eelhindangus esitatud looduskaitseaduse § 40 lg 1 teemade (ranna kaitse eesmärkide suhestumine rannal asuvate looduskoosluste säilitamise, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramise, ranna eripära arvestava asustuse suunamise ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamise) eelanalüüsiga;

4.1.1.3 planeeringu raames kavandada avalikult ligipääsetav ja linnaehituslikult jätkuv rannaala [Paljassaare tee 18, 20, 24, 24a, 26a, 28, 28c, 28e, 30, 30a, 30b, 30c, 32, 32b, 32c, 32d planeeringulahenduse eeskujul](#). Rannaala kavandada looduslikuna ja ligipääsetav kõigile elanikele (sh tagada kontakt veega);

4.1.1.4 kruntidel, kuhu on kavandamisel **eakate kodud ja/või eluasemed peab haljastatud pinna osakaal olema vähemalt 30%**. Haljastatud ala tuleb kavandada võimalikult kompaktsena.

4.1.2 Tingimused linnaliikuvusele (sh erinevate liikujate ligipääs, tingimused tavaliiiklusele, ühistranspordile, rattaliiklusele ja parkimisele):

4.1.2.1 näha ette ühendused jalgsi ja rattaga olemasolevatelt kõnniteedelt ja jalg- ja jalgrattateedelt;

4.1.2.2 parkimisalad liigendada haljastusega väiksemateks osadeks, juhinduda Eesti standardist EVS 843:2016 „[Linnatänavad](#)“;

4.1.2.3 planeeringualasse liita ol.ol Liivamadala tänav ning planeerida tänavmaa ümber. Eesmärk on ol.ol Liivamadala tn kõrval eraldiseisvat tänavaga paralleelset juurdepääsu mitte kavandada;

4.1.2.4 parkimiskohtade vajadus kaaluda vastavalt Tallinna parkimisnormatiivile (Tallinna Linnavalitsuse 29. juuli 2025 korraldus nr 723 „[Tallinna parkimisnormatiiv](#)“). Parkimiskohtade vajadus täpsustakse vastavalt ehitusprojekti koostamisel kehtivale normile.

4.1.3 Tingimused linnamaastikule ja keskkonnale:

4.1.3.1 detailplaneeringu koostamise käigus tuleb seletuskirjas kirjeldada planeeringuala lähiümbrusesse jäävate tööstus- ja tootmisettevõtete mõju detailplaneeringu alale. Sealjuures arvestada KSH eelhindangu tulemusega;

4.1.3.2 planeeringu koostamise käigus selgitada välja avaliku ruumi vajadus, kajastada planeeringu joonistel avalikuks kasutamiseks alad;

4.1.3.3 planeeringu koostamise käigus esitada väliruumi põhimõtteline lahendus, arvestada kasutajate vanuseid, näidata puhkekoha/virgestusala võimalik asukoht;

4.1.3.4 tagada vastuvõetud Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringus ettenähtud haljastuse maht, tuua välja vastav võrdlus.

4.1.4 Asjaõigusi puudutavad tingimused:

4.1.4.1 planeeringu koostamise käigus analüüsida ja seletuskirjas põhjendada planeeritava maa-ala ühendusi olemasoleva ning naaberaladele planeeritud avaliku kõnni- ja sõiduteede võrguga. Paljassaare 38 kinnistu puhul tuleb tagada avalikus kasutuses rannaala, mille kasutusõigus, ruumikuju ja omandivorm määratakse planeeringu koostamisel. Sh tähistada põhijoonisel avalikuks kasutamiseks määratud ala vastava tingimärgiga;

4.1.4.2 analüüsi põhjal teha planeeringu seletuskirjas ettepanek tee/ala/krundi avalikuks kasutamiseks määramise osas ning kajastada planeeritud kitsendusi seletuskirja vastavas peatükis (planeeritud kitsendused) ja põhijoonise tabelis (kitsendused). Vajadusel koostada avalikuks kasutamiseks määratud aladest eraldi skeem koos alade orienteeruvate pindaladega;

4.1.4.3 avalikuks kasutamiseks määratavate alade olemasolu korral tuleb planeeringu koostamise käigus välja selgitada maaomaniku (esindusõigust omava isiku) ja avalikuks kasutamiseks määratud tee/ala/krundi tulevase võimaliku valitseja(te) seisukoht ning tingimused avalike rajatiste valmishitamise, hilisema remondi, hoolduse ja kasutamise osas. Tulevas(t)e valitseja(te)ga tehtud koostöö põhjal täiendada planeeringu elluviimise tegevuskava kokkulepitud tingimustega;

4.1.4.4 planeeringu käigus vajadusel sõlmida detailplaneeringu elluviimiseks vajalikud kokkulepped avalikuks kasutamiseks määratud tee/ala/krundi avaliku kasutuse tagamiseks. Kokkulepped sõlmida linna ja maaomaniku vahel enne detailplaneeringu kehtestamist.

5. Uuringud

5.1 Viia läbi järgmised uuringud:

5.1.1 planeeritav ala paikneb seni tööstuslikus kasutuses olnud piirkonnas. Seoses kavandatava tegevusega ja sihtotstarvete muutmisega teostada planeeritaval alal **keskkonnaseisundi ülevaatus**. Keskkonnaseisundi hindamisel kirjeldada alal varem toimunud tegevused, keskkonnanõuetlike objektide olemasolu, sh tuua välja nende hinnangulised mahud maa-alal ning lähiümbruses, hinnata vajadust planeerimise staadiumis viia läbi reostusuuring võimaliku reostuse tuvastamiseks. Valminud aruanne lisada detailplaneeringu dokumentide juurde;

5.1.2 teostada planeeringualal Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määruse nr 15 „[Haljastuse inventeerimise kord](#)“ kohane **haljastuse inventeerimine**, mis on kohustuslik läbi viia enne kavandatavat ehitustegevust maa-alal, millel kasvavad puit- ja rohttaimed. Kanda joonistele inventeerimise tulemused koos puude võrade ulatusega. Tagada I ja II väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine ning võimalusel III väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine. Rohttaimede inventuuri välitööd teha ajal, kui kaitsealustele liikidele iseloomulikud määramistunnused on nähtaval. Inventeerija peab olema kaitstavaid taimeliike tundev ekspert;

5.1.3 detailplaneeringu raames tuleb teostada **mürauring**. Mürauringu koostamisel arvestada keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määrusega nr 71 „[Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid](#)“. Lisaks liiklusrakendusele tuleks hinnata ka lähiümbruses olevate hoonete tehnoomadustest tulenevaid müratasemeid. Arvestada müratasemetega eluruumide asukoha valikul. Siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 12. novembri 2025 määruse nr 61 „[Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid](#)“ lisas 1 kehtestatud normtasemeid. Vajadusel rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 „Ehitiste helisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“;

5.1.4 detailplaneeringu koostamisel võivad tekkida täiendavad uuringute vajadused.

6. Kaasamine

6.1 Detailplaneeringu koostamisse kaasata:

6.1.1 Vabariigi Valitsuse 17. detsembri 2015 määruse nr 133 „[Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused](#)“ §-s 3 nimetatud valitsusasutused, sh Terviseamet ja Päästeamet;

6.1.2 [planeerimisseaduse](#) § 127 lõigetes 1-3 nimetatud isikud, kelle õigusi või kohustusi võib planeeringulahendus puudutada;

6.1.3 Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr 36 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ §-s 2 nimetatud linna asutused - Põhja-Tallinna Valitsus, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet, Tallinna Transpordiamet, Tallinna Linnavaraamet, Tallinna Strateegiakeskuse ringmajanduse osakond ning vajadusel teised linna asutused.

7. Avalikult kasutatava ehitise ehitamise vajaduse välja selgitamine

7.1 Arvestades, et detailplaneeringu koostamise eesmärgist tulenevalt võib detailplaneeringu realiseerimine tuua kaasa olemasoleva avalikult kasutatava ehitise rekonstrueerimise ja/või laiendamise või uue avalikult kasutatava ehitise ehitamise vajaduse, tuleb vastavalt Tallinna Linnavalikogu 15. detsembri 2022 määrusele nr 24 „[Avalikult kasutatava ehitise ehitamise ja sellerahastamise kord](#)“:

7.1.1 Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametil vajadusel korraldada enne detailplaneeringu vastuvõtmist detailplaneeringust huvitatud isikuga Tallinna linna nimel [planeerimisseaduse](#) § 131 lõike 2 kohase halduslepingu sõlmimine. Detailplaneeringust huvitatud isik võtab halduslepingus kohustuse tagada oma kulul detailplaneeringus kavandatavate ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud avalikuks kasutamiseks ettenähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, välisvalgustuse, tehnoehitiste, haljastuse ning vajadusel muude rajatiste valmishitamise ja/või olemasolevate rajatiste ümberehitamise ja/või nimetatud rajatiste ehitamise või ümberehitamisega seotud kulude täieliku või osalise kandmise;

7.1.2 Tallinna Linnaplaneerimise Ametil hinnata koostöös teiste ametiasutustega arendusalal või väljaspool arendusala Tallinna linnale õigusaktidest tulenevate ülesannete täitmiseks vajaliku punktis 7.1.1 nimetatud olemasoleva avaliku ehitise rekonstrueerimise ja/või laiendamise või uue avaliku ehitise ehitamise vajadust;

7.1.3 Tallinna Linnavalikogu 15. detsembri 2022 määruse nr 24 „Avalikult kasutatava ehitiseehitamise ja selle rahastamise kord“ § 6 lõikes 2 või 3 nimetatud asutusel korraldada vajadusel punktis 7.1.2 nimetatud ehitise ehitamise ja/või selle (kaas)rahastamise lepingu sõlmimiseks vajaliku õigusakti koostamine ja lepingu sõlmimine;

7.1.4 Tallinna Linnavaraametil hinnata punktis 7.1.2 nimetatud ehitise või selle ehitamiseks vajaliku kinnistu Tallinna linnale tasuta võõrandamise lepingu või kinnistule Tallinna linna kasuks tasuta isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu sõlmimise vajadust.

8. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

8.1 Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks [keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse](#) (edaspidi *KeHJS*) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõju tegevuste loetellu.

8.2 Keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi *KSH*) algatamise vajalikkuse kaalumise aluseks on *KeHJS* § 33 lõike 2 punkt 3 koostoimes [planeerimisseaduse](#) (edaspidi *PlanS*) § 142 lõike 1 punktiga 1, kuna detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta kehtivat Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringut. Seetõttu tuleb *PlanS* § 142 lõike 6 kohaselt anda *KSH* eelhindang ja kaaluda *KSH* algatamise vajalikkust.

8.3 Planeeritava maa-ala kohta koostati *KSH* eelhindang, lähtudes *KeHJS* § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning asjaomaste asutuste seisukohtadest. Eelhindangu tulemusena jõuti järeldusele, et *KSH* läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik järgmistel põhjustel ning tingimusel, et detailplaneeringu koostamisel täidetakse alljärgnevat tingimusi ja nõudeid:

8.3.1 detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi, millel eeldatavalt võiks olla oluline keskkonnamõju. Kavandatav tegevus seisneb olemasolevas linnakeskkonnas paikneva endise tootmis- ja sadama piirkonna ümberkujundamises elu- ja ühiskondliku funktsiooniga hoonestusalaks. Tegemist ei ole keskkonnaohtliku tootmise, suuremahulise infrastruktuuriobjekti ega muu *KeHJS* § 6 lõikes 1 nimetatud tegevusega. Kavandatav hoonestus ja maakasutus on

iseloomulikud linnalisele keskkonnale ning ei ületa oma laadilt ja mahult tavapärasest keskkonnakoormust;

8.3.2 planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimusi ning olemasolevat maakasutust arvestades ei põhjusta kavandatav tegevus olulist keskkonnamõju. Võimalikud negatiivsed mõjud on valdavalt seotud ehitustegevusega, on ajutise iseloomuga ning nende mõju ulatus piirdub peamiselt planeeringualaga. Mõjud on leevendatavad tavapäraste projekteerimis-, ehitus- ja keskkonnakaitsemeetmetega ning kehtivate õigusaktide nõuete järgimisega. Avariilukordade esinemise tõenäosus on väike;

8.3.3 planeeringuala lähiümbruses ei paikne kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustiku alasid, mida kavandatav tegevus võiks oluliselt mõjutada. Lähimad kaitstavad alad on ligikaudu 530–550 m kaugusel paiknevad projekteeritav „Paljassaare looduskaitseala“ (EELIS kood -1888153486), Paljassaare hoiuala (KLO2000168) ning Paljassaare linnuala Natura 2000 linnuala (RAH0000095; EE0010170). Tegemist on peamiselt lindude peatumis-, toitumis- ja pesitsusaladega. Planeeringuala ise paikneb olemasoleval hoonestatud ja tehnogeenselt mõjutatud linnaalal, kus puuduvad kaitsealused liigid, väärtuslikud elupaigad või muud kõrge loodusväärtusega alad. Arvestades kavandatava tegevuse iseloomu, mahtu ja kaugust kaitsealadest, ei kaasne olulist otsest ega kaudset mõju kaitstavatele loodusobjektidele ega Natura 2000 võrgustiku alade kaitse-eesmärkidele;

8.3.4 detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne eeldatavalt olulist negatiivset mõju haljastusele ega rohevõrgustikule. Planeeringuala paikneb väljakujunenud linnalises ja tehnogeenselt mõjutatud keskkonnas ning ala looduslik väärtus on madal. Detailplaneeringu koostamisel viiakse läbi haljastuse inventeerimine (vastavalt punktile 5.1.2) ning kavandatakse uus kõrghaljastus ja haljastatud alad. Haljastuse kavandamisel lähtutakse Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu ja Tallinna rohefaktori põhimõtetest ning vajaduse korral nähakse ette asendusistutus vastavalt kehtivale korrale. Kavandatav tegevus ei põhjusta olulist negatiivset mõju piirkonna rohevõrgustiku toimimisele ega ökoloogilistele seostele;

8.3.5 planeeringuga ei kaasne olulist negatiivset mõju pinnasele, põhjaveele ega veestikule. Ala ei paikne üleujutusohuga piirkonnas ning planeeringuala on võimalik ühendada olemasolevate tehnovõrkudega. Võimalik mõju põhjaveele võib avalduda üksnes ehitusaegsete kaevetööde või avariilukordade korral ning see mõju on maandatav nõuetekohase ehituskorraldusega. Kui ehitustegevuse käigus on vajalik põhjavee ümberjuhtimine või ärajuhtimine, tuleb lähtuda veeseaduse nõuetest;

8.3.6 planeeringuga tehakse ettepanek vähendada ranna ehituskeeluvööndit planeeringualal paikneva metsamaa osas. Ehituskeeluvööndi vähendamise vajadus tuleneb looduskaitseseaduse § 38 lõikest 2 ning selle kavandamisel on lähtutud KSH eelhinnangus esitatud eelanalüüsist looduskaitseseaduse § 40 lõikes 1 nimetatud ranna kaitse eesmärkide kohta (vastavalt punktile 4.1.1.2). Arvestades ala paiknemist olemasolevas linnalises ja tehnogeenselt mõjutatud keskkonnas, kavandatava tegevuse iseloomu ning planeeringuga tagatavat juurdepääsu ja haljastuse säilitamise põhimõtteid, ei kaasne ehituskeeluvööndi vähendamisega olulist negatiivset mõju ranna kaitse eesmärkidele, looduskooslustele ega avalikule kasutusele;

8.3.7 arvestades planeeringuala varasemat tööstuslikku kasutust, võib alal esineda jääkreostust. Sellest tulenevalt teostatakse detailplaneeringu koostamise käigus keskkonnaseisundi ülevaatus (vastavalt punktile 5.1.1) ning vajaduse korral reostusuuring. Reostuse tuvastamisel tuleb rakendada meetmeid pinnase ja põhjavee kaitseks ning tagada reostuse likvideerimine enne ehitustegevuse alustamist. Nõuete täitmisel ei kaasne kavandatava tegevusega olulist negatiivset keskkonnamõju;

8.3.8 detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei põhjusta olulist negatiivset mõju inimese tervisele ega heaolule. Võimalikud häiringud võivad esineda peamiselt ehitusperioodil seoses müra, vibratsiooni ja liikluskooormuse ajutise suurenemisega. Planeeringu koostamisel ja hoonete projekteerimisel tuleb hinnata müratasemeid ning vajaduse korral rakendada asjakohaseid leevendusmeetmeid, et tagada nõuetele vastav elukeskkond (vastavalt punktile 5.1.3);

8.3.9 hoonete projekteerimisel tagatakse nõuetele vastavad insolatsioon- ja sisekliimatingimused ning järgitakse energiatõhususe põhimõtteid. Arvestades, et Tallinn paikneb kõrgendatud radooniriskiga piirkonnas, tuleb ehitusprojekti koostamisel vajaduse korral rakendada radoonikaitse meetmeid vastavalt kehtivatele standarditele;

8.3.10 kavandatav tegevus on kooskõlas piirkonna ruumilise arengu eesmärkidega ning toetab olemasoleva linnaruumi tihendamist ja korrastamist. Planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist kumulatiivset ega piiriülest keskkonnamõju ega suurõnnetuse või katastroofi riski suurenemist;

8.3.11 lähtudes eelnevast ning KeHJS § 33 lõikes 5 nimetatud kriteeriumidest, ei kavandata detailplaneeringus tegevusi, mille elluviimisega võiks kaasneda oluline keskkonnamõju ning mis tingiks KSH algatamise vajaduse.

8.4 KeHJS § 33 lõike 6 kohaselt küsiti KSH algatamata jätmise otsuse eelnõu kohta seisukoht Keskonnaametilt ja Terviseametilt.

8.4.1 Maa- ja Ruumiamet asus oma ...

8.4.2 Keskonnaamet asus oma ...

8.4.3 Terviseamet asus oma ...

9. Menetlus

9.1 Detailplaneeringu algatamist taotles 11. detsembril 2025 Kompakt Kinnisvara OÜ eesmärgigamäärata Paljassaare tee 34 kinnistule maakasutus- ja ehitustingimused eakate elamute ning neid teenindavate sotsiaal- ja hoolekandefunktsioonidega hoonestuse rajamiseks.. Detailplaneeringu taotlusele lisatud planeeringulahenduse ettepaneku eskiisi on koostanud koostanud Arhitektuuribüroo Nafta OÜ. Illustreeriva materjali on koostanud Arhitektuuribüroo Nafta OÜ.

9.2 Planeerimisseaduse § 130 kohaselt sõlmisid Tallinna linn, Arhitektuuribüroo Nafta OÜ ja Kompakt Kinnisvara OÜ 12. mail 2026 halduslepingu nr 3-6/23 detailplaneeringu koostamiseks.

10. Teatavaks tegemine

10.1 Tallinna Linnaplaneerimise Ametil:

10.1.1 avaldada otsus ajalehes, milles Tallinna linn avaldab ametlikke teateid, Ametlikes Teadaannetes ja Tallinna veebilehel;

10.1.2 teavitada 30 päeva jooksul detailplaneeringu algatamise otsuse tegemise päevast arvates isikuid, kelle õigusi võib planeering puudutada, ja isikuid, kes on avaldanud soovi olla selle koostamisse kaasatud: Paljassaare tee 32c, Paljassaare tee 36, Paljassaare tee 75, Paljassaare tee 73, Paljassaare tee 77 kinnistute omanikke, Sihtasutust Kasiinosaar.

10.2 Tallinna Keskonna- ja Kommunaalametil avaldada 14 päeva jooksul pärast otsuse vastuvõtmist teade KSH algatamata jätmise otsuse kohta Ametlikes Teadaannetes ning teatada otsusest asutustele, kellelt küsiti seisukohti KSH algatamise vajalikkuse üle otsustamisel.

10.3 Detailplaneeringu algatamise ja KSH algatamata jätmise otsusega saab tutvuda Tallinna Keskonna- ja Kommunaalametis, Harju tn 13, esmaspäeviti kella 14–18 ja neljapäeviti kella 9–12 ning Tallinna õigusaktide infosüsteemis aadressil <https://teele.tallinn.ee>.

10.4 Planeerimisseaduse §-de 82 ja 83 kohaselt korraldab Põhja-Tallinna Valitsus pärast detailplaneeringu algatamist detailplaneeringu eskiislahenduse avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu.