

**Paljassaare tee 38 kinnistu (78401:001:0555)  
detailplaneeringu (DP048520) kava keskkonnamõju  
strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang**

**KSH menetluse algatamise vajaduse üle otsustamise  
protsessi korraldaja:** Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet

**Arendaja:** Kompakt Kinnisvara OÜ

**Töö koostaja:** Alkranel OÜ

**Projektijuht:** Elar Põldvere

**Publitseerimise üldandmed:**

- Töö koostatud – 16.03.2026. a.; täiendatud 20.03.2026 a.
- Koostajad (Alkranel OÜ) - Elar Põldvere ja Kätlin Pitman.
- Alkranel OÜ ([www.alkranel.ee](http://www.alkranel.ee)) – keskkonnaalased konsultatsioonid, aastast 1999.

## Sisukord

Sissejuhatus.....	4
1. Strateegilise planeerimisdokumendi kava ehk kavandatava tegevuse ja selle paikkonna lühikirjeldus .....	5
2. Mõjutatava keskkonna ja olemasoleva olukorra lühikirjeldus .....	7
2.1. Tegevuspaiga lühikirjeldus strateegiliste ja muude arengudokumentide järgselt.....	9
2.2. Tegevuspaiga lühikirjeldus paikkonna muude ja käesolevas kontekstis asjakohaste aspektide järgselt .....	14
3. Tegevusega eeldatavalt kaasneva mõju prognoos ja ettepanekud edaspidiseks ning KSH vajalikkuse määramine.....	17
3.1. Missugusel määral loob strateegiline planeerimisdokument aluse kavandatavale tegevusele, lähtudes nende asukohast, iseloomust ja elluviimise tingimustest või eraldatavatest vahenditest.....	17
3.2. Missugusel määral mõjutab strateegiline planeerimisdokument teisi strateegilisi planeerimisdokumente, arvestades nende kehtestamise tasandit .....	18
3.3. Strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse .....	19
3.4. Strateegilise planeerimisdokumendi, sh jäätmekäitluse või veekaitsega seotud planeerimisdokumendi tähtsus Euroopa Liidu keskkonnanalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisel .....	19
3.5. Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid (arvestades mõju suurust ja ruumilist ulatust ning võimalikkust, kestvust, sagedust ja pöörduvust, sh kumulatiivsust ning õnnetuste esinemise võimalikkust) .....	20
3.5.1. Mõju maastikule, mullale ja pinnasele, veestikule (sh põhjavesi), õhule ning kliimale (sh oht keskkonnale) .....	20
3.5.2. Mõju (oht) inimese tervisele ning heaolule (sh geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond) .....	21
3.5.3. Mõjutatava ala väärtus ja tundlikkus, sh looduslikud iseärasused, kultuuripärand ja intensiivne maakasutus.....	23
3.5.4. Mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 võrgustiku alale .....	26
3.5.5. Piiriülene mõju ja katastroofid .....	26
3.6. Eelhindamise kontroll-loetelu KMH tasandi ehk tegevuslubade võtmes .....	26
3.7. KSH läbiviimise vajalikkus ning seisukohtade küsimise suunised .....	28
Kokkuvõte.....	30
Kasutatud allikad .....	31

## Sissejuhatus

Keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnangu (edaspidi ka EH) objekt on Harju maakonnas Tallinnas Põhja-Tallinna linnaosas Paljassaare tee 38 kinnistu detailplaneeringu (DP048520) kava. Tulevase DP koostamise eesmärk on määrata Paljassaare tee 38 kinnistule maakasutus- ja ehitustingimused eakate elamute ning neid teenindavate sotsiaal- ja hoolekandefunktsioonidega hoonestuse rajamiseks (vt ka ptk 1).

Tegevuse arendaja on Kompakt Kinnisvara OÜ ja eelhinnangu koostaja on Alkranel OÜ. DP kavaga seotud maakasutuse visioone on loonud Kompakt Kinnisvara OÜ, mis on esitatud varasemalt ka Tallinna asjakohastele ametkondadele, sh Keskkonna- ja Kommunaalametile.

Koostatavat eelhinnangut saab eelkõige kohalik omavalitsus kasutada täiendava töövahendina detailplaneeringuga seonduvates (detailplaneeringu algatamise üle otsustamine jm asjakohane) ja sellele eeldatavalt järgnevates menetlusprotsessides. KSH algatamise vajalikkuse osas otsustamine ning sellest teavitamine toimub keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 35 alusel. Eelnevalt tuleb otsuse eelnõu osas seisukohta küsida asjaomastelt asutustelt (KeHJS § 33 lg 6), kui vastavad asutused (kavandatav tõenäoliselt puudutab vastava asutuse huve või kellel võib olla põhjendatud huvi eeldatavalt kaasneva keskkonnamõju vastu) tuvastatakse.

Eelhinnangu koostamisel lähtutakse Eesti Vabariigis kehtivatest õigusaktidest ja väljakujunenud õiguslikust praktikast ning aktuaalsetest suunistest. KeHJS § 2<sup>2</sup> kohaselt on tegevus olulise keskkonnamõjuga, kui see võib eeldatavalt:

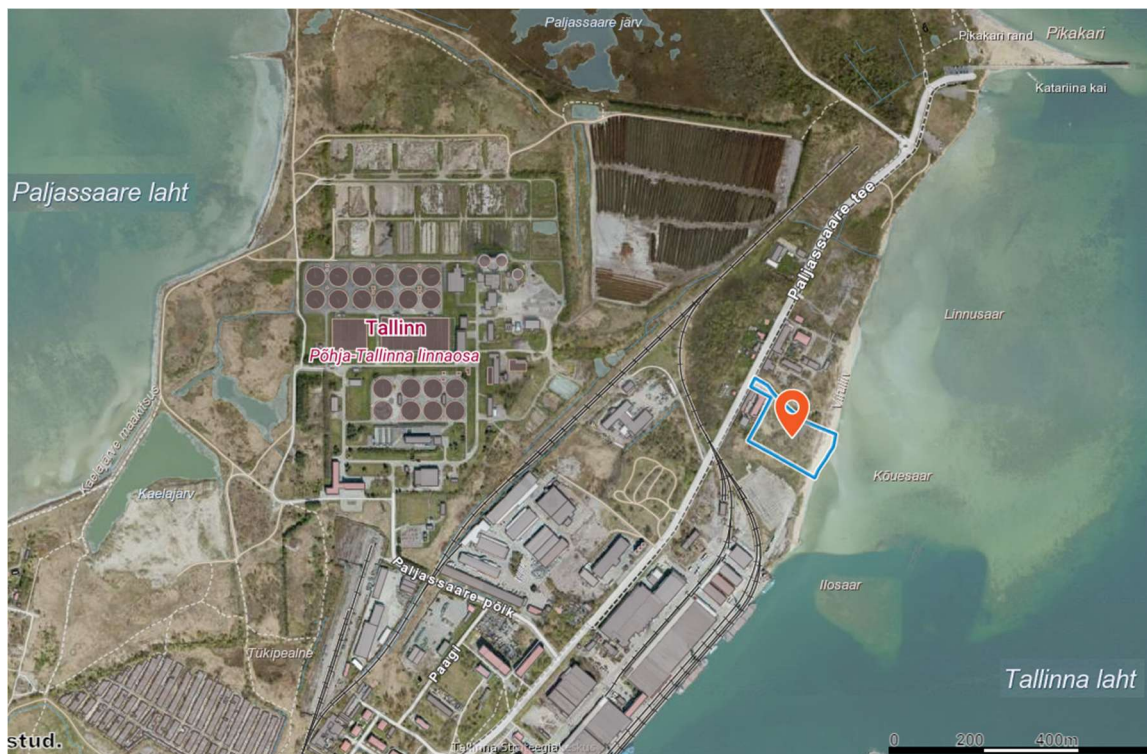
- ületada mõjuala keskkonnataluvust;
- põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi;
- seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.

Töö koostamisel on lähtutud muuhulgas järgmistest juhenditest:

- „KMH/KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura-eelhindamine” (Riin Kutsar, 2015; Keskkonnaministeeriumi poolt tellitud);
- „Keskkonnamõju hindamise eelhinnangu andmise juhend” (Keskkonnaministeerium, 2017);
- „KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura-eelhindamine” (Riin Kutsar ja Keskkonnaministeerium, 2018).

# 1. Strateegilise planeerimisdokumendi kava ehk kavandatava tegevuse ja selle paikkonna lühikirjeldus

Käesoleva KSH EH objekt on Harju maakonnas Tallinnas Põhja-Tallinna linnaosas Paljassaare asumis (piirkonnas) Paljassaare tee 38 (78401:001:0555; endine aadress Paljassaare tee 34) kinnistu detailplaneeringu (DP) kava (vt ka joonist 1.1). Paljassaare tee 38 kinnistu (100% sihtotstarbete maa) 1,69 ha pindalast on metsamaad 4678,0 m<sup>2</sup> ja muud maa 12224,0 m<sup>2</sup>.



**Joonis 1.1.** DP kava asukoht Tallinnas (märgitud sinise joone ja oranži tähisega). Alus: Maa- ja Ruumiameti, 2026.

Tulevase DP koostamise eesmärk on määrata Paljassaare tee 38 kinnistule maakasutus- ja ehitustingimused eakate elamute ning neid teenindavate sotsiaal- ja hoolekandefunktsioonidega hoonestuse rajamiseks. DP kava koostatakse kooskõlas Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala üldplaneeringuga ning vastu võetud Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringuga, täpsustades vajadusel lahendusi sotsiaaltaristu arendamise suunal. Taotletavad valdavalt sihtotstarbed jaotuvad eeldatavasti kolmeks – ca pool sotsiaalmaa ning ülejäänud osast enamuse elamumaa (valdavamas osas) ja ärimaa.

Planeeringualale (joonis 1.2) kavandatakse üks suurem põhihoone ja 3–5 väiksemat kõrvalhoonet, mille üldine ehitusalune pind on 5500 m<sup>2</sup>. Kõik hooned on kuni 3-korruselised. Hoonestuse karakterit iseloomustab järgneva:

- puitmaterjali kasutus fassaadidel, rõhutades looduslikku ja sooja ilmet;
- naturaalsed, mahedad toonid – liiva, rannakivi ja merevaigu värvipalett;
- madal hoonemaht ja katuseviilud, mis järgivad maastikujoont;
- suurte aknapindade ja terrasside kasutamine, et siduda interjäär ja eksterjäär.

Arhitektuurne lahendus toetab energiatõhusust (passiivsed päikesevalguse lahendused, vihmavee taaskasutus, rohekatuste süsteemid), samuti võimaldab hoonete konstruktsioon

paindlikku hoonepinna kasutuse ümberkorraldamist tulevikus. Kavandatud on päikesepaneelid, kohaliku energia tootmise valmidus, vihmavee kogumise ja filtreerimise süsteemid ja meretuulte mõju vähendavad maastikuvormid ja istutusribad. Liikumiseks jäetakse ka avalikult kasutatavad tsoonid jalakäiatele ja ratturitele. Kavandatava tegevuse kinnistu piirneb Paljassaare teega (7840636; jaotustänava laius 6 m). Ühendus Paljassaare teega lahendatud Paljassaare tee 38 (78401:001:0555) kinnistu siseselt. Planeeritakse:

- 45-75 parkimiskohta (sh elektrisõidukite laadimisvõimalus) kinnistul, mitte hoone mahus;
- ühenduv jalgrattatee Hundipea suunas;
- promenaad mereäärsel küljel koos pinkide ja istutusala lahendustega. Promenaad ühendab Paljassaare tee äärest tulevad jalgteed mereäärse jalutus- ja puhkealaga, sidudes selle tulevase Hundipea arenduse linnaruumiga.

Haljastuse osakaal vastavalt koostatavale Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringule. Maastikukujunduse koostamisel järgitakse:

- kohaliku taimkatte ja maastiku säilitamist (düünid, rannaveetaimed, pajupõõsad);
- hoonete sobitamist maastikuvormide ja vaadete rütmi;
- valgustuslahendusi, mis ei häiri linnustikku ega mereloomi.



**Joonis 1.2.** Paljassaare tee 38 kinnistu maakasutusliku visiooni (Kompakt Kinnisvara OÜ) joonise tõmmis (kõrvalhoonete arv (3 kuni 5) ja paiknemine täpsustuvad planeerimismenetluses).

Planeeringu käigus kooskõlastatakse lahendused võrguvaldajatega, tagades vajaliku vee-, kanalisatsiooni-, energia- ja sidetaristu olemasolu ning nende piisavuse kavandatava hoonestuse ja teenuste toimimiseks.



## 2. Mõjutatava keskkonna ja olemasoleva olukorra lühikirjeldus

Peatüki (edaspidi ptk) koostamisel on arvestatud esimeses peatükis, juhendmaterjalides ning avalikult ja erialaselt kasutatavates andmebaasides sisalduvat teavet. Riiklike andmeallikadena kasutatakse peamiselt EELIS (Eesti Looduse Infosüsteem, Keskkonnaagentuur (02.03.2026 a.)) infosüsteemi ja Maa- ja Ruumiameti kaardirakendusi (2026). Antud töös on käsitletud võimaliku mõjuala eeldustega alana 100 m tsooni hoonestusaladest, igas suunas. Üldise taustteabe tagamiseks on siiski kirjeldatud vajadusel ka laiemat ala.

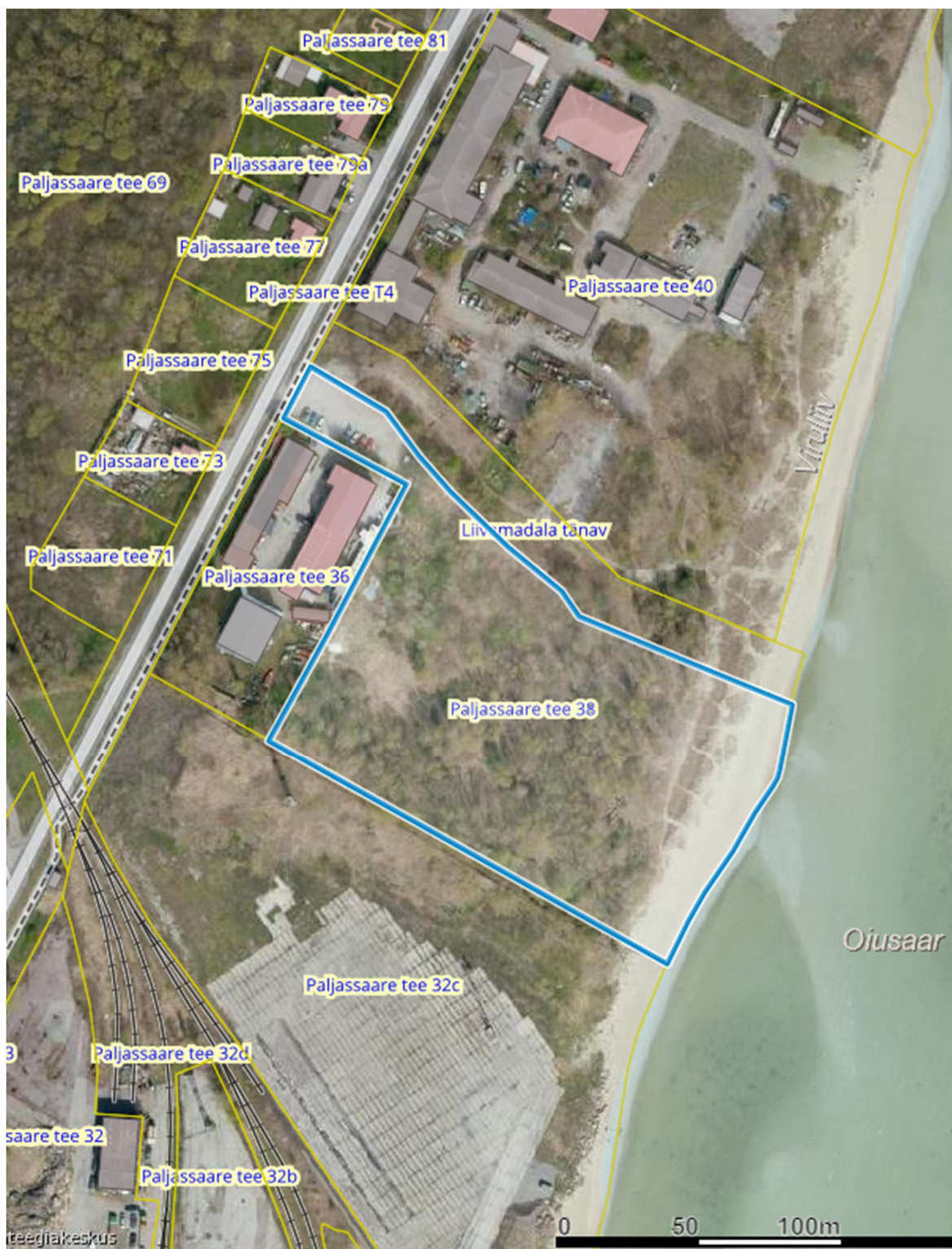
Eelhinnangus käsitletav ala asub Harju maakonnas Tallinnas Põhja-Tallinna linnaosas. Põhja-Tallinna linnaosa pindala on 15,1 km<sup>2</sup> (Linnaosade tuleviku kaart 2035). Tallinnas oli 460 586 elanikku seisuga 01.01.2026 (Siseministerium, 2026). Põhja-Tallinna linnaosas oli 62 204 elanikku seisuga jaanuar 2026 a. (Tallinna elanike arv, 2026). Senini ei ole Paljassaare asumis olnud valdavaks elamualad, kuid olukord on pigem muutuv, vähemalt eeldatavate planeeringute järgselt.

Paljassaare tee 38 kinnistu ümbruses on nii tootmismaid kui ka elamumaad ja sihtotstarbeta maa ning transpordimaad (vt ka tabel 2.1 ja joonis 2.1). Ümbruskonna osas võib avalike andmete alusel (Maa- ja Ruumiameti, 2026; antud kaugused linnulennult hoonestusalade suhtes) välja tuua veel järgnevat:

- Paljassaare tee 36 kinnistul on Revali Merekooll (ca 15 m kaugusel);
- Põhja suunal ca 250 m kaugusele on bussipeatus „Liisu“.

**Tabel 2.1.** Kavandatava (vt ptk 1 ja ptk 2, joonis 2.1) alaga piirnevad katastriüksused, teede korral on toodud ka järgmine katastriüksus (Maa- ja Ruumiameti, 2026).

Nr	Lähiaadress	Katastri tunnus	Maakasutuse sihtotstarve	Pindala m <sup>2</sup>
1	Paljassaare tee 32c	78408:809:0035	Tootmismaa 100%	28488,0
2	Paljassaare tee 36	78401:001:0556	Tootmismaa 100%	4989,0
3	Paljassaare tee T4	78408:809:0038	Transpordimaa 100%	9523,0
4	Paljassaare tee 75	78401:101:2981	Sihtotstarbeta maa 100%	1773,0
5	Paljassaare tee 77	78408:809:0610	Elamumaa 100%	1747,0
6	Liivamadala tänav	78401:101:4208	Ärimaa 100%	3998,0
7	Paljassaare tee 40	78401:101:4207	Tootmismaa 100%	28056,0



**Joonis 2.1.** Paljassaare tee 38 (78401:001:0555) kinnistu (helesinise joonega tähistatud) ja piirnevad (vt ka tabel 2.1) ning ka ümbruskonna lähimad kinnistud. Alus: Maa- ja Ruumiameti, 2026.

**Alljärgnevalt on esitatud ülevaade peamistest (arvestades tegevuse iseloomu) ja asjakohastest strateegilistest planeerimisdokumentidest või arengudokumentidest (ptk 2.1). Vastavale infole järgneb ka paikkonna muude ja käesoleval juhul asjakohaste aspektide kirjelduste osa (ptk 2.2).**



## 2.1. Tegevuspaiga lühikirjeldus strateegiliste ja muude arengudokumentide järgselt

**Harju maakonnaplaneeringus 2030+ (2018)** on määratud üldised maakonna arengu ruumilised põhimõtted. Maakonnaplaneering lähtub **Üleriigilisest planeeringust Eesti 2030+ (2012)**, kus soovitatakse tõsta tihedalt asustatud aladel kompaktsust. Linnalise keskkonna arendamise tingimustes on välja toodud, et hoonemaht ümbritsevas ruumis ei vastanduks üldjuhul väljakujunenud linnaehituslikule ilmele ja oleks inim-mõõtmeline (soovituslikult kuni neli korrust).

**Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala üldplaneering** (2004) nägi ette tööstuse säilitamise linnaosas ehk juba ajaloolises üldplaneeringu maakasutusplaani alusel paikneb DP kava ala tööstuslikul alal. Samas lähtudes linna tihendamise põhimõttest anti võimalus paikkonnas amortiseerunud tööstusalade asendamiseks uute polüfunktsionaalse elamualadega (nt Hundipea) DP kava piirkonnas, st endisi tööstusalasid arendatakse tänapäevase elukorralduse tõttu järjest enam elamualadeks. Seega **Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringuga** (vastu võetud 18.09.2025; menetluses) on võetud suund tööstuse osakaalu vähendamiseks, merele avatuse suurendamiseks, liikuvuskeskkonna arendamiseks ühistranspordi ja rattaliikluse suunas ning linnaosa sini-rohevõrgustiku tugevdamiseks. Põhja-Tallinna suurimad arengualad paiknevadki mere ääres ja linnaosa endistel tehasealadel, mis muutuvad suletud aladest avatud ja mitmekesisest keskkondadeks. Asumikeskustes tuleb soodustada teenuste mitmekesisuse püsimist ja rikastumist, et võimaldada kodulähedaste teenuste kasutamist ja vältida pendelrännet.

Kavandatav tegevus jääb väikeses ulatuses Paljassaare RVP kujasse. Ala merepoolses küljes on linnaosa ÜP-ga rohevõrgustik määratud, Paljassaare tee ääres on määratud rohekoridor (ca 25 m), hoonete korruselikus ÜPs ettepanek 2-3 korrust, ÜP maakasutus segahoonestus ja haljasala (joonis 2.2). 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. Rohefaktori taotlusväärtus on 0,4-0,5. DP kava ala asub Tallinna kaugkütte piirkonnas, Paljassaare teega paralleelselt on kavandatud perspektiivne kaugkütte arendustorustik.

Looduslikud rohealad jm rohealad on valdavalt mõeldud avalikuks kasutamiseks. Alal võivad paikneda rattateed, rööbastransport, mänguväljakud, lemmikloomade jalutusväljakud, üksikud väiksemad roheala teenindavad või vaba aja funktsiooniga seonduvad äriliste funktsioonidega ehitised jm vajalikud rekreatsioonitegevusi võimaldavad atraktsioonid ja väikevormid. Rohealadega külgnevate alade arendustegevus ei tohi muuta rohealade niiskusežiimi.

DP kava ala kinnistutel on haljastuse min nõue  $\geq 30\%$ . Seejuures ei lähe haljasalade arvestusse maa-aluste parklate pealne pind, isegi kui see on haljastatud. Vähemalt 2/3 haljastuse osakaalust peab moodustama kõrghaljastus. Nõutava haljastuse osakaalu hulka ei arvestata katuse-, garaažipealset-, roni-vertikaal- ega konteinerhaljastust ning murukivi, kuid mille kavandamine on soovitatav, sest toetavad rohevõrgustiku toimimist, loovad uusi elupaiku ning leevendavad kliimariske.



**Joonis 2.2.** Väljavõte Põhja - Tallinna üldplaneeringu tööversiooni maakasutusplaanist ja korruselisus (2006 - ...; vastu võetud 18.09.2025).

**Tallinna Rattastrateegia 2018-2027 (2017)** soovib rajada elamutes 1 ratta parkimiskoht 50 m<sup>2</sup> hoone suletud brutopinna kohta (miinimum 1 korteri kohta), äripindadel 1 ratta parkimiskoht 100 m<sup>2</sup> hoone suletud brutopinna kohta (miinimum 1 koht 8 töötaja kohta). Rattaparklad paigutada sissepääsude lähedal, maksimaalselt 50 m kaugusele sissepääsust (tänavatasapinnal). Rattakasutuse soosimisega kaasnevad positiivsed keskkonna-, majandus-, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud.

DP kava arenduspaikkonnas on olemas nii ühisvee kui ka ühiskanalisatsiooni võrk. Täiendavalt võib esile tuua, et ühisvee ja ühiskanalisatsiooni ning sademe võrkude haldust ja arendust katab ka **Tallinna linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2023-2034 (2023)**. 2023. a dokument toetab ka juba 2012. a strateegiadokumendist **Tallinna sademevee strateegia aastani 2030** nähtuvaid põhimõtteid – soosida katustelt formeeruva sadevee kogumist kastmisveeks ning edendada katusehaljastust.

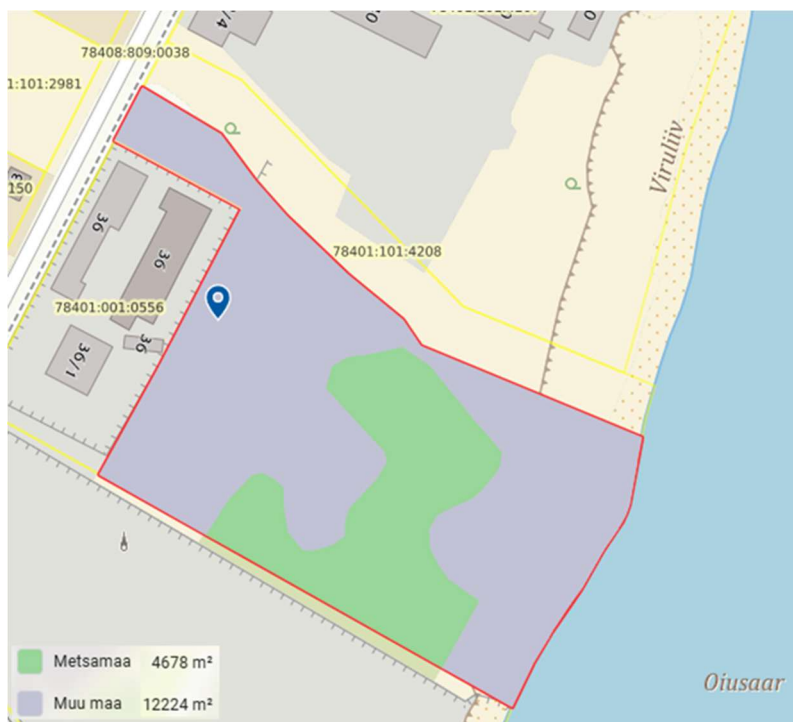
**Tallinn 2035 Arengustrateegia (2020/2025)** tõukub mh dokumendist **Tallinna keskkonnanstrateegia aastani 2030 (2013)**, mille abil soovitakse sh parandada linna keskkonnaseisundit ning tõsta elanike keskkonnateadlikkust. Arengustrateegial on 6 strateegilist sihti: sõbralik linnaruum, loov maailmalinn, terve Tallinn liigub, roheline pööre, heatahtlik kogukond ja kodu, mis algab tänavast. Tallinna tulevikuplaan on pöörata tähelepanu rohkele haljastusele ning väärtustada linnaruumis loodust. Sademevesi puhastatakse vajadusel enne suublatesse juhtimist. Uute hoonete projekteerimisel lähtutakse energiasäästlike hoonete kontseptsioonist. Elanikele on tagatud mugavad võimalused sorditud jäätmete üleandmiseks. Dokumentatsioon soosib kuni neljakorruseliste eluhoonete kavandamist, koos maa-aluste parkimiskorrustega. Eelistatult tänava tasandil võiksid asuda ka mugavad rataste, lapsekärude ja muude kergliiklusvahendite (sh rulaatorid) hoiupaigad.

**Kliimaneutraalne Tallinn.** Tallinna säästva energiamajanduse ja kliimamuutustega kohanemise kava 2030 (2021) seab mh eesmärgi välja töötada kogukondlike taastuenergiaühistute mudel, edendada rattaliiklust ning parandada ühistranspordi ligipääsetavust. Kliimarisikide mõju leevendamiseks tuleb mh eelistada maa-aluseid parklaid ning rakendada rohekatuste kontseptsioone. Rohekatuste eeliseid on kirjeldatud mh dokumendis **Tallinna haljastu tegevuskava aastateks 2013–2025 (2013)**. Tallinna linnas haljastuse kujundamise põhimõtete reguleerimisel kasutatakse **rohefaktorit (vt 2022. a väljatöötatud planeerimistööriista** - <https://www.tallinn.ee/et/ehitus/rohefaktor>). Tegemist on tööriistaga, mille eesmärk on toetada planeeritaval alal tervikliku ja kõrge kvaliteediga rohetaristu kavandamist. Esmalt on rohefaktori taotlusväärtusele vastavus tõendatav detailplaneeringute menetluses.

**Lääne-Eesti vesikonna veemajanduskava 2022-2027 (2022)** kirjeldab Läänemere osas mh Muuga-Tallinna-Kakumäe lahe rannikuvett, mille pindala on ca 91 734 ha (KESE - Hg ja pBDE kalas, TBT settes - halb; ÖSE - FÜPLA, MAFÜ, SUSE, FÜKE - kesine). Seisundi eesmärk – erandi leebem eesmärk ehk hea seisund pärast 2027. Veemajanduskava järgsed koormused alla 2000 ie reoveepuhasti ja muu heitveelask, kaevanduse või karjääriga seotud heitveelask ning sadamad. Meetmed:

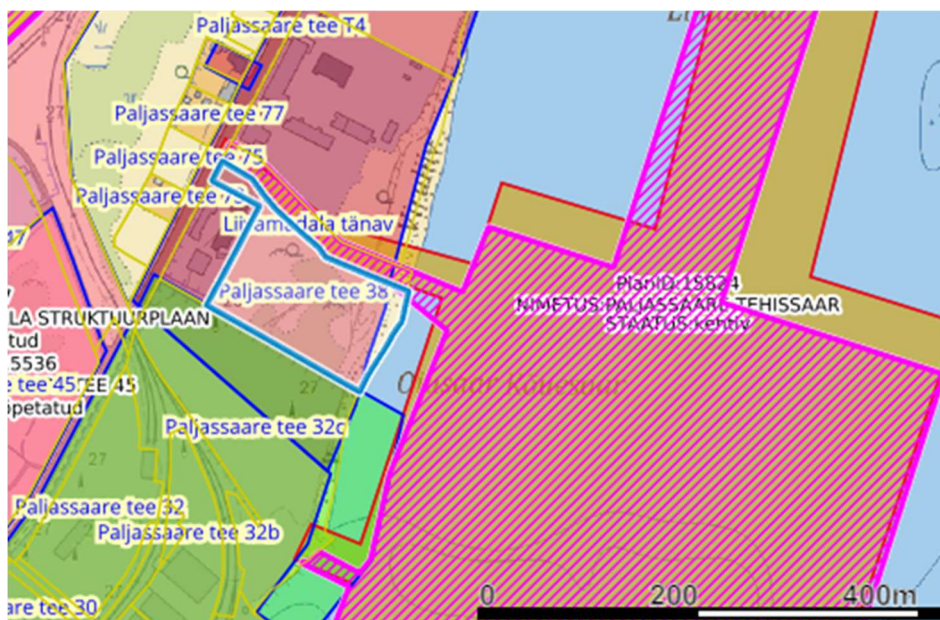
- reoveepuhastite toimimise hinnangu koostamine;
- veekaitse nõuete täitmine sadamates ning keskkonnanõuete täitmise üle järelevalve.

Arendusala hoonestus jääb Läänemere ülejutus riskipiirkonna alast välja, seda nii Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu (vastu võetud 18.09.2025), kui ka Maa- ja Ruumiameti (2026) järgi. Mere ranna kasutust kitsendavatest vöönditest ulatuvad DP kava alale siiski rannaga seotud vööndid, sh osaliselt piiranguvöönd (ulatus 200 m; LKS 6. peatükk). Ranna metsamaal (joonis 2.3) metsaseaduse § 3 lõike 2 tähenduses ulatub ehituskeeluvöönd ranna piiranguvööndi piirini (LKS § 38 lg 2), metsamaa olemasolul ja ulatuses. Ranna piiranguvöönd ulatub peaaegu Paljassaare teeni, seega on Paljassaare tee 38 paiknev metsamaa kõlvik täielikult vööndis, millele laieneb metsmaa ulatuses ka ehituskeeluvööndist lähtuv regulatsioon.



**Joonis 2.3.** DP kava ala ja kõlvikud. Alus: Minu kataster, 2026.

Kavandatud tegevuse alal (joonis 2.4) on olnud „Paljassaare tee 40, 42, 44 ja 89 kruntide ning lähiala detailplaneering“ (DP008950), mis nüüdseks on kehtetu (kehtetuks tunnistamise kuupäev oli 10.10.2001). Siin ja edaspidi kavandatav tegevus on käesoleva eelhinnangus kavandatud tegevus (DP048520).



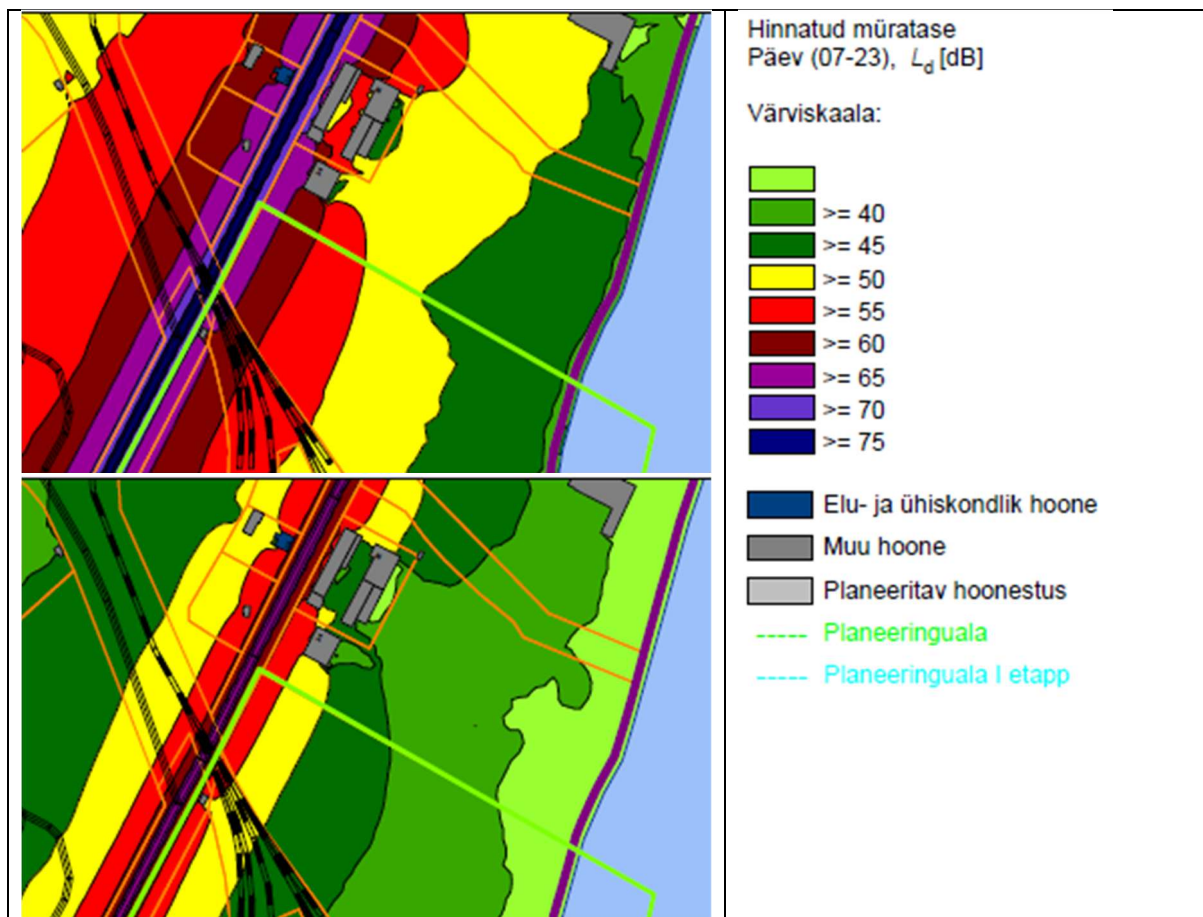
**Joonis 2.4.** DP kava ala(märgitud sinise joonega) ja ümbruskonna planeeringud. Alus: Maa- ja Ruumiameti, 2026.

Kavandatud tegevuse alast põhja ja ida suuna on **Paljassaare tehissaarte detailplaneering** (DP032210), mis on kehtiv (kehtestatud 14.06.2018. a). DP ülesandeks oli Paljassaare sadama akvatooriumi ja Tallinna lahe alale ehitusõiguse määramine kolme omavahel ühendatud tehissaare rajamiseks, kuhu on kavandatud üks kuni 9-korruseline maa-aluse korrusega

ärihoone, üks kuni 4-korruseline maa-aluse korrusega äripindadega ühiskondlik hoone ja üks 1-korruseline äripindadega ühiskondlik hoone. Lisaks on kavandatud ka jahisadam ning rannapark koos kõrghaljastuse ja rannaga. Paljassaare tehissaare DP KSH-s (Töö nr 0914) on toodud lõhna häiringute kohta reovee puhastist: AS Tallinna Vesi andmetel kujast (300 m) kaugemalt kaebusi esitatud ei ole. Täiendavalt on koostatud keskkonnamüra hinnang Insinööritoimisto Akukon OY poolt (töö 10863-1, koostatud 04.08.2010). Peamine müraallikas – rajatava tehissaare ühendustee autoliiklus, uue tänava liiklussageduseks võib eeldada peale kõigi tehissaarte väljaehitamist hinnanguliselt 2120 liiklusvahendit ööpäevas. DP032210 dokumentatsioonis esitatud joonise kohaselt tuleb saarte ja maismaaga autotee ühendus (Liivamadala tänav (78401:101:4208)) põhjapoolt Paljassaare tee 38 kinnistust (piirnev alaga). Mürakaartide alusel võiks kavandatava tegevuse alale hinnanguliselt ulatuda müra ligikaudu 50-60 dB.

Kavandatud tegevuse alast lõuna suunal on **Paljassaare tee 18, 20, 24, 24a, 26a, 28, 28c, 28e, 30, 30a, 30b, 30c, 32, 32b, 32c, 32d kinnistute ja lähiala detailplaneering** (DP029910), mis on menetluses (algatamise kuupäev oli 15.04.2009; lähtuvalt Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti teabele on eelnõu läbinud koostöö ja koostamise etapi ning see on suunatud vastuvõtmis etappi (Linnavolikogu istung toimus 19.03.2026. a). Eesmärk on tootmismaa sihtotstarbega kinnistud jagada elamu-, äri- ja sots. maa kinnistuteks koos transpordimaa kruntide moodustamisega. Soojusvarustus on lahendatud kaugkütte baasil vastavalt AS Utilitas Tallinn väljastatud tehnilised tingimused 17.10.2024 nr 24TT-10967. DP029910 (Hundipea arendus) kohaselt on Paljassaare tee 38 kinnistust ca 100 m kaugusele kavandatud bussipeatus. DP029910 seletuskirja kohaselt: „Paljassaare sadama-ala detailplaneeringuala ei ulatu üheski punktis 15% aasta lõhnatundide alasse. Planeeringuala ja 15% lõhnatundide ala vahele jääb vähemalt 250 m.“. DP029910 kohta tehtud radooni uuring ütleb, et graniitkillustiku rikkad täitepinnase levialad, peamiselt raudtee lähedased või võimalikud asfaldi alused alad, kuuluvad kõrge Rn-riskiga pinnaste kategooriasse. Detailplaneeringuala reostusuuringu on koostanud Kobras OÜ mais 2025 (Töö nr 2025-170). Elumaale kehtestatud piirarvu ületas naftasaaduste kontsentratsioon puuraugus PA4 (2005), PA5 (2005), PA6 (2005), PA10 (2005) ja PA11 (2005). Nimetatud puuraukudest võeti proovid 0,65 – 1,9 m sügavuselt, naftasaaduste kontsentratsioon proovides oli vahemikus 558 – 1335 mg/kg. Pinnasereostus tuvastati uuringualal puuraugus PA5 (2005) alal, kus raskmetallidest ületas Pb kontsentratsioon 1,1-kordselt tööstusmaale kehtestatud piirarvu. Paljassaare tee 38 ehk kavandatud tegevuse alale on mõõte punktid PA 5 (ca 30 m kaugusel) ja PA6 (ca 10-15 m kaugusel) lähedal. Planeeringuala mürataset ning välisõhu kvaliteeti on põhjalikult analüüsitud OÜ Hendrikson & Ko koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandes. Täiendavalt on koostatud keskkonnamüra hinnang Kajaja Acoustics OÜ poolt (Töö nr 20260-01, koostatud 17.12.2024), mille raames esitatud mürataseme hinnangud on toodud joonisel 2.5.





**Joonis 2.5.** Väljavõtte liiklusrumakaardist (Kajaja Acoustics OÜ poolt (Töö nr 20260-01, koostatud 17.12.2024)) üleval päev ja all öö.

## 2.2. Tegevuspaiga lühikirjeldus paikkonna muude ja käesolevas kontekstis asjakohaste aspektide järgselt

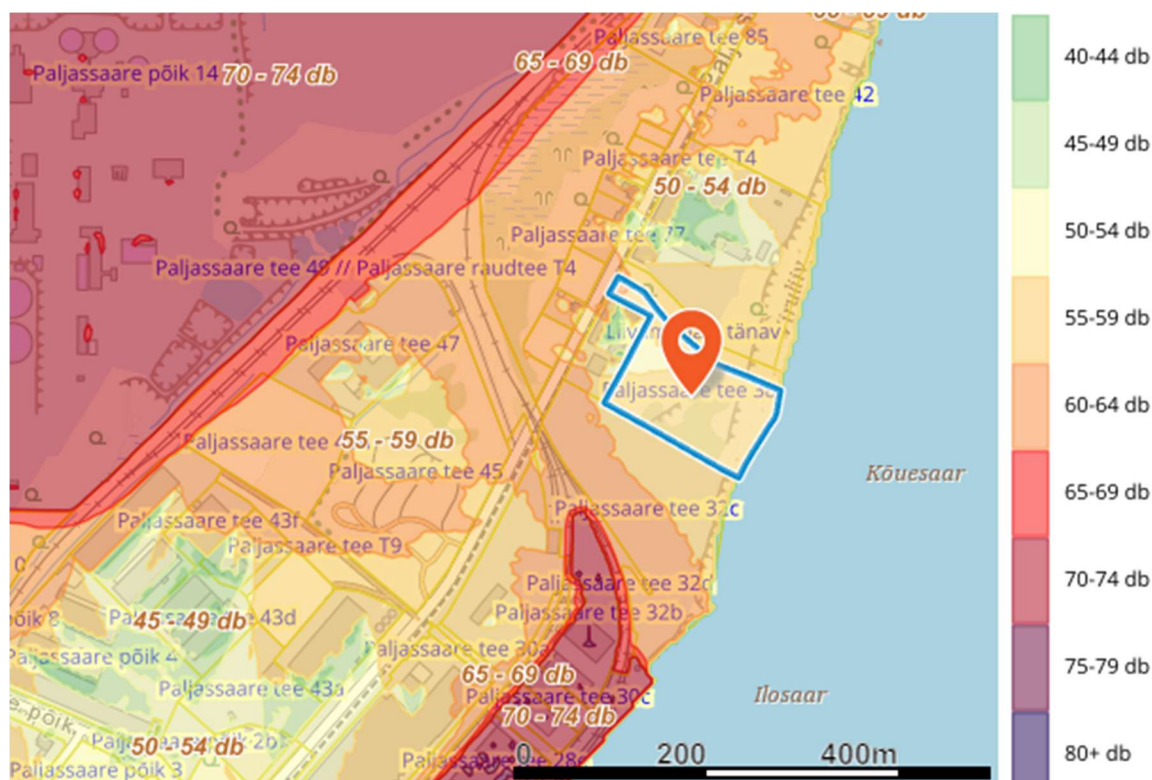
Käesolevas ptk-s antakse paikkonna kohta muud (sh teavet, mida juba ptk 1 või ptk 2 sissejuhatav osa või ptk 2.1-s ei käsitletud) ja käesoleva tegevuse kontekstis asjakohast teavet (võib täiendada ka ptk 1, 2 (sissejuhatav osa) ja 2.1 esitatut).

Maastikuliselt asub DP kava ala Soome lahe rannikumadalikul Paljassaare poolsaare idaosas. Maa- ja Ruumiameti geoloogiarakenduse alusel paikneb Põhja-Tallinna linnaosa Kroodi kihtkonna, Lontova kihistu ja Lükati kihistu kihtkondadel (OÜ Alkranel, 2022 - ...). DP kava ala moodustavad aluspõhja Lontova kihistu ( $Cm_1ln$ ; Maa- ja Ruumiameti, 2026 (1:50 000 kaart)). Kõige ülemise pinnakatte kihi (va muld) stratigraafilis-geneetiline iseloomustus on limneamere setted ( $Q_2Lm$ ; limneamere basseinis või rannal settinud meresetted (kruus, liiv, aleuriit, saviliiv, liivsavi, meremuda)). Kõige ülemise pinnakatte kihi (va muld) litoloogiline iseloomustus on peenliiv (purdsete valdava terasuurusega 0,063...0,5 mm, milles võib peenemat ja/või jämedamat fraktsiooni leiduda <50% sette mahust). Mullastikku vastavas linnalises keskkonnas eraldi kirjeldatud ei ole.

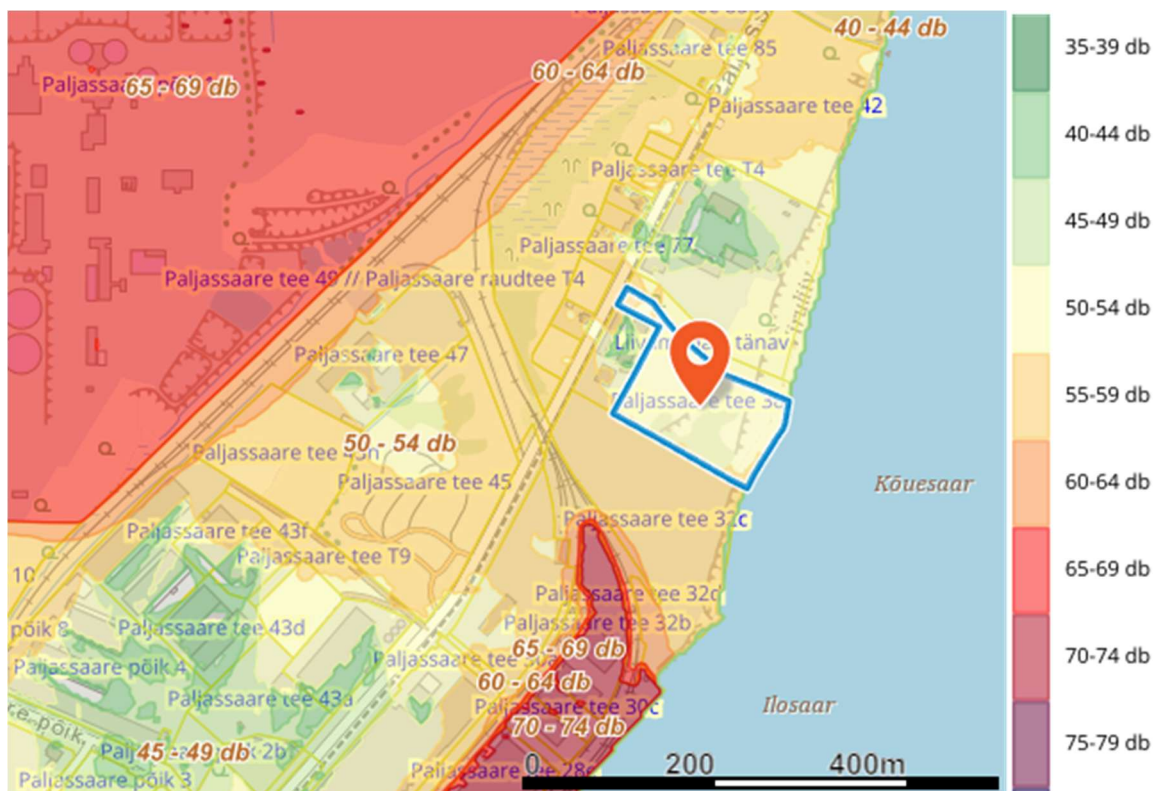
DP kava ala on kaitstud aluspõhjalise põhjaveega alal (Maa- ja Ruumiameti, 2026 (1:50 000 kaart)). Eesti Geoloogiateenistuse radoonikaardi (2023) põhjal on pinnase radooniohu tase

vastavas piirkonnas 30-50 kBq/m<sup>3</sup> ehk normaalne (mõõtmiste arv on 1 – 5 ja viimase mõõtmise aasta 2009).

Kavandatava tegevuse alale ulatub tööstusmüra (joonis 2.6 ja 2.7). Võimaliku arendustegevuse kinnistust ca 20 m kaugusel lõunasuunal on Paljassaare Kalatööstus AS ohtliku ettevõtte (C-kategooria) ohuala). Maa- ja Ruumiameti (2026) kohaselt on soojasaarte osas 2014-2024 a kogutud teavet 17 perioodi kohta. DP kava alal ja lähistel esines soojasaari 1 korral (vähemalt 2021. a), kus maapinna temperatuur > 30°C ja < 35°C. Kavandatava tegevuse alal ja ümbruskonnas (ca 100 m) ei ole kultuurimälestisi, pärandkultuuri objekte, maaparandussüsteeme, põllumassiive, maardlaid, soid, märgalasid ega pärandniite (Maa- ja Ruumiameti, 2026).



**Joonis 2.6.** DP kava ala (märgitud sinise joone ja oranži tähisega) ja 2022 a. siseriikliku mürakaardi tööstusmüra päeval. Alus: Maa- ja Ruumiameti, 2026.



**Joonis 2.7.** DP kava ala (märgitud sinise joone ja oranži tähisega) ja 2022 a. siseriikliku mürakaardi tööstusmüra öösel. Alus: Maa- ja Ruumiameti, 2026.

Paljassaare tee 36 (endine Paljassaare tee 32a) kinnistul paikneb puurkaev (PRK0014614), millel on 10 m sanitaarkaitseala. Vastav puurkaev on seotud keskkonnaloaga (L.VV/331055; vee erikasutus), mis kuulub MSCA OÜ-le. Lubatud veevõtt 3200 m<sup>3</sup> aastas ja 9 m<sup>3</sup> ööpäevas. Loas seatud meetmed (kokkuvõtlik loend):

- Tagada veehaarde sanitaarkaitsealal kehtivate nõuete täitmine ning puurkaevu veearvesti pidev töökorras olek;
- Võtta koheselt tarvitusele abinõud reostuse tõkestamiseks ja likvideerimiseks. Avariilistest olukordadest ja (võimalikust) keskkonnareostusest informeerida alati Keskkonnaametit ja vajadusel Häirekeskust ning kohalikku omavalitsust.

**EELIS** (02.03.2026 a) põhjal jäävad DP kava alast ja kontaktvööndist välja vääriselupaigad ning kaitsealused loomad, taimed jt kaitsealused elustiku kategooriad. Kavandatava tegevuse kinnistul ei esine väärtuslikke kooslusi. Kavandatava tegevuse kinnistust ca 60 m kaugusel edelas on Sosnovski karuputke (*Heracleum sosnowskyi*) koloonia (HJR737), mis on pindalaga 0,3685 ha ja raskusaste on 4 (hääbuv) ning seisund on tõrjutav.

Kavandatavast tegevusest ca 550 m kaugusel loode suunal paiknevad Natura 2000 linnuala „Paljassaare linnuala“ (RAH0000095; EE0010170) ja Paljassaare hoiuala (KLO2000168). Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu (vastu võetud 18.09.2025) näitab kavandatava tegevuse kinnistu piirile, loodusliku rannajoonega merre kaitseala (Paljassaare kaitseala) laiendusettepanekut (Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu järgselt), kuivõrd madal mereala on osaks lindude peatumis-, toitumis- ja pesitsusalast. Käesoleva eelhinnangu käigus kogutud teabest tulenevalt tuleb aga siiski lähtuda laiendusettepanekute piiridest, mis on kantud juba 2017. a märtsi kuus EELIS-sse. Selle järgi projekteeritav kaitseobjekt „Paljassaare looduskaitseala“ (EELIS kood -1888153486) paikneb ca 530 m kaugusel põhja suunal.

### **3. Tegevusega eeldatavalt kaasneva mõju prognoos ja ettepanekud edaspidiseks ning KSH vajalikkuse määramine**

Peatükk on jaotatud erinevateks alamosadeks lihtsustamaks info menetlemist. Alljärgnevad ptk-d näitavad, kas ja millised faktorid võivad oluliseks kujuneda KSH algatamisel või mitte algatamisel. Eelhinnangu koostamisel ehk planeerimisdokumendi kava mõjude kaalutlemisel arvestatakse (alus: KeHJS § 33 lg 3-5 ning Kutsar, 2015/2018) järgnevaid aspekte:

1. missugusel määral loob strateegiline planeerimisdokument aluse kavandatavatele tegevustele, lähtudes nende asukohast, iseloomust ja elluviimise tingimustest või eraldatavatest vahenditest;
2. missugusel määral mõjutab strateegiline planeerimisdokument teisi strateegilisi planeerimisdokumente, arvestades nende kehtestamise tasandit;
3. strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse;
4. strateegilise planeerimisdokumendi, sh jäätmekäitluse või veekaitsega seotud planeerimisdokumendi tähtsus Euroopa Liidu keskkonnavalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisel;
5. strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid (arvestades mõju suurust ja ruumilist ulatust ning võimalikkust, kestvust, sagedust ja pöörduvust, sh kumulatiivsust ning õnnetuste esinemise võimalikkust);
  - 5.1. mõju maastikule, mullale ja pinnasele, veestikule (sh põhjavesi), õhule ning kliimale (sh oht keskkonnale);
  - 5.2. mõju (oht) inimese tervisele ning heaolule (sh geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond);
  - 5.3. mõjutatava ala väärtus ja tundlikkus, sh looduslikud iseärasused, kultuuripärand ja intensiivne maakasutus;
  - 5.4. mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 võrgustiku alale;
  - 5.5. piiriülene mõju ja katastroofid.

Alljärgnevat peatükki (3.1-3.5) on eelnevalt esitatud loetelu täpsemalt lahti kirjutatud. Ptk 3.6 sisaldab veel täiendavat kontroll-loetelu KMH tasandi ehk tegevuslubade võtmes. Ptk 3.7 võtab kokku KSH vajalikkuse lõpphinnangu (käesoleva töö põhjal) ja annab suuniseid lõpliku KSH otsuse (algatada või mitte) eelnõu osas seisukohtade küsimiseks.

#### **3.1. Missugusel määral loob strateegiline planeerimisdokument aluse kavandatavale tegevusele, lähtudes nende asukohast, iseloomust ja elluviimise tingimustest või eraldatavatest vahenditest**

Tulevase DP koostamise eesmärk on määrata Paljassaare tee 38 kinnistule maakasutus- ja ehitustingimused eakate elamute ning neid teenindavate sotsiaal- ja hoolekandefunktsioonidega hoonestuse rajamiseks. Ptk 1 ja 2 alusel paikneb DP kava ala Harju maakonnas Tallinnas Põhja-Tallinna linnaosas Paljassaare asumis (piirkonnas) Paljassaare tee 38 (78401:001:0555; endine 34) kinnistul. *Harju maakonnaplaneering 2030+* lähtub *Üleriigilisest planeeringust Eesti 2030+*, kus soovitatakse tõsta tihedalt asustatud aladel kompaktsust. *Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu* (vastu võetud 18.09.2025) täpsustab *Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala üldplaneeringut* (2004) nähes tööstuse osakaalu vähendamiseks ette just elukondlike alade, üheskoos ärilise funktsiooniga, osatähtsuse suurendamist. DP kava alal on segahoonestusele mõeldud piirkond, kus senise tööstusliku

maakasutuse (vt ptk 2 sissejuhatav osa ja 2.1 DP-d) asendumine elamumaadega (kavandatavas DP-s koos sotsiaal- ja hoolekandefunktsioonidega hoonestuse) on paikkonda sobiv. Lisaks täidaks vastav arendus nišši, mis on hetkel Eestis pigem vähe tähelepanu saanud. 2024. a moodustasid 65-aastased ja vanemad inimesed umbes 20,5% Eesti rahvastikust. Prognoosi järgi võib 2040. aastaks eakate osakaal kasvada umbes veerandini rahvastikust (<https://www.tai.ee/et/valjaanded/11-rahvastik-ja-sotsiaalmajanduslik-olukord>, 2026). Kogukondlikud elamislahendused (nt eakate elamurajoonid) on pigem soovitatav lahendus, minimeerimaks riske üksinda elamise asemel (suunis tugineb mh lõputööle „Üksi elavata eakate sotsiaalne aktiivsus ja üksildustunne Märjamaa valla näitel“ (TÜ, Merle Voolaid, 2023)).

DP visioonis (ptk 1) paikneb hetkel eakate teenindamiseks mõeldud põhihoone kinnistu lääne servas ja 3–5 väiksemat kõrvalhoonet ida pool, üldine ehitusalune pind kokku 5500 m<sup>2</sup>. Kõik hooned on kuni 3-korruselised, mis on vastavuses *Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringuga* (vastu võetud 18.09.2025). Kõrvalhoonete arv ja paiknemine täpsustub veel DP menetluses (peale DP algatamist). Siinkohal võib veel lisada, et kuni neljakorruseliste eluhoonete kavandamist soosib *Tallinn 2035 Arengustrateegia (2020/2025)*, mis tõukub mh dokumendist *Tallinna keskkonnanstrateegia aastani 2030 (2013)*. *Tallinna keskkonnanstrateegia aastani 2030* abil soovitakse sh parandada linna keskkonnaseisundit ning tõsta elanike keskkonnateadlikkust. Viimasega läheb kokku ka asjaolu, et planeeringuga kavandatakse teadaolevalt päikesepaneelid, kohaliku energia tootmise valmidus, rohekatuste süsteemid, vihmavee kogumise ja filtreerimise süsteemid ja meretuulte mõju vähendavad maastikuvormid ja istutusribad.

Paljassaare tee 38 kinnistust osa on roheala (mere ja segahoonestusala vahel; joonis 2.2), kuhu ei tuleks ka hooned. *Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu* kohaselt on DP kava ala kinnistutel haljastuse min nõue  $\geq 30\%$ , millest on DP kavas ka lähtutud. Lisaks aitab haljastuse maksimaalne kavandamine vähendada soojsaarte tekkimise riski piirkonnas (vt. ptk 2.2).

DP kavaga kavandatava ja paikkonna (ptk 1 ja 2 ning 3.5) kirjeldusi arvestades ei saa järeldada, et tegemist oleks arendusega, mis ei sobiks oma iseloomult vastavasse piirkonda ning vajaks ebaproportsionaalseid vahendeid planeeritava elluviimiseks või haldamiseks. Siinkohal lähtutakse linnaosa vastu võetud ÜP visioonidest/andmetest ja ka piirkonnas juba toimunud arendustegevusest (elamute kerkimine/kavandamine naabruskonnas endistele tootmismadele (Hundipea arendus)). Seega ei ole teadaolevalt tegevuse korrektseks elluviimiseks takistuseks ka finantsvahendid ning arendustegevuse elluviimiseks vajalike rahastamisvahendite hankimise eeldused kõnealuses asukohas on pigem soodsad. **Kokkuvõtvalt ei tuvastatud olulise negatiivse mõju eelduseid ja KSH protsessi algatamise vajadust.**

### **3.2. Missugusel määral mõjutab strateegiline planeerimisdokument teisi strateegilisi planeerimisdokumente, arvestades nende kehtestamise tasandit**

DP kava maakasutuslikud eesmärgid järgivad maakonnaplaneeringu ja *Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu* põhimõttelisi arengusuundi, toetades nii linna terviklikku ja mitte nõ laiali valguvat arengut. Ka kehtiv *Tallinna ÜP* (vt ka ptk 2.1) andis linna tihendamise põhimõttest lähtuvalt võimaluse paikkonnas amortiseerunud tööstusalade asendamiseks uute polüfunktsionaalse elamualadega. Kavandatava tegevuse iseloomu ja paiknemist arvestades ei takistata teiste ümbruskonna kinnistute senist ja/või perspektiivset (vt ka ptk 2.1) maakasutust ega looda eeldusi olulise negatiivse olustiku tekkeks.



Seoseid planeeritava tegevuse ja strateegiliste planeerimisdokumentide vahel on arvestatud ka juba ptk 3.1 esitatud teabes. Teadaolevalt puuduvad sellised strateegilised kavad (mh arengudokumendid), mille elluviimist kavandatav tegevus võiks eelkõige negatiivselt mõjutada. DP kava loob selle edasisel võimalikul menetlusel (DP menetlusena) juriidiliselt korrektsed seosed ka kõrgemate strateegiliste dokumentidega/arengudokumentidega (vt ptk 2.1; mh nende korraliseks üle vaatamiseks või tulevaseks ajakohastamiseks (asjakohane sisend)) ning võimaldab menetleda tegevuse elluviimiseks vajalikke tegevuslubasid piisava täpsusastmega.

**Kokkuvõtvalt ei tuvastatud olulise negatiivse mõju eelduseid ja KSH protsessi algatamise vajadust.**

### **3.3. Strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse**

Detailplaneeringu kava edasine menetlus (DP algatamise järgselt) on eelnevate alampeatükkide alusel asjakohane vastavas kohas (mh johtuvalt ptk 3.1 kirjeldatud positiivsetest seostest linnaosa ÜP (menetluses) maakasutuslike eesmärkidega). DP menetlustasandi puhul puuduvad olulised seosed keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse, juhindudes ka alljärgnevast teabest.

DP protsessi tasandit arvestades ei ole DP kava või sellele järgnev otseseks vahendiks nt riiklike keskkonnakaalutluste muutmisel. Samas arvestaks planeerimise protsess (DP menetluse algatamisel) riiklike normatiividega, mis tulenevad keskkonnakaalutlustest. DP edasise menetluse käik võimaldab mh tulevikus vastavaid teisi kavasid või dokumente ajakohastada teemakohase (tegevuse toimimine vastavas asupaigas) teabega (nt vastavate kavade korraliste ülevaatuste perioodidel). See tähendab, et näiteks kõrgemates strateegilistes dokumentides on võimalik lähtuda tulevaste otsuste tegemisel (sh keskkonnakaalutluste edasisel integreerimisel) aktuaalsest teabest ja/või situatsioonist. Viimati nimetatud täpsustavat infot koondab vajadusel ka käesoleva eelhinnangu peatükk 3.5.

**Kokkuvõtvalt ei tuvastatud olulise negatiivse mõju eelduseid ja KSH protsessi algatamise vajadust.**

### **3.4. Strateegilise planeerimisdokumendi, sh jäätmekäitluse või veekaitsega seotud planeerimisdokumendi tähtsus Euroopa Liidu keskkonnaalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisel**

Alampeatüki pealkirjast lähtuvalt – vastav võimalik DP menetlus ei ole otseselt seotud jäätmekäitluse või veekaitsega ega Euroopa Liidu keskkonnaalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisega. Küll aga peab arvestama ja ka arvestab (läbi õiguslikult paika pandud DP koostamisprotsessi) käesolev DP protsess (DP menetluse algatamisel) riiklike normatiividega (kujundatud tulenevalt EL nõuetest), toetudes sh ptk 1 ja 2 ning Eesti riigi õigusaktide regulatsioonile ja raamistikule. **Kokkuvõtvalt ei tuvastatud olulise negatiivse mõju eelduseid ja KSH protsessi algatamise vajadust.**

### **3.5. Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid (arvestades mõju suurust ja ruumilist ulatust ning võimalikkust, kestvust, sagedust ja pöörduvust, sh kumulatiivsust ning õnnetuste esinemise võimalikkust)**

Käesolev peatükk jaotub omakorda viieks alampeatükiks.

#### **3.5.1. Mõju maastikule, mullale ja pinnasele, veestikule (sh põhjavesi), õhule ning kliimale (sh oht keskkonnale)**

Kavandatava tegevuse tulemusel muutuks senine maakasutus ning maastikuilme. Käesoleval hetkel on alal (100% sihtotstarbeta maa) metsamaa ja muu maa. Kavandatava tegevuse lähistel on Hundipea arendus (DP029910, vt ka ptk 2.1), kus tootmismaa sihtotstarbega kinnistud jagatakse elamu-, äri- ja sots. maa kinnistuteks ja moodustatakse transpordimaa krundid. Arvestades arendusala ümbritsevat maakasutust, siis ei ole maastikuilme muutust võimalik pidada paikkonda mitte sobivaks. Sh planeeritavat maakasutust on ette näinud ehk võimaldanud ka *Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneering* (vastu võetud 18.09.2025). Toetudes ptk 2.1, 2.2, 3.1 ja 3.2, siis sotsiaal-, elu- ja ärifunktsioone kandvata hoonete kavandamine vastavas asukohas ja viisil (hoides piisaval määral ka haljastatavat pinda) on soositud. Eelnevat kinnitavad ka ptk 3.1 toodud aspektid.

DP kava ala jääb üleujutusala (merega seotud) väljapoole. Ala on sobiv vastavasisulise arendustegevuse elluviimiseks ning ökosüsteemi (muld/pinnas) lokaalne häirimine (esmajärjekorras ehitus) ei põhjusta tegevuse ümbruskonnas pöördumatuid muutusi. Kavandatava tegevuse kinnistule ulatub puurkaevu (PRK0014614) sanitaarkaitseala, kuid see ei jää hoonestatavate alade alla, seega ei mõjutata vastava kaevu tulevast kasutamist negatiivselt. DP kava alale loodavate elamute juurde kavatakse rajada vajalik taristu ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumiseks. Veevarustamise tagamise ning reovee ärajuhtimise tehnilised parameetrid annab sellistel puhkudel tavapärastelt ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni toimimise eest hea seisev vee-ettevõtte. Vastav sisendinfo aitab omakorda suunata planeerimisprotsessiga ette nähtud tegevusi, kui ptk 1 esitatud DP kava alusel alustatakse detailplaneeringu menetlust. Seega ei ohustataks ka põhjavett (mh ehituse järgse kasutusperioodi ajal), tulenevalt juba ka tiheasustusalal kasutuses olevast infrastruktuurist. Eelnevalt nimetatud aspektide osas on juhitud ka ptk 2 ja 3.5.3 ja 3.5.4 nähtuvast teabest. Pinnasega seotud radooniohu temaatikat on puudutatud samuti ptk 2.1 ja 2.2 ning ka ptk 3.5.2.

Ptk 2.1 all on toodud informatsiooni *Paljassaare tee 18, 20, 24, 24a, 26a, 28, 28c, 28e, 30, 30a, 30b, 30c, 32, 32b, 32c, 32d kinnistute ja lähiala detailplaneering* (DP029910) kohta. Vastava DP ala reostusuuringu on koostanud Kobras OÜ mais 2025 (Töö nr 2025-170). Paljassaare tee 38 ehk käesoleva eelhindangu järgselt kavandatud tegevuse alast on olnud mõõde punkt PA 5 ca 30 m kaugusel. Pinnasereostus tuvastati uuringualal üksnes puuraugu PA5 (2005) alal, kus raskmetallidest ületas Pb kontsentratsioon 1,1-kordselt tööstusmaale kehtestatud piirarvu. Kuna esitletud uuringus oli just Paljassaare tee 38 kinnistu lähistel tuvastatud reostus, siis DP läbiviimise raames teostada kinnistu keskkonnaseisundi ülevaatus ning vajadusel reostusuuring. Keskkonnaseisundi hinnangus kirjeldada ka planeeritaval alal varem toimunud tegevusi, prognoosida jääkreostuse esinemise võimalikkust pinnases ja anda juhised edasisteks tegevusteks.

Tegevuse elluviimise käigus ei teki teadaolevalt jäätmeid, mille reeglite kohaseks käitlemiseks ei oleks ressursse või toimivaid lahendusi. Seega täiendavaid ohufaktoreid siinkohal välja tuua ei saa. Sellegipoolest on vaja ehitustööaegsete ohtude esinemise võimalusi (vastavale teemavaldkonnale) täiendavalt minimeerida (allpool esitatud meede), seejuures järgides seadusest tulenevaid nõudeid.

Lokaalse kliima mõjutamise ohtusid aitab piirata ka liitumine keskküttega, mis antud piirkonnas on kohustuslik, lähtuvalt *Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringust*, kus on ka kavandatud perspektiivne kaugkütte arendustorustik DP kava tsooni. Seega vastavas asupaigas teadaolev arendus ei oma täiendavaid negatiivseid mõjusid paikkonna õhule ja kliimale. Siiski saab soovitusliku meetmena esile tuua hoonestatavatele kruntidel rohefaktori määrade (vt 2022. a väljatöötatud planeerimistööst – <https://www.tallinn.ee/et/ehitus/rohefaktor>) arvutamist. Rohefaktori meetodika rakendamine loob eeldused kvaliteetse ja funktsionaalse (sh sadevee puhverdamise potentsiaal) rohetaristu kavandamiseks (sh majade vahelistel aladel ning võimalusel ka katustel) ja muu hulgas minimeerida soojasaarte tekke väheseid (vastavas asupaigas) ohte.

**Kokkuvõtvalt ei tuvastatud olulise negatiivse mõju eelduseid ja KSH protsessi algatamise vajadust. Eeltoodud peatükis käsitletu põhjal on edaspidistes tegevustes asjakohane kaaluda siiski järgnevat (tingimused/suunised, mida järgida edasistes tegevustes, tagamaks jätkuvate/tulevaste protsesside efektiivsemat korraldust):**

- DP algatamise järgselt teostada kinnistu keskkonnaseisundi ülevaatuse ning vajadusel reostusuuring. Keskkonnaseisundi hinnangus kirjeldada ka planeeritava alal varem toimunud tegevusi, prognoosida jääkreostuse esinemise võimalikkust pinnases ja anda juhised edasisteks tegevusteks.
- DP algatamise järgselt on soovitatav DP koostamise käigus määrata arendusaladele rohefaktori (<https://www.tallinn.ee/et/ehitus/rohefaktor>) väärtused, juhindudes ka Põhja-Tallinna üldplaneeringust (vastu võetud 18.09.2025).
- DP algatamise järgselt näiteks DP seletuskirja rakendusosasse sätestada, et hoonete ehitusalas ehk tööde piirkonnas peavad olema prügikonteinerid. Jäätmed, mida tulenevalt nende iseloomust konteinerisse ei ladustata, tuleb ladustada selleks määratud ajutisse ladustamiskohta. Materjalid, mida ehituses uuesti ei kasutata, tuleb ehitusalalt ära transportida esimesel võimalusel ning käidelda vastavalt jäätmeseaduses kirjeldatud viisil. Samuti tagada jäätmeseaduses ja keskkonnaministri 21.04.2004 määruses nr 21 „Teatud liiki ja teatud koguses tavajäätmete, mille vastava käitlemise korral pole jäätmeloa omamine kohustuslik, taaskasutamise või tekkekohas kõrvaldamise nõuded“ ja kohaliku omavalitsuse jäätmehoolduseeskirjas toodud nõuete järgimine.

### **3.5.2. Mõju (oht) inimese tervisele ning heaolule (sh geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond)**

Ptk 1, 2 ning ka 3.1 põhjal on DP kava ala näol tegemist Paljassaare asumis Põhja-Tallinna linnaosas oleva maaüksustega (tiheasustusala). Kavandatav tegevus asub endistel tootmisaladel, kus järjest enam soovitakse mere äärset osa (sh vaadet) inimestele avada. DP kava ala on sobiv kavandatavaks (elamufunktsioon, sotsiaalmaa ning ärimaa), piirkond muutub linnaliselt polüfunktsionaalseks. DP kava ala on sobiv piirkonda, mh tagatud ühistranspordi kasutamise võimalused (hetkel ca 250 m kaugusel linnulennult, kuid kavandatakse DP029910 kohaselt ka Paljassaare tee 38 kinnistust ca 100 m kaugusele bussipeatust). Ühistranspordi kasutamine on vaid üheks meetmeks, mis aitab vähendada autode kasutamise vajadust.

Seepärast on käesoleva ptk lõpus esile toodud ka viide *Tallinna Rattastrateegiast 2018-2028* (2017) suunistele.

Kavandatava tegevuse alale ulatub tööstusmüra ja liiklusrüüra (sh perspektiivne, vt ka ptk 2.1). Liiklusrüüra pärineb nii olemasolevast teest kui ka *Paljassaare tehissaare detailplaneeringus* (DP032210) kavandatud ligipääsuteelt saartele. Tänapäevastes mürasituatsioonide hinnangutes on võrdlusbaasina kasutatakse müra piirväärtuseid (tabel 3.1), mis on esitatud keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“. Tulenvalt ptk 2.1 ja 2.2 andmetest nähtub, et sadamast tulenev müra, võiks väheneda, kuna sinna kavandatakse tööstuse asemel elamuid ja muud ühiskondlikku, kuid tehissaare kavandamine tooks piirkonda liiklust juurde. Kuna *Paljassaare tehissaare detailplaneering* kehtib ja piirkonnas on teisi müraallikaid, siis on vaja mürauuringut. Müra uuringus tuleks hinnata erinevate müraallikate koosmõju kavandatavatele hoonetel.

**Tabel 3.1.** Müra normtasemed, väljavõte (määrus „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“, lisa 1).

Müra kategooria	Aeg <sup>2</sup>	Müra piirväärtus	
		Liiklus (dB)	Tööstus (dB)
II kategooria – haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaalkultuuriasutuste ning elamumaa-alad, maatulundusmaa õuealad, rohealad	päev	60 / 65 <sup>1</sup>	60
	öö	55 / 60 <sup>1</sup>	45
III kategooria – keskuse maa-alad,	päev	65 / 70 <sup>1</sup>	65
IV kategooria – ühiskondlike hoonete maa-alad	öö	55 / 60 <sup>1</sup>	50

<sup>1</sup>-müraüldliku hoone teepoolsel küljel; <sup>2</sup>-päeva- ja ööaeg on vastavalt 7.00–23.00 ja 23.00–7.00.

Tulevaste võimalike elanike heaolu tagamise eesmärgil tuleks läbi viia ptk 3.5.1 esitatud tingimuste alusel keskkonnaseisundi ülevaatus ning vajadusel reostusuuring. Ptk 2.2 nähtuva andmestiku põhjal ei asu alal maardlaid, ohtlikke ettevõtteid ning pole ka maaparandussüsteeme ja maaparandusehitisi. DP kava edasisel menetlemisel (DP protsessi algatamisel) on tõenäoliselt teada, et on vajadus teostada radooni mõõtmised või seada juba asjakohased suunised radooniohu (vt ka ptk 2.2) minimeerimiseks. Kuigi Eesti Geoloogiateenistuse radoonikaardi alusel on pinnase radooniohu tase normaalne, siis Hundipea arenduse käigus tehtud uuringud näitasid kavandatava tegevuse lähistel ka normtaseme ületamise riski võimalikkust. Seetõttu esitatakse allpool (alapunkti lõpus) ka asjakohased suunised eraldi tingimusena.

Inimeste heaolu võib vastava arenduse puhul muuhulgas seostada veel nt jäätmete, vibratsiooni ja valgusreostuse valdkondadega. Planeeritav arendusala liidetaks tulevikus Tallinna linna korraldatud jäätmeveoga, alal tekkivad jäätmed kogutakse kokku vastavalt normidele (tagatav ka ehitusajal, vt ka ptk 3.5.1). Seega ei ole põhjust eeldada ebasoodsaid mõjusid seoses jäätmetekkega. Kavandatava tegevuse korral ei ole ei ehitusperioodil ega ka ala võimalikul kasutusajal ette näha vibratsiooni või valgusreostuse tegureid inimestele, mis võiksid kaasa tuua olulist ehk leevendamist vajavaid negatiivseid mõjusid (käsitletud piirkonnas).

**Kokkuvõtvalt ei tuvastatud olulise negatiivse mõju eelduseid (hinnataval objektil). Eeltoodud peatükis käsitletu põhjal on edaspidistes tegevustes asjakohane kaaluda järgnevat (tingimused/suunised, mida järgida edasistes tegevustes, tagamaks jätkuvate/tulevaste protsesside efektiivsemat korraldust):**

- DP menetluses jälgida, et ratas parkimiskohtade kavandamisel lähtutaks vähemalt *Tallinna Rattastrateegiast 2018-2028* (2017) suunistest rajada elamutes 1 ratta

parkimiskoht 50 m<sup>2</sup> hoone suletud brutopinna kohta (miinimum 1 korteri kohta), äripindadel 1 ratta parkimiskoht 100 m<sup>2</sup> hoone suletud brutopinna kohta (miinimum 1 koht 8 töötaja kohta). Rattaparklad paigutada sissepääsude lähedal, maksimaalselt 50 m kaugusele sissepääsust (tänavatasapinnal).

- DP menetluses, teostada hoonestusalade ja tingimuste täpsustamiseks müra modelleerimine, mille põhjal on vajadusel võimalik välja tuua edaspidi nõutavad müraleevendusmeetmed. Arvestada nii olemasolevat kui ka perspektiivset müraolukorda nii liikluse kui ka tööstusliku müra kontekstis;
- DP algatamise järgselt näiteks DP seletuskirja rakendusosasse sätestada, et radooni hoonetesse sattumise vältimiseks tuleb teostada radoonitasemete mõõtmised ning tegevusi võimaldavas dokumentatsioonis järgida ajakohase ning asjakohase standardi juhised (tagamaks pinnase radooniohtu arvestav ehituskvaliteedi ning nõuetekohaseid ventilatsiooni lahendusi).

### ***3.5.3. Mõjutatava ala väärtus ja tundlikkus, sh looduslikud iseärasused, kultuuripärand ja intensiivne maakasutus***

Vastava ala kohta koondunud andmed käesolevas töös ei näita, et tegemist oleks tundliku või juba liiga intensiivselt kasutatud alaga. Ala ja selle ümbruskonna senise maakasutusega seotud aspekte, mida on vaja kontrollida enne ala kasutusele võttu (ptk 1 esitatud eesmärkide täitmiseks), on kirjeldatud juba ptk 3.5.1 – 3.5.2. DP kava alal ja ümbruses (ca 100 m) ei esine riiklike kultuurimälestisi ega ka pärandkultuuri objekte, mis kavandatavat tegevust võiks mõjutada või millele võiks omakorda mõju olla.

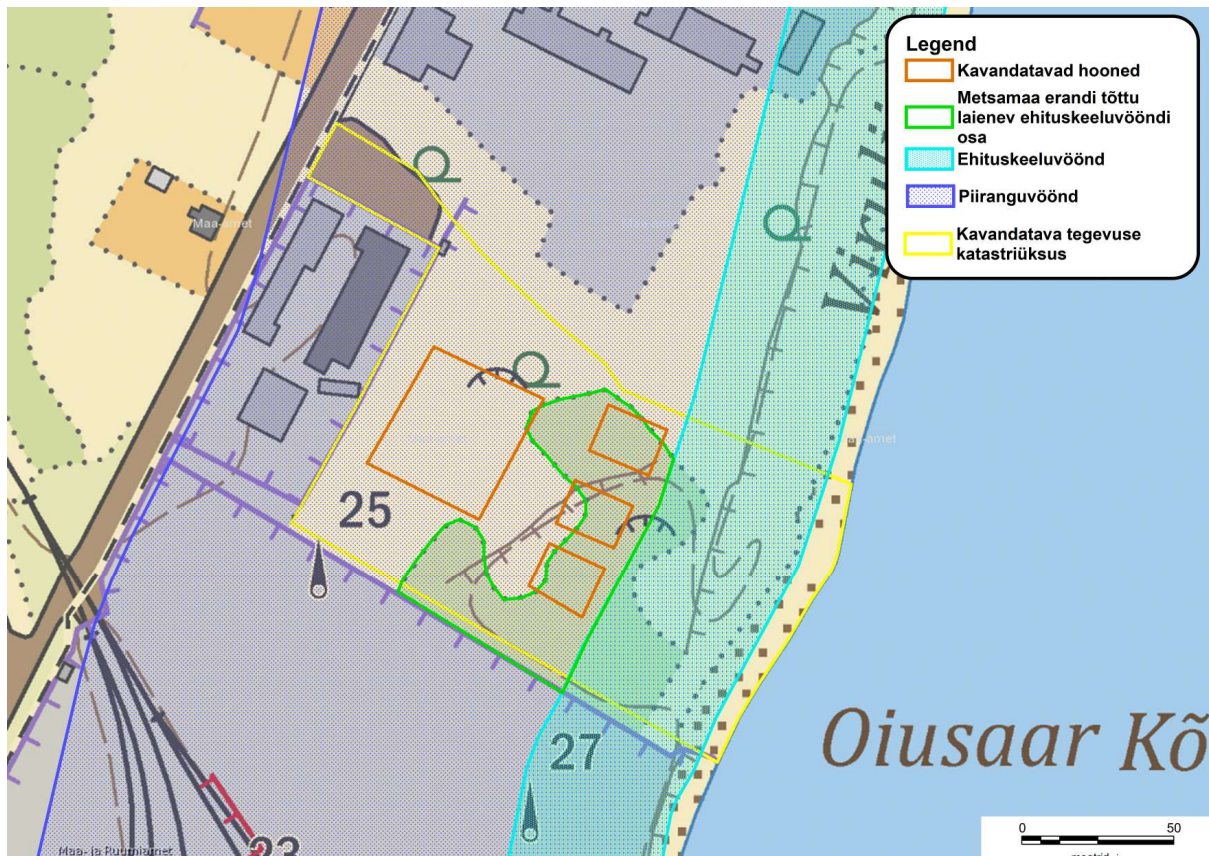
Hoonestuse kavandatav kõrgus on madalapoolne, st üle kolme korruselisi hooneid ei kavandata. Kõrgemate ja eriti klaasist fassaadiga hoonete puhul suureneb oht lindude kokkupõrgeteks/suremuseks märgatavalt (nt „Maakri 23 ja Maakri tn 23a kinnistute DP KSH aruande linnustiku eksperthinnang“ (Eesti Ornitoloogiaühing MTÜ, 2021)). St siinkohal jälgitakse juba tingimusi, mis hoonete kõrgusest tulenevalt vähendavad lindude hukkumise riske ning seega lindude populatsioonide soodsust otseselt ei ohustata. Siiski tuleb edaspidi arvestada, et vältima peaks suurte klaaspindade kavandamist, et vähendada lindude kokkupõrkeohtu hoonetega või kasutada lahendusi, mis muudavad klaasi lindudele nähtavaks (nn Ornilux tüüpi klaaside kasutamine).

Ehitustegevusi ettevalmistavaid tegevuste käigus eemaldatakse puid ja põõsaid (vastaval vajadusel). Häiringute ärahoidmiseks või minimeerimiseks tuleb kõrghaljastuse ja/või metsa raiet vältida perioodil 15.04 – 15.07 (lindude mõistes kõige häirimistundlikum aeg). Looduskaitseseaduse § 55 lg 6<sup>1</sup> p 1 ja 2 alusel on looduslikult esinevate lindude pesade ja munade tahtlik hävitamine ja kahjustamine või pesade kõrvaldamine ning tahtlik häirimine, eriti pesitsemise ja poegade üleskasvatamise ajal, keelatud. Tuleb arvestada, et kui avastatakse pesitsev lind väljaspool pesitusperioodi (tundlikum periood 15.04 kuni 15.07), siis ei ole lubatud teda häirida.

DP kava ala kavandatavatest tegevustest, kõrvalhoonete rajamine ehituskeelu vööndisse lähtuvalt metsa kõlvikust, loob aluse vajaduseks veekogumite ranna ehituskeeluvööndi vähendamise taotlemiseks. **Lähtuvalt LKS-le on mereranna kaitse eesmärk rannal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Mereranna ehituskeeluvöönd (EKV) –** vastavalt ptk 2.1 laieneb vöönd ranna piiranguvööndis metsamaale ning seega on vajalik ehituskeeluvööndi vähendamist analüüsida



üldistatult kuni 20 m ulatuses (joonis 3.1) lähtuvalt kõrvalhoonetest. Järgnevalt on 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) eelanalüüs. Analüüsitud teemavaldkondade järgselt on toodud ka koondjärgeldus (tegevuse kaalutavuse osas LKS § 40 lg 1 mõistes).



**Joonis 3.1.** DP kava ala hooned (esialgne asetus ja hulk) ning mets ranna piiranguvööndis, mis moodustab ehituskeeluvööndi (metsa alal). Alus: Maa- ja Ruumiameti, 2026.

**Rannal asuvate looduskoosluste säilitamine** on seotud taimestiku ja loomastikuga (sh linnud). Kavandatavad kõrvalhooned asuvad piiranguvööndis, metsa kõlvikul, mis ei ole otseseks elupaigaks looduskaitsealustele liikidele. Loodusliku rannajoone ja segahoonestusala vahele jääb tulevikus roheala, kuhu hoonestust ei kavandata (sh senise maakasutuse (metsamaal) muutuste kaudne kompensatsiooniala). Kõrvalhoonete võimaldamine (mh tagatud nõuete kohane kanalisatsioon) ei seaks ohtu mere rannal asuvaid looduskooslusi, mis omakorda toetavad paikkonna laiemat ökosüsteemi ja selle soodsust. Planeerimisprotsessi läbiviimisel (protsessi algatamisel) täpsustuvad ehitusalade mahud ja tingimused, mille alusel on asjakohase taotluse esitamisel (kohaliku omavalitsuse poolt) Keskkonnaametil võimalik hinnata lõplikult looduskoosluste säilimise eelduste ja vastuolude puudumiste asjakohasust.

**Reljeef** – Maa- ja Ruumiameti (2026) kohaselt asub kavandatava tegevuse ala kuni ca 3,5 m kõrgusel merepinnast, kergelt langusega mere suunas. Reljeefi ei ole kavas muuta määral, mis seaks ohtu kalda kaitse eesmärkide järgmise (mh suurendaks ohtu erosiooni tegurite esinemisele). Planeerimisprotsessi läbiviimisel (protsessi algatamisel) täpsustuvad ehitusalade mahud ja tingimused, mille alusel on asjakohase taotluse esitamisel (kohaliku omavalitsuse

poolt) Keskkonnaametil võimalik hinnata lõplikult reljeefi mõjutamise eelduste ja vastuolude puudumiste asjakohasust.

**Kõlvikute ja kinnisasjade piirid** – kõlvikute osas kohanduvad eelnevalt EKV eelanalüüsi alamjaotises „Rannal asuvate looduskoosluste säilitamine“ esitatud järeldused (peamine kõlvikute võimalik muutus puittaimestiku piirkonnas (metsa), asendub hoonestuse ja seda teenindava infrastruktuuriga ning kalda äärsete rohealadega). Kinnisasjade piirid ei ole kavandatava tegevuse elluviimise eelduseid takistavateks asjaoludeks. Planeerimisprotsessi läbiviimisel (protsessi algatamisel) täpsustuvad ehitusalade mahud ja tingimused, mille alusel on asjakohase taotluse esitamisel (kohaliku omavalitsuse poolt) Keskkonnaametil võimalik hinnata lõplikult kõlvikute ja kinnisasjade piiridega seotud aspektide mõjutamise eelduste ja vastuolude puudumiste asjakohasust.

**Olemasolevad teed ja tehnovõrgud** – planeeringu kava ala piirneb Paljassaare teega (tee 7840636), mille ääres on või tuleb täiendav taristu ühisevõrkude (sh kanalisatsioon) teenuste võimaldamiseks, sõltumatult käesolevast DP kavast. Seega on arenduskavaga kinnistu ääres olemas nii teed kui ka tagatavad vajalikud tehnovõrgud ning kalda kaitse eesmärkidega otseseid vastuolusid põhjustavaid rajatisi ei ole või täiendavalt juurde ei kavandata. St olemasolevad teed ja tehnovõrgud ei ole tegevusi teadaolevalt takistavaks teguriks. DP kavaga on antud läbipääsude võimalused ka ranna äärselt alalt, kergliiklusele. Planeerimisprotsessi läbiviimisel (protsessi algatamisel) täpsustuvad arendustingimused, mille alusel on asjakohase taotluse esitamisel (kohaliku omavalitsuse poolt) Keskkonnaametil võimalik hinnata lõplikult olemasolevate teede ja tehnovõrkudega seotud aspektide mõjutamise eelduste ja vastuolude puudumiste asjakohasust.

**Väljakujunenud asustus** – DP kava ala asub piirkonnas, kus on juba väljakujunenud asustus, mis on muutumises. DP kava ala kava sobitub piirkonda, tulenevalt ka kõrgematest planeerimisdokumentidest (soodustatud on tööstuse asendumine elamutega), vt ka ptk 2.1. Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu (vastu võetud 18.09.2025) baasil on linnaosas ehituskeeluvööndi vähendamise taotlemine põhjendatud, kui selle eesmärk on seotud segafunktsioonilise hoonestuse (äri-, elamufunktsioon), seda toetava avalikult kasutatava rannapromenaadi (jalg- ja rattatee, rannapromenaadiga seotud ehitised) või tehnorajatise kavandamisega. Planeerimisprotsessi läbiviimisel (protsessi algatamisel) täpsustuvad arendustingimused, mille alusel on asjakohase taotluse esitamisel (kohaliku omavalitsuse poolt) Keskkonnaametil võimalik hinnata lõplikult väljakujunenud asustusega seotud aspektide mõjutamise eelduste ja vastuolude puudumiste asjakohasust.

**Vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine** – juurdepääsu tagamise osas kohanduvad eelnevalt EKV eelanalüüsi alamjaotises „Olemasolevad teed ja tehnovõrgud“ esitatud järeldused. Kinnistu siseselt on vaba liikumine tagatud – kavandatud on parklad ja kinnistu sisesed tee, mis pigem soodustavad merele ligipääsu, kavandatud on ka promenaad mereäärsel küljel koos pinkide ja istutusala lahendustega. Promenaad ühendab Paljassaare tee äärest tulevad jalgteed mereäärse jalutus- ja puhkealaga, sidudes selle tulevasse võimalikku Hundipea linnaruumi. DP kavaga seotud planeerimisprotsessi läbiviimisel (protsessi algatamisel) täpsustuvad arendustingimused, mille alusel on asjakohase taotluse esitamisel (kohaliku omavalitsuse poolt) Keskkonnaametil võimalik hinnata lõplikult vaba liikumise ja juurdepääsu tagamisega seotud aspektide mõjutamise eelduste ja vastuolude puudumiste asjakohasust.

**Koondkokkuvõte** – LKS § 40 lg 1 järgselt eelanalüüsitud teemavaldkonnad ei andnud ühelgi juhul tegevusi (ptk 1) välistavat vastet. Samas juba ehituskeeluvööndi vähendamise taotlemine

peab olema planeerimisprotsessis (selle algatamisel) kohaliku omavalitsuse poolt (LKS § 40 lg 4) põhjendatud (nt ülejäänud tegevuse terviklikkuse tagamiseks hädavajalikkuse korral). **Lõpliku seisukoha kujundab planeerimisprotsessi algatamisel planeerimisprotsessis juba kohalik omavalitsus (EKV vähendamise taotluse esitamise osas) ning Keskkonnaamet (asjakohase taotluse läbivaatamisel; lähtuvalt LKS seatud parameetritest), kelle pädevuses on lõplikult hinnata EKV vähendamise potentsiaalsust.**

Eelneva järgselt, DP kava ala ja selle ümbruse kohta koondunud andmed käesolevas töös ei näita, et tegemist oleks tundliku või juba liiga intensiivselt kasutatud alaga, kus ptk 1 kirjeldatud arendustegevust ellu viia ei tohiks. **Kokkuvõtvalt ei tuvastatud olulise negatiivse mõju eelduseid (hinnataval objektil). Eeltoodud peatükis käsitletu põhjal on edaspidistes tegevustes asjakohane kaaluda järgnevat (tingimused/suunised, mida järgida edasistes tegevustes, tagamaks jätkuvate/tulevaste protsesside efektiivsemat korraldust):**

- Planeerimisprotsessi algatamise järgselt sätestada planeeringu seletuskirja, et vältida tuleks suurte klaaspindade kavandamist, et vähendada lindude kokkupõrkeohtu hoonetega või kasutada lahendusi, mis muudavad klaasi lindudele nähtavaks (nn Orniflex tüüpi klaaside kasutamine).
- Raiegevust tuleb DP kava alal läbi viia väljaspool lindude pesitsusperioodi (tundlikum periood 15.04 kuni 15.07). Raie teostamisele eelnevalt veenduda pesitsevate lindude puudumises puudel ka väljaspool eelnevalt nimetatud perioodi. Tuleb arvestada, et kui avastatakse pesitsev lind väljaspool pesitsusperioodi, siis ei ole lubatud teda häirida.

#### **3.5.4. Mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 võrgustiku alale**

Ptk 1 ja 2.2 nähtub, et DP kava vahetus (otseses kontaktvööndis) ümbruskonnas olulisi Euroopa Liidu või siseriiklike looduskaitseobjekte ei asu. Kavandatava tegevusega ei minda vette ja hoonestatava ala ja mere vahele jääb roheala, mille positiivseid eelduseid on juba arvestatud ka ptk-s 3.5.3. Teadaolevalt ei ole olulisi (mh kaitstavaid) liike DP kava alal, mille tõttu tuleks kaaluda eraldi meetmeid, vastavas arendusalas. **Kokkuvõtvalt ei tuvastatud olulise negatiivse mõju eelduseid (hinnataval objektil) vastavas valdkonnas.**

#### **3.5.5. Piiriülene mõju ja katastroofid**

Kavandatava tegevusega ei kaasne täiendavaid ohtlikke olukordi (suurõnnetusi/katastroofe) ega ka piiriüleseid mõjusid. Seega tegevus ei lisa täiendavaid ohtusid tavapärasesse keskkonda, arvestades mh tegevuse mastaabiga. **Kokkuvõtvalt ei ole ette näha negatiivsete (ebasoodsate) mõjude avaldumist.**

### **3.6. Eelhindamise kontroll-loetelu KMH tasandi ehk tegevuslubade võtmes**

Hinnangud on antud, arvestades nii otsese, kui ka kaudse mõju suurust ja ruumilist ulatust (nt geograafiline või mõjutatavate (inimesed vm) hulk) ning võimalikkust, tugevust, kestvust, sagedust ja pöördumist, sh kumulatiivsust ja koosmõju, samuti ka õnnetuste esinemise võimalikkust (ka alad, kus õigusaktidega kehtestatud nõudeid on ületatud või võidakse ületada). Tegevuse kava elluviimisega seotud olulised keskkonnaprobleemid ehk ebasoodsad mõjud (koos muude mõjualas toimuvate ja/või planeeritavate tegevustega) ja mõjude (ebasoodne olustik) tõhusa ennetamise, vältimise, vähendamise ja leevendamise täiendavad võimalused on seotud alljärgnevate teemadega:

- maa ja maakasutus.

- märgalad.
- jõeäärsed alad, jõesuudmed, rannad ja/või kaldad.
- veestik (sh põhjavesi (veeressurss) ja merekeskkond), sh oht keskkonnale.
- muld ja pinnas ning õhk ja kliima (sh oht keskkonnale).
- maavarade kasutus.
- ressursikasutus (sh energiakasutus), jäägid ja heited ning jäätmeteke.
- maastik (sh pinnavormid).
- looduslik mitmekesisus (loomastik ja taimestik ning metsad) ja kaitstavad loodusobjektid (sh Natura 2000 võrgustiku alad).
- elanikkond (sh tiheasustusalad), inimese tervis, heaolu ja vara (sh geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond) ning kultuuripärand ja arheoloogilised väärtused (vastupanuvõime) - mh müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn.
- suurõnnetuse, katastroofi ning piiriülesuse aspektid.

**Alljärgnevalt on eelnevalt esitatud loetelu teemad täpsemalt lahti kirjutatud.**

**Maa ja maakasutus** – vastavaid teemasid on kajastatud ptk 3.1, 3.2, 3.5.1-3.5.4. Kogutud teabe alusel puudub eeldus oluliseks ebasoodsaks mõjuks. Siiski järgida ptk 3.5.1 ja 3.5.2 seatud meetmeid/suuniseid, väheste mõjude eelduste minimeerimiseks/vältimiseks ning tagamaks jätkuvate/tulevaste protsesside efektiivsemat korraldust.

**Märgalad** – puuduvad tegevusala tsoonis, st mõju eeldused puuduvad.

**Jõeäärsed alad, jõesuudmed, rannad ja/või kaldad** – temaatikat on avatud juba ptk 1, 2, 3.1, 3.5.1 ja 3.5.3. Oluliste ebasoodsate mõjude eeldus vastava teemavaldkonna osas puudub.

**Veestik (sh põhjavesi (veeressurss) ja merekeskkond), sh oht keskkonnale** – seonduvat on kajastatud juba ptk 1, 2.1, 2.2, 3.1, 3.5.1 ja 3.5.3. Kogutud teabe alusel puudub eeldus oluliseks ebasoodsaks mõjuks. Oluliste ebasoodsate mõjude eeldus vastava teemavaldkonna osas puudub.

**Muld ja pinnas ning õhk ja kliima (sh oht keskkonnale)** – seonduvat on kajastatud juba mh ptk 1, 2.2, 3.1, 3.5.1 kuni 3.5.3. Ei ole alust eeldada oluliste ebasoodsate mõjude avaldumist. Siiski järgida ptk 3.5.1 ja 3.5.2 seatud meetmeid/suuniseid, väheste mõjude eelduste minimeerimiseks/vältimiseks ning tagamaks jätkuvate/tulevaste protsesside efektiivsemat korraldust.

**Maavarade kasutus** – kavandatav ei asu maardlal ehk ei sea maavarade potentsiaalsele kasutusele võtmisele täiendavaid piiranguid. DP kava alal vajalikke materjale kasutatakse teadaolevalt eesmärgipäraselt, põhjustamata mõjusid ressurssidele või teistele, kes neid kasutada võiksid.

**Ressursikasutus (sh energiakasutus), jäägid ja heited ning jäätmeteke** – planeeritav tegevus (ptk 1) ei mõjuta, asjakohase teemavaldkonnaga seotud ehk eelnevalt nimetatud aspekte, negatiivselt (tulenevalt ptk 1 ja 2 ning 3.1, 3.2, 3.5.1, 3.5.2 ja 3.5.3). Muuhulgas on juba arvesse võetud või arvesse võetav jäätmeteke ning selle asjakohane korraldamine ja käitlemine kehtivate normide alusel. Siiski järgida ptk 3.5.1 ja 3.5.2 seatud meetmeid/suuniseid, väheste mõjude eelduste minimeerimiseks/vältimiseks ning tagamaks jätkuvate/tulevaste protsesside efektiivsemat korraldust.

**Maastik (sh pinnavormid)** – kavandatav tegevus ei kutsu esile maastiku (sh pinnavormide) ebasoodsat mõjutamist, sh ka naabrusalade kontekstis (tuginedes mh ptk-le 3.1 ja 3.5.1). Ei ole alust eeldada oluliste ebasoodsate mõjude avaldumist.

**Looduslik mitmekesisus (loomastik ja taimestik ning metsad) ja kaitstavad loodusobjektid (sh Natura 2000 võrgustiku alad)** – vastavat teemat on kajastatud juba nt ptk 1, 2, 3.1, 3.5.1, 3.5.3 kuni 3.5.4. Kogutud andmed näitavad, et oluliste ebasoodsate mõjude eeldus vastava teemavaldkonna osas puudub (sh Natura 2000 alade osas on mõjude esinemine välistatud). Üldise linnaökoloogilise väärtuse toetamiseks on määratud ptk 3.5.3 meetmed väheste mõjude eelduste minimeerimiseks/vältimiseks ning tagamaks jätkuvate/tulevaste protsesside efektiivsemat korraldust.

**Elanikkond (sh tiheasustusalad), inimese tervis, heaolu ja vara (sh geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond) ning kultuuripärand ja arheoloogilised väärtused (vastupanuvõime) - mh müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn** – arvestades juba ptk 1 ja 2 esitatud ning ptk 3.1 kuni 3.5 kirjeldatud ja sätestatud, siis oluliste ebasoodsate mõjude eeldus puudub. Siiski järgida ptk 3.5.1 ja 3.5.2 seatud meetmeid/suuniseid, väheste mõjude eelduste minimeerimiseks/vältimiseks ning tagamaks jätkuvate/tulevaste protsesside efektiivsemat korraldust.

**Suurõnnetuse, katastroofi ning piiriülesuse aspektid** – käesolevat teemat on kajastatud ptk 4.5.5. Kavandatud tegevusel puudub vastavale teemavaldkonnale ebasoodsa mõju eeldus.

### **3.7. KSH läbiviimise vajalikkus ning seisukohtade küsimise suunised**

Lähtudes ptk 3.1-3.6 esitatud informatsioonist, ei ole olulise negatiivse keskkonnamõju avaldumist strateegilise dokumendi koostamise algatamisel, koostamisel ja rakendamisel ette näha. **Eeltoodu alusel asub Alkranel OÜ seisukohale, et kohalikul omavalitsusel ei ole vajadust KSH protsessi algatada.** Kavandatava tegevuse elluviimisel on võimalik rakendada ptk-ides 3.5.1, 3.5.2 ja 3.5.3 välja toodud tingimusi/suuniseid (eeskätt riskide ilmnemise tõenäosuste maandamiseks) ning tagamaks jätkuvate/tulevaste protsesside efektiivsemat korraldust. Eraldi ja täiendavate seiremeetmete määramist ei peeta siinkohal asjakohaseks.

KSH algatamise vajalikkuse osas otsustamine ning sellest teavitamine toimub KeHJS § 35 alusel. **Eelnevalt tuleb otsuse eelnõu osas seisukohta küsida asjaomastelt asutustelt (KeHJS § 33 lg 6).** Ptk 3.1 – 3.6 esitatu osas on kõige suurem kokkupuutekoht planeeritaval veekogu rannaga seondult Keskkonnaametiga. Samas juba ehituskeeluvööndi vähendamise taotlemine peab olema planeerimisprotsessis (selle algatamisel) kohaliku omavalitsuse poolt (LKS § 40 lg 4) põhjendatud (nt ülejäänud tegevuse terviklikkuse tagamiseks hädavajalikkuse korral). Lõpliku seisukoha kujundab planeerimisprotsessi algatamise järgselt planeerimisprotsessis juba kohalik omavalitsus (EKV vähendamise taotluse esitamise osas) ning Keskkonnaamet (asjakohase taotluse läbivaatamisel; lähtuvalt LKS seatud parameetritest). Seega LKS reguleerib juba vägagi selgelt, et vastavas teemavaldkonnas lõpliku seisukoha kujundab planeerimisprotsessi algatamisel planeerimisprotsessis juba kohalik omavalitsus ja Keskkonnaamet (lähtuvalt LKS seatud parameetritest). Seega Alkranel OÜ ei tuvastanud üheselt kaasatavaid asjaomaseid ametkondi või osapooli, kellelt täiendavalt seisukohti tuleks, KSH vajalikkuse üle otsustamise kontekstis, tingimata küsida. Seisukohtade küsimise korraldamise (sh asutuste määratlemine) lõplik korraldamine on siinkohal kohaliku omavalitsuse vastava menetluse juhtorgani (**Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet**)



pädevuses. Laekuva tagasiside tulemusi saab otsustaja kajastada vähemalt lõpliku otsuse teksti formuleerimisel, enne otsuse vastuvõtmist.

**KSH algatamise või mittealgatamise otsustab kohalik omavalitsus (Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet) kaalutluse alusel. Käesolev dokument on otsustajatele vaid töövahendiks lõplike seisukohtade andmiseks ehk kujundamiseks.** Lõpetuseks – otsustusprotsessi (mh seisukohtade küsimine KSH-ga seonduva otsuse eelnõule) täpsem suunamine ja korraldamine on kohaliku omavalitsuse (Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet) pädevuses. Otsustaja saab otsustada ka käesolevas töös esitatud tingimuste/suuniste parameetrite ehk suuniste rakendamise sõnastuste üle, va juhtudel, kus õigusruum ei sätesta teisiti (nt looduskaitselikud aspektid, seonduvalt liikide ja nende elupaikade soodsuse tagamisega).

## Kokkuvõte

Käesoleva KSH eelhinnangu objektiks oli Harju maakonnas Tallinnas Põhja-Tallinna linnaosas Paljassaare tee 38 kinnistu detailplaneeringu (DP048520) kava. Tulevase DP koostamise eesmärk on määrata Paljassaare tee 38 kinnistule maakasutus- ja ehitustingimused eakate elamute ning neid teenindavate sotsiaal- ja hoolekandefunktsioonidega hoonestuse rajamiseks (vt ka ptk 1).

Juhindudes DP kavast (ptk 1) ning selle ümbruskonna kohta koondatud andmetest (ptk 2) saab kokku võtta mõjude eelduste ehk KSH vajaduse analüüsi (ptk 3) tulemused järgnevalt. **Tulemused** – lähtudes ptk 3.7 esitatud informatsioonist, ei ole olulise negatiivse keskkonnamõju avaldumist strateegilise dokumendi koostamise algatamisel, koostamisel ja rakendamisel ette näha. **Eeltoodu alusel asub Alkranel OÜ seisukohale, et kohalikul omavalitsusel ei ole vajadust KSH protsessi algatada.** Kavandatava tegevuse elluviimisel on võimalik rakendada ptk-ides 3.5.1, 3.5.2 ja 3.5.3 välja toodud tingimusi/suuniseid (eeskätt riskide ilmnemise tõenäosuste maandamiseks) ning tagamaks jätkuvate/tulevaste protsesside efektiivsemat korraldust. Eraldi ja täiendavate seiremeetmete määramist ei peeta siinkohal asjakohaseks.

KSH algatamise vajalikkuse osas otsustamine ning sellest teavitamine toimub KeHJS § 35 alusel. **Eelnevalt tuleb otsuse eelnõu osas seisukohta küsida asjaomastelt asutustelt (KeHJS § 33 lg 6).** Ptk 3.1 – 3.6 esitatu osas on kõige suurem kokkupuutekoht planeeritaval veekogu rannaga seondult Keskkonnaametiga. Samas juba ehituskeeluvööndi vähendamise taotlemine peab olema planeerimisprotsessis (selle algatamisel) kohaliku omavalitsuse poolt (LKS § 40 lg 4) põhjendatud (nt ülejäänud tegevuse terviklikkuse tagamiseks hädavajalikkuse korral). Lõpliku seisukoha kujundab planeerimisprotsessi algatamise järgselt planeerimisprotsessis juba kohalik omavalitsus (EKV vähendamise taotluse esitamise osas) ning Keskkonnaamet (asjakohase taotluse läbivaatamisel; lähtuvalt LKS seatud parameetritest). Seega LKS reguleerib juba vägagi selgelt, et vastavas teemavaldkonnas lõpliku seisukoha kujundab planeerimisprotsessi algatamisel planeerimisprotsessis juba kohalik omavalitsus ja Keskkonnaamet (lähtuvalt LKS seatud parameetritest). Seega Alkranel OÜ ei tuvastanud üheselt kaasatavaid asjaomaseid ametkondi või osapooli, kellelt täiendavalt seisukohti tuleks, KSH vajalikkuse üle otsustamise kontekstis, tingimata küsida. Seisukohtade küsimise korraldamise (sh asutuste määratlemine) lõplik korraldamine on siinkohal kohaliku omavalitsuse vastava menetluse juhtorgani (**Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet**) pädevuses. Laekuva tagasiside tulemusi saab otsustaja kajastada vähemalt lõpliku otsuse teksti formuleerimisel, enne otsuse vastuvõtmist.

**KSH algatamise või mittealgatamise otsustab kohalik omavalitsus (Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet) kaalutluse alusel. Käesolev dokument on otsustajatele vaid töövahendiks lõplike seisukohtade andmiseks ehk kujundamiseks.** Lõpetuseks – otsustusprotsessi (mh seisukohtade küsimine KSH-ga seonduva otsuse eelnõule) täpsem suunamine ja korraldamine on kohaliku omavalitsuse (Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet) pädevuses. Otsustaja saab otsustada ka käesolevas töös esitatud tingimuste/suuniste parameetrite ehk suuniste rakendamise sõnastuste üle, va juhtudel, kus õigusruum ei sätesta teisiti (nt looduskaitseaspektid, seondult liikide ja nende elupaikade soodsuse tagamisega).

## Kasutatud allikad

Esitatud olulisim materjalide loetelu (arvestades ka varasemas dokumendis esitatud ehk juba teostatud viitamisi nt õigusaktidele jms, mida siinkohal tingimata ei dubleerita):

- Eelhindamine KMH/KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura eelhindamine. R. Kutsar, 2015.
- Eelhindamise KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura eelhindamine. R. Kutsar ja Keskkonnaministeerium, 2018.
- EELIS (Eesti Looduse Infosüsteem), Keskkonnaagentuur 02.03.2026.
- Eesti pinnase radooniriski kaart <https://gis.egt.ee/portal/apps/experiencebuilder/experience/?id=f4363bc3bae34fe19e04458dc875375e> Eesti Geoloogiateenistus, 2023.
- Harju maakonnaplaneering 2030+. OÜ Hendrikson & Ko, 2013-2018.
- Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus, ... - 2026.
- Kliimaneutraalne Tallinn. Tallinna säästva energiamajanduse ja kliimamuutustega kohanemise kava 2030, 2021.
- Linnaosade tuleviku kaart 2035 (<https://strateegia.tallinn.ee/linnaosade-tuleviku-kaart/>), viimati alla laetud 05.03.2026.
- Maa- ja Ruumiameti kaardirakendus, 2025.
- Maakri 23 ja Maakri tn 23a kinnistute DP KSH aruande linnustiku eksperthinnang. Eesti Ornitoloogiaühing MTÜ, 2021.
- Minu kataster (<https://minu.kataster.ee/>), 2026.
- Rahvastikustatistika (<https://www.siseministeerium.ee/tegevusvaldkonnad/rahvastikutoimingud/rahvastiku-statistika>), Siseministeerium, 2026.
- Tallinna arengustrateegia 2035, 2020.
- Tallinna elanike arv (<https://www.tallinn.ee/et/tallinna-elanike-arv>), 2026.
- Tallinna keskkonnastrateegia aastani 2030, 2013.
- Tallinna linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2023-2034, 2023.
- Tallinna planeeringute register (<https://tpr.tallinn.ee/>), 2026.
- Tallinna Rattastrateegia 2018-2027. Tallinna Kommunaalamet, 2017.
- Tallinna sademevee strateegia aastani 2030, 2012.
- Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala üldplaneering. Tallinna Säästva Arengu ja Planeerimise Amet, 2004.
- Üleriigiline planeering Eesti 2030+. Rahandusministeerium, 2012.