

# KÖITE SISUKORD

## I MENETLUSDOKUMENDID

- 1 Tehnilise Järelevalve Ameti kiri nr 16-3/16-0121-030 TLAP-le detailplaneeringu vastuvõtmiseks loa andmine, 13.07.2017
- 2 Haldusleping nr TKA124, 17.07.2017
- 3 TLPA 11.07.2016 kirjad kooskõlastuste saamiseks
  - 3.1 Kiri nr 3-2/26-12 Tallinna ametitele ja võrguvaldajatele (kooskõlastuse uuendamine)
  - 3.2 Kiri nr 3-2/26-11 Keskkonnaametile Harju-Järva-Rapla regioon (täiendav kooskõlastus)
- 4 Harju Maavalitsuse 06.06.2016 vastuskiri nr 6-7/1652 TLPA-le täiendavate kooskõlastuste määramisest
- 5 TLPA kiri nr 3-2/26-9 Harju Maavalitsusele teiste kooskõlastuste määramiseks esitamine, 28.04.2016
- 6 Keskkonnaministeeriumi kiri nr 12-22/15/3934-8 Riigikogu juhatusale (vastus Riigikogu liikme kirjalikule küsimusele), 31.07.2015
- 7 Keskkonnaameti kiri nr HJR 6-8/12/45484-9 Tallinna Keskkonnaametile (KSH aruande heakskiitmine), 16.07.2012
- 8 Ametlik teadaanne detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) aruande avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu toimumise kohta (Eesti Päevaleht, 09.10.2010)
- 9 Ametlik teadaanne detailplaneeringu algatamise kohta (Pealinn, 14.06.2010)
- 10 Keskkonnaameti kiri nr HJR 6-8/13325-3 K-Projekt Aktsiaseltsile, 04.05.2010 (KSH programmi heakskiitmine)
- 11 Tallinna Paljassaare tehissaare detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) programmi avaliku arutelu protokoll ning registreerimisleht, 23.03.2010
- 12 Ametlik teadaanne detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) programmi avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu toimumise kohta (Eesti Päevaleht, 04.03.2010)
- 13 Põhja-Tallinna Valitsuse kiri nr 5-13/3278 detailplaneeringu eskiisi avaliku arutelu kohta, 15.12.2009
- 14 Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avaliku arutelu protokoll, 10.12.2009
  - 14.1 Detailplaneeringu eskiisilahendust tutvustaval avalikul arutelul osalenud isikute nimistu, 10.12.2009
- 15 Ametlik teadaanne detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avaliku arutelu toimumise kohta (Postimees, 28.11.2009)
- 16 Tallinna Keskkonnaameti kiri nr 6.1-4.4/2752 keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise kohta, 16.11.2009
- 17 Ametlik teadaanne detailplaneeringu algatamise kohta (Postimees, 10.11.2009)
- 18 Detailplaneeringu algatamise otsus (LV korraldus nr 1818-k, 04.11.2009)
- 19 Põhja-Tallinna Halduskogu maakomisjoni koosoleku protokoll, 01.10.2009
  - 19.1 Põhja-Tallinna maakomisjoni registreerimisleht, 01.10.2009
- 20 Põhja-Tallinna Halduskogu maakomisjoni koosoleku protokoll, 14.05.2009
  - 20.1 Põhja-Tallinna maakomisjoni registreerimisleht, 14.05.2009
- 21 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti kiri nr 1/2-1/650, 09.04.2009
- 22 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti algatuskiri nr 1/2-1/650, 26.03.2009
  - 22.1 Skeem planeeritava ala ja kontaktvööndi piiri määramiseks
  - 22.2 SA Kasiinosaare detailplaneeringu algatamise taotlus nr DP 032210, 04.07.2008
- 23 Tallinna Keskkonnaameti kiri nr 6.1-4.2/3129 algatamise eelse eskiisi kohta, 29.12.2008

- 24 Põhja-Tallinna Halduskogu maakomisjoni koosoleku protokoll, 20.11.2008  
 24.1 Põhja-Tallinna maakomisjoni registreerimisleht, 20.11.2008  
 25 Tallinna Maa-ameti kiri nr 4-13/7855, 25.07.2008  
 26 TLPA kiri nr 2-1/1934, 22.07.2008

<b>II SELETUSKIRI .....</b>	<b>1</b>
1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD .....	1
2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANNE .....	2
3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS .....	2
3.1 LINNAEHITUSLIK SITUATSIOON JA SELLE ANALÜÜS .....	2
3.2 KESKKONNAKAITSE .....	5
3.3 MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL .....	5
4 PLANEERINGUS KAVANDATU.....	6
4.1 LINNARUUM .....	6
4.1.1 Kommentaarid Tallinna LV 4. november 2009 korraldusega nr 1818-k detailplaneeringu koostamiseks määratud lisanõuete täitmisest .....	6
4.1.2 Võrdlus Paljassaare ja Russalka vahelise ala üldplaneeringuga .....	7
4.1.3 Üldplaneeringu muutmise ettepanek.....	7
4.1.4 Võrdlus Põhja-Tallinna arengukavaga aastateks 2014-2018 .....	8
4.1.5 Võrdlus Paljassaare sadama-ala struktuurplaaniga .....	8
4.1.6 Planeeritava maa-ala kontaktvööndi linnaehituslikud seosed ja üldised arhitektuurinõuded.....	9
4.1.7 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks.....	12
4.1.8 Kavandatud kruntide ehitusõigus, kasutamise tingimused ning kruntide moodustamine.....	13
4.2 PLANEERINGUALA LIIKLUSKORRALDUS .....	14
4.3 KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD.....	15
4.3.1 Haljastus ja heakord ning likvideeritavate üksikpuude esialgne asendusistutuste arvutus .....	17
4.3.2 Maastikukujunduse üldpõhimõtted .....	20
4.3.3 Jäätmekäitlus .....	20
4.3.4 Soojavarustuse põhimõtted .....	21
4.4 TULEOHUTUSNÕUDED .....	21
4.4.1 Ümbruskonna ohuallikad .....	22
4.5 MÜRA .....	23
4.6 INSOLATSIOON .....	23
4.7 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.....	23
4.8 PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA .....	24
5 TEHNOVÕRGUD .....	25
5.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON .....	25
5.1.1 Üldosa.....	25
5.1.2 Veevarustus .....	25
5.1.3 Kanalisatsioon .....	26
5.2 ELEKTRIVARUSTUS JA TÄNAVAVALGUSTUS.....	27
5.3 SIDEVARUSTUS .....	28
5.4 SOOJUSVARUSTUS.....	28
5.5 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS TEHNOVÕRKUDE OSAS.....	29

### III LISAD

- 1 Paljassaare tee 40 kinnistu väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast
- 2 Tallinna Maa-ameti vara tagastamise osakonna õiend nr 12595
- 3 Paljassaare saare kompleksi hüdrotehniline osa, OÜ Portkonsult
- 4 Ruumilised ilupildid planeeritavast alast, OÜ Ars Projekt
- 5 Tehnilised tingimused  
AKTSIASELTS TALLINNA VESI nr PR/0928628-1, 16.07.2009  
Osühing Tallinna Sadama Elektrivõrk (kehtiv ärinimi TS Energia OÜ) nr 1-5/269, 08.01.2010  
TS Energia OÜ nr TSE-01-05/16-1124/5171, 14.09.2016  
Elion Ettevõtted Aktsiaselts (kehtiv ärinimi Telia Eesti AS) nr 12324705, 17.07.2009  
AS Tallinna Küte (kehtiv ärinimi AS Utilitas Tallinn) nr 21300-02-09/31, 19.08.2009  
Aktsiaselts Eesti Gaas nr 5-1/255, 04.08.2009  
AS Gaasivõrgud nr PJ-921/16, 07.09.2016
- 6 Reostusproovide koordinaadid, Osühing Corson
- 7 Ekspertarvamus Paljassaare tehissaare juurdepääsutee nihutamise mõjust Tallinna lahe lääneosa ja Katariina kai ümbruse mereala ning rannaala hüdrodünaamilistele protsessidele, Osühing Corson (koos tammiavade kaudu veevahetuse liikluse modelleerimise joonisega)
- 8 Puitaimede haljastuslik hinnang, maastikuarhitekt P. Kümmel
- 9 Tallinna Paljassaare tehissaare detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne, Osühing Corson

### IV JOONISED

- |   |  |        |
|---|--|--------|
| 1 | Situatsiooniskeem  | DP-1   |
| 2 | Planeeritava maa-ala kontaktvööndi linnaehituslikud seosed | DP-2   |
| 3 | Tugiplaan  | DP-3   |
| 4 | Põhijoonis   | DP-4   |
| 5 | Tehnovõrkude koondplaan                                    | DP-5   |
| 6 | Tehnovõrkude skeem   | DP-5-1 |
| 7 | KP skeem   | E-2    |

### V KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL TÄIENDAVATE KOOSKÕLASTUSTE/ARVAMUSTE KOONDTABEL

### VI TLPA SEISUKOHT

- 1 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti seisukoht nr 3-2/2289 detailplaneeringu osas, 10.01.2013
- 2 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti seisukoht nr 3-2/2289 detailplaneeringu osas, 19.09.2012 (koos joonisega)

## II SELETUSKIRI

### 1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

#### Detailplaneeringu koostamise alused:

- Planeerimisseadus
- Tallinna linna ehitusmäärus
- Detailplaneeringu algatamise otsus (LV korraldus nr 1818-k, 04.11.2009)
- SA Kasiinosaar taotlus detailplaneeringu koostamise algatamiseks, 04.07.2008.

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

#### Detailplaneeringu lähtedokumendid:

- Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala üldplaneering
- Põhja-Tallinna üldplaneering, algatatud 26.01.2006 Tallinna Linnavolikogu otsusega nr 8
- Tallinna Linnavolikogu 16.11.2006 otsusega nr 329 kinnitatud „Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014“
- Tallinna Linnavolikogu 08.09.2011 määrusega nr 28 kinnitatud „Tallinna jäätmehoolduseeskiri“
- Põhja-Tallinna arengukava aastateks 2014-2018
- Kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid
- Paljassaare sadamateala hõlmav linnaruumiline lahendusettepanek „Paljassaare sadama-ala struktuurplaan“, mai 2007 (koostatud OÜ Ars Projekt)
- Paljassaare sadama-ala liikluslahendus (SKA inseneribüroo)
- Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad
- Eesti Standard EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur, Osa 1: Linnaplaneerimine
- Tehnilised tingimused:
  - Aktsiaselts Eesti Gaas nr 5-1/255, 04.08.2009
  - Elion Ettevõtted Aktsiaselts (kehtiv ärinimi Telia Eesti AS) nr 12314705, 17.07.2009
  - AKTSIASELTS TALLINNA VESI nr PR/0928628-1, 16.07.2009
  - AS Tallinna Küte (kehtiv ärinimi AS Utilitas Tallinn) nr 21300-02-09/31, 19.08.2009
  - Osühing Tallinna Sadama Elektrivõrk (kehtiv ärinimi TS Energia OÜ) nr 1-5/269, 08.01.2010
  - TS Energia OÜ nr TSE-01-05/16-1124/5171, 14.09.2016
  - AS Gaasivõrgud nr PJ-921/16, 07.09.2016

#### Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud ja aruanded:

- Paljassaare saare „Kasiinosaar“ kompleksi hüdrotehniline osa, OÜ Portkonsult, töö nr k.saar-1/09, jaanuar 2009
- Paljassaare saar, mahuline eskiis, OÜ Ars Projekt, juuli 2008
- Tallinna Paljassaare tehissaare detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne, Osühing Corson, töö nr 0914, 2011
- Reostusproovide koordinaadid, Osühing Corson

- Ekspertarvamus Paljassaare tehissaare juurdepääsutee nihutamise mõjust Tallinna lahe lääneosa ja Katariina kai ümbruse mereala ning rannaala hüdrodünaamilistele protsessidele, Osühing Corson, 03.12.2015
- Puittaimede haljastuslik hinnang, maastikuarhitekt P. Kümmel, aprill 2017.

## 2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANNE

Detailplaneeringu ülesanne on Paljassaare sadama akvatooriumi ja Tallinna lahe alale ehitusõiguse määramine kolme omavahel ühendatud tehissaare rajamiseks, kuhu on kavandatud üks 9-korruseline maa-aluse korrusega ärihoone, üks kuni 4-korruseline maa-aluse korrusega ärihoone ja üks 1-korruseline ärihoone. Lisaks on kavandatud ka jahisadam, rannapark koos kõrghaljastuse ja rannaga ning linnusaar (pos 5). Kokku on kavandatud 4 ärimaa ja liiklusmaa sihtotstarbega krunti ning 1 sotsiaalmaa krunt. Tehissaared on kavandatud eraomandusse. Lisaks on detailplaneeringu ülesanne üldiste maakasutustingimuste määramine ja heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine.

Detailplaneeringu asendiplaanilise lahenduse ja hoonestuse võimaliku mahulise eskiisi aluseks on Paljassaare sadama-ala struktuurplaan (heaks kiidetud Tallinna Linnavalitsuse 30.05.2007 korraldusega nr 29), mille autoriks on OÜ Ars Projekt arhitektid.

Vastavalt Tallinna Linnavalitsuse korraldusele on struktuurplaan aluseks detailplaneeringute koostamisel Paljassaare sadama piirkonnas.

## 3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

### 3.1 LINNAEHITUSLIK SITUATSIOON JA SELLE ANALÜÜS

Planeeritav ala paikneb Põhja-Tallinna linnaosas, Paljassaare sadama akvatooriumi ja Tallinna lahe alal, mis kuulub Eesti riigile. Osaliselt hõlmab planeeringuala ka Paljassaare tee 40 kinnistut mis kuulub Tallinna linnale. Planeeritavast alast läänes asub Paljassaare poolsaar, kagus, üle Tallinna lahe, asub vanalinn koos kesklinnaga. Edelas on Kopli ja Merimetsa ala, mis on oluliseks rekreatsioonialaks kogu linnaosale. Samuti on oluliseks rekreatsioonialaks kujunemas Katariina kai ümbrus – 2006.a avatud Pikakari rand ja Paljassaare poolsaare põhjatipus asuv Natura 2000 nimistusse kuuluv Paljassaare linnuala. Need tingimused ja lähedus kesklinnale loovad kogu Põhja-Tallinna piirkonnale võimaluse kujuneda väga populaarseks puhke-, elu- ja töötamise piirkonnaks.

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

- 1949. aastast pärinev miljööväärtusliku alana määratletud Laevastiku elamukvartali hoonestus;
- Nõukogude perioodil mere äärde rajatud sadamahooned ja rajatised (tollilaod, kraanad koos raudteedega jms) koos administratiivhoonete ja üksikute korterelamutega ning

garaažidega. Kaubasadamate piirkond katab rannajoone Noblessneri sadamast kuni Katariina muulini, sealhulgas jääb planeeringualast põhja poole rannajoonele ka merealast kutseõpet läbi viiv Revali merekool;

- Paljassaare poolsaare keskossa jääv veepuhastusjaam koos mere ja reoveepuhastusseadmete vahel oleva jäätmaaga;
- Paljassaare poolsaare põhjaosas olev Natura 2000 linnuhoiuala ja Pikakari rand.

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

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

Vaadeldaval alal on neli peamist maakasutust:

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

Kuna elamisfunktsioon on vaadeldaval alal tagaplaanil, siis kontaktvööndis lasteaed puudub. Samuti puuduvad suuremad avalikud rekreatsioonialad ning toiduainete kauplused.

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

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

Valdav osa aktiivsest kasutusest ning hoonestusest jääb kontaktvööndi lõunaossa ja see on suhteliselt hästi varustatud ühistranspordiga. Mööda eelpool nimetatud tänavaid sõidavad regulaarselt bussid ning paralleelselt Kopli tänavaga kulgeb trammitee. Suveperioodil käib buss ka Pikakari randa.

Planeeringuala kontaktvööndisse jäävad sadamad on raudteeharude kaudu ühenduses Kopli kaubajaamaga, mis võimaldab kaupu ning tooraineid sadamast ka raudteed mööda vastavalt vajadusele kas siis eksportida või importida.

Planeeritava ala vahetus naabruses asuv ala on olevalt suletud ning piirdeaiaga ümbritsetud kinnine sadama territoorium, kus paiknevad lao- ja tootmishooned koos sadamahoone ja rajatistega. Sissesõidud Paljassaare teelt on tõkestatud tõkkepuuga.

Suurimateks ettevõteteks on Paljassaare sadam, Tallinna Sadam AS, KS Stivideerimise AS, Atlas Seafood AS ning AS Paljassaare kalatööstus. Osa sadamaalast on reformimata riigimaa.

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

Sadamaala sõiduteed on valdavalt asfalteeritud. Kaupade ja toorainete ladustamiseks ning transportimiseks on planeeringualal raudteed ning sadamakraanad, mis annavad alale merelt vaadeldes iseloomuliku silueti. Mitmel pool vedeleb nii ehitus- kui olmejäätmeid. Valdava osa alast moodustavad asfaltkattega teed, ladustamisplatsid ja hooned.

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

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



Vaade Paljassaare poolsaarele

Planeeritav maa-ala asub Põhja-Tallinna linnaosas Paljassaare poolsaarel ja Paljassaare sadama akvatooriumi maa-alal. Planeeritava maa-ala suurus on 27,98 ha mis on suurem algatatud planeeringualal piirist, sest planeeritud alasse on kaasatud ka pos 5 „Linnusaar“.

### 3.2 KESKKONNAKAITSE

Kuna käesolev detailplaneeringu ala asub keskmiselt ühe meetri sügavusel meres, on ala olnud kasutuses vanade laevade lammutuskohana ning seetõttu eeldatavast leidub detailplaneeringualal rohkelt laevadetaile. Rajatava kompleksi alale on teostatud ka hüdrotehniline ülevaade. Terviktekst asub seletuskirja lisades punkt 3.

### 3.3 MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL

Planeeritava maa-ala maismaa osal Paljassaare tee 40 kinnistul paiknevad valdavalt kasutusest väljas olevad hooned ja varemed ning alal kasvavad madalama väärtusklassi puud ja põõsad. Ülejäänud planeeringuala osa paikneb akvatooriumi alal.

Planeeritaval maa-alal asuvad järgmised kinnistud:

Nr	Aadress	Pindala m <sup>2</sup>	Registri- osa nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1	Akvatooriumi maa-ala osa*	~ 27 ha	-	-	-	Eesti Vabariik
2	Paljassaare tee 40 osa*	30318*	26062401	78408:809:0052	tootmismaa	Tallinna linn

\*Kuulub planeeritud alasse osaliselt.

## 4 PLANEERINGUS KAVANDATU

Detailplaneeringus on kavandatud Paljassaare sadama akvatooriumi ja Tallinna lahe alale ehitusõiguse määramine kolme omavahel ühendatud tehissaare rajamiseks, kuhu on kavandatud üks 9-korruseline maa-aluse korrusega ärihoone, üks kuni 4-korruseline maa-aluse korrusega ärihoone ja üks 1-korruseline ärihoone. Lisaks on kavandatud ka jahisadam, rannapark koos kõrghaljastuse ja rannaga ning linnusaar (pos 5). Kokku on kavandatud 4 ärimaa ja transpordimaa krunti ning 1 sotsiaalmaa krunt. Tehissaared on kavandatud eraomandusse. Lisaks on detailplaneeringus määratud üldiste maakasutustingimuste määramine ja heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine.

Detailplaneeringu asendiplaanilise lahenduse ja hoonestuse võimaliku mahulise eskiisi aluseks on Paljassaare sadama-ala struktuurplaan (heaks kiidetud Tallinna Linnavalitsuse 30.05.2007 korraldusega nr 29), mis on koostatud OÜ Ars Projektis.

Vastavalt Tallinna Linnavalitsuse korraldusele on struktuurplaan aluseks detailplaneeringute koostamisel Paljassaare sadama piirkonnas.

### 4.1 LINNARUUM

#### 4.1.1 Kommentaarid Tallinna LV 4. november 2009 korraldusega nr 1818-k detailplaneeringu koostamiseks määratud lisanõuete täitmisest

- On ette nähtud uushaljastuse rajamine haljastusprojektide alusel arvestades kasvukoha eripära.
- Paljassaare tehissaare detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise koosseisus on käsitletud müra, valgusreostust ja mõju Natura 2000 linnualale.
- Planeeringuala soojavarustus on ette nähtud lahendada maagaasil töötavate grupikatlamajade baasil. Katlamajade orienteeruvad soojakoormused ning katlamajade paiknemine on ette nähtud lahendada järgmistes projekteerimise staadiumites.
- On nähtud ette parkimiskeldrite põrandavee juhtimine reoveekanaliseerimise ning katustelt kogutava vee kasutamine kastmisveena.
- Keskkonnaametilt on ette nähtud taotleda vee erikasutusluba ehitusprojekti staadiumis.
- Planeeringu koostaja on edasitanud oma kirja 11.11.2010 nr 2-6/393 TJA-le millele vastas TJA oma kirjaga 09.06.2011 nr 6.12-3/11-1022-002, et kooskõlastamiseks saab esitada neile kohalik omavalitsus peale KSH heakskiitu (KSH heaks kiidetud Keskkonnaameti kirjaga 16.07.2012 nr HJR 6-8/12/45484-9), seega saab esitada detailplaneeringu Tehnilise Järelevalve Ametile kooskõlastamiseks TLPA.
- Detailplaneering on kooskõlastatud Terviseameti Põhja talitusega.
- Detailplaneering on läbinud Tallinna Linnavalitsuse merekomisjoni istungi (võeti teadmiseks ning mingit protokollit ei koostatud).

#### 4.1.2 Võrdlus Paljassaare ja Russalka vahelise ala üldplaneeringuga

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

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

Koostatud üldplaneering näeb planeeritava ala maismaaga ühenduse alale ette kauba- ja tootmissadama maana. Tehissaart ei ole üldplaneeringuga käsitletud.

Järeldus: koostatav detailplaneering muudab kehtiva Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringus ettenähtut, kuna tehissaart ei ole selles käsitletud.

#### 4.1.3 Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Käeosleva detailplaneeringuga on tehtud ettepanek muuta Paljassaare ja Russalka vahelise ala üldplaneeringut. Üldplaneeringu muutmise ettepanek on muuta kauba- ja tootmissadama maa sihtotstarve kaubandus- ja teenindusehitise maa sihtotstarbeks (vt joonisel DP-2) ning määrata ehitusõigus ärihoonete ehitamiseks akvatooriumi alale (vt põhijoonis DP-4).

Pärast üldplaneeringu kehtestamist on koostatud Paljassaare sadama-ala struktuurplaan. Praeguseks on piirkonna linnaplaneerimise ideed võrreldes Paljassaare ja Russalka vahelise ala üldplaneeringus kavandatuga oluliselt muutunud ning ei vasta enam üldplaneeringus esitatatule, seega on käesoleva detailplaneeringuga kavandatu ka linnaehituslikult põhjendatud.

Tallinna Linnavolikogu 26.01.2006 otsusega nr 8 algatati Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu koostamine. Selle üldplaneeringu eesmärgiks on Põhja-Tallinna erinevate osade omavahelise sidususe tagamine ning nende funktsionaalsuse mitmekesistamine. Planeeringu käigus määratakse täiendavad võimalused ehituseks garaažikomplekside ja kasutusest välja jäänud tööstusalade arvelt, Kopli kaubajaama võimalikuks ümberstruktureerimiseks multifunktsionaalseks büroo- ja elamualaks, täiendavate miljöölalade määramiseks ning sadamate arengusuundade ja perspektiivide väljatöötamiseks. Üldplaneeringuga tagatakse sadamaala sidusus ümbritsevate aladega nii funktsionaalselt kui ka ühendusteede osas – toimivad ja loogilised liiklusskeemid. Tallinna Linnavolikogu 25.01.2007 otsusega nr 5 kinnitatud Põhja-Tallinna arengukava p.3.3.2 kohaselt tuleb koostatava Põhja-Tallinna üldplaneeringuga anda lahendused rannaalade kasutamiseks, transpordikorralduseks, elamu- ja tööstusalade arendamiseks koos keskkonnamõjude hindamisega, miljööväärtuslike hoonestusalade määratlemiseks, piiride täpsustamiseks ning kaitse- ja kasutustingimuste määramiseks. Maakasutamise funktsioonide täpsustamisega tuleb tegeleda kogu Põhja-Tallinna linnaosa territooriumil. Arvestades eeltoodut ning Paljassaare sadama-ala struktuurplaani, on antud asukohta tehissaare rajamine ja Tallinna üldplaneeringu muutmise linnaehituslikult põhjendatud.

Muutmise ettepaneku aluseks olevad täiendavad kaalutlused, linnaehituslikud ideed ja põhjendused:

- Üldplaneeringu muutmise peapõhjuseks on avalik huvi, et kõik kasiinod koonduksid ühte kohta, mis oleks kergesti kontrollitav.
- Paljassaare poolsaare rannaäärse ala avamine.
- Planeeringuala asukoht linnaruumist lähtudes:
  - Planeeritav ala jääb Tallinna lahte, mis annab võimaluse luua meeldiv mereline mitmefunktsiooniline linnakeskkond (ühiskondlik hoone, ärihooned, park, jms vaba aja ja teenindusasutused).
  - Planeeringuala lähipiirkonda jäävad magistraal- ja põhitänavad (Sõle tänav, Sitsi tänav, Kopli tänav, Tööstuse tänav), mis peale ristmike rekonstrueerimist lahendavad juurdepääsu arendusalale nii autodega kui ka ühistransporti (buss, tramm) kasutades.
  - Lisaks loodavale tehissaarel paiknevale rekreatsioonisaarele ka teise rekreatsioonialade lähedus: Pikakari rand, Natura 2000 ala, perspektiivne promenaad.
- Uus lahendus pakub linnaosa huvi silmas pidades piirkonna elanikele uusi töökohti ja teenuseid.
- Luuakse täiesti uus keskkond, kus kõik autod viiakse hoonete alustesse parklatesse ning teed on avatud ainult liiklusele.

#### 4.1.4 Võrdlus Põhja-Tallinna arengukavaga aastateks 2014-2018

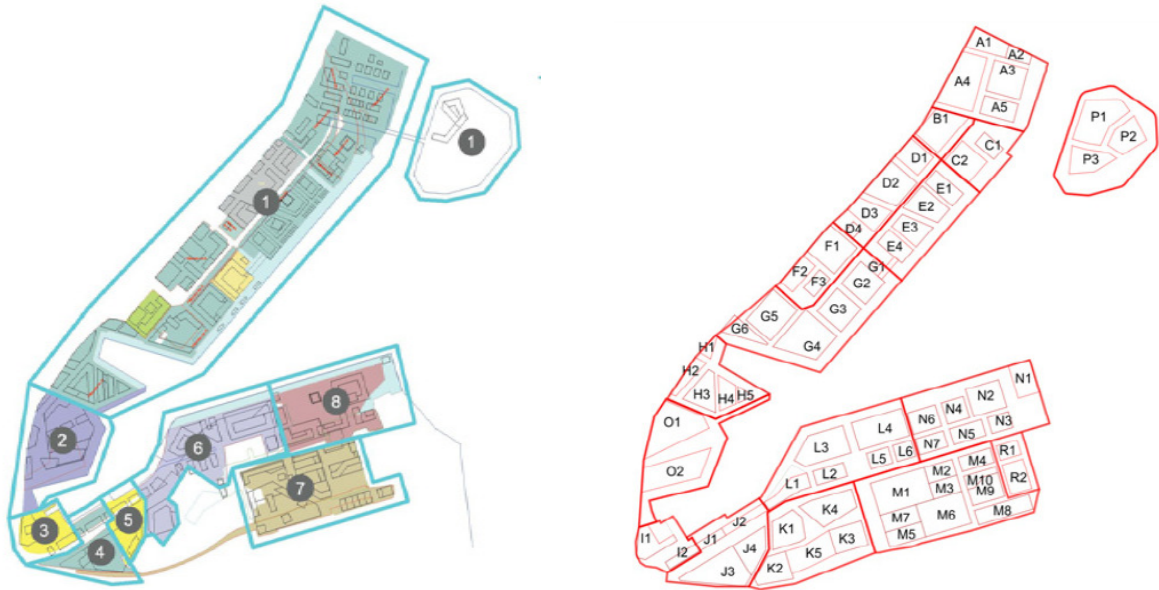
„Põhja-Tallinna arengukava aastateks 2014-2018“ on kinnitatud Tallinna Linnavolikogu 22.08.2013 määrusega nr 47.

Arengukava (lk 26) näeb ette avada rannajoon Lennusadamast Katariina kaini senisest oluliselt enam avalikuks kasutuseks, kus arendada eri iseloomu ja sihtotstarbega puhke- ja elamualasid koos teeninduse ja kaubandusega.

Sellest lähtudes võib kokkuvõtteks öelda, et planeeritav lahendus on kooskõlas „Põhja-Tallinna arengukavaga aastateks 2014-2018“, sest detailplaneeringus kavandatu näeb ette avalikkuse ligipääsu merele ning ranna-ala ning jahi- ja väikelaevade sadama arendamist.

#### 4.1.5 Võrdlus Paljassaare sadama-ala struktuurplaaniga

Detailplaneeringu koostamisel on vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 30.05.2007 korraldusele nr 29 aluseks võetud Paljassaare sadama-ala struktuurplaan.



Vastavalt struktuurplaanile hõlmab koostatav detailplaneering planeeritava ala nr 1 tsoon P (lk 63, tsoonid, kvartalid). Selle alusel on hoonestuse brutopind 58130 m<sup>2</sup>, maa-ala pindala 45 835 m<sup>2</sup> ja hoonestustihedus 1,3.

Planeeritav lahendus on kooskõlas koostatud struktuurplaani põhimõtetega, ala hoonestustihedus on 0,9.

#### 4.1.6 Planeeritava maa-ala kontaktvööndi linnaehituslikud seosed ja üldised arhitektuurinõuded

Käesoleva detailplaneeringu kontaktvööndi alal asuvad järgmised detailplaneeringud:

- Paljasaare tee 41 kinnistu detailplaneering (DP 004860) – kehtestatud 17.05.2001 Tallinna Linnavolikogu otsusega nr 145. Detailplaneeringu lahendus on osaliselt realiseeritud.
- Paljasaare tee 41/Paljasaare põik 2 ja Paljasaare tee 43 kinnistute detailplaneering (DP 016790) – kehtestatud 08.12.2004 Tallinna Linnavalitsuse korraldusega nr 2565-k. Detailplaneeringu eesmärgiks oli ehitusõiguse määramine.
- Paljasaare põik 14 kinnistu detailplaneering (DP 004320) – kehtestatud 15.02.2006 Tallinna Linnavalitsuse korraldusega nr 315-k. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks oli kinnistu jagamine. Detailplaneeringu lahendus on välja ehitatud.
- Paljasaare tee 31, 33 ja 35 kruntide ning lähiala detailplaneering (DP 017780) – kehtestatud 18.08.2004 Tallinna Linnavalitsuse korraldusega nr 1603-k. Detailplaneering on 18.02.2015 osaliselt kehtetuks tunnistatud kohtuotsusega nr 3-2073/2004. Detailplaneering on kehtestatud 20.09.2007 Paljassaare tee 35 krundi osas Tallinna Linnavolikogu otsusega nr 223. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks oli kodututele öömajade/varjupaikade tugiasutuse rajamine.
- Paljasaare tee 18, 20, 24, 24a, 26a, 28, 28c, 28e, 30, 30a, 30b, 30c, 32, 32b, 32c, 32d kinnistute ja lähiala detailplaneering (DP 029910) – algatatud 15.04.2009 Tallinna Linnavalitsuse korraldusega nr 597-k. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on ehitusõiguse määramine.
- Nõlva tn 9, 11a kruntide ja lähiala detailplaneering (DP 018160) – algatatud 07.04.2004 Tallinna Linnavalitsuse korraldusega nr 659-k.

- Miinisadama ja lähiala detailplaneering (DP 032190) – vastuvõetud 09.09.2015 Tallinna Linnavalitsuse korraldusega nr 1299-k.
- Paljassaare tee 45 kinnistu detailplaneering (DP 029350) – taotlus esitatud 25.04.2007.
- Nõlva tn 11 ja 13 kinnistutt ning lähiala detailplaneering (DP 030340) – algatamisettepanek esitatud 30.08.2007.

Linnaehituslike ideede analüüsi koostamisel on kasutatud Paljassaare sadama-ala struktuurplaani materjale.

Detailplaneeringu linnaehituslik eesmärk on määratleda Paljassaare sadama-äärsele alale uus identiteet ja seega arengupotentsiaal Kopli ja Põhja-Tallinna kontekstis, arvestades võimalusega, et alale saab omistada erinevaid funktsioone.

Eesmärk on luua paindlik linnaarendusraamistik, mis suudab lühiajalises perspektiivis turukõikumistega kohanduda, ent võimaldab saavutada pikaajalises perspektiivis jätkusuutliku kasvu.



Vaade struktuurplaani alale

Ala planeerimisel on lähtutud eelkõige asjaolust, et töö- ja puhkevõimaluste optimaalne kombinatsioon on väga oluline jätkusuutliku segakasutusega naabruskonna loomisel. Jätkusuutliku naabruskonna aitab luua tasakaalustatum lähenemine, mis julgustab töö- ja puhkefunktsioonide ühtseks tervikuks ühendamist. Sellega kaasnevad maa-alal aja jooksul erinevad tegevused, tuues endaga kaasa mitmeid eeliseid, nagu piirkonna elavamaks muutumise ja sotsiaalse turvatunde. Oluliste sõlmpunktide ja tõmbekeskuste esiletoomine aitab koondada ärisid, restorane, haljasalaseid jne. Selline linnaraamistik on piisavalt paindlik paljude erinevate võimalike ärifunktsionaalsete kombinatsioonide mahutamiseks.

Arendus vette võimaldab realiseerida eristatava ja dünaamilise silueti Tallinna olulise uue osana. Samamoodi võimaldab hoonete kõrguste erinevus avada vaateid ümbruskonnale. Eesmärgiks on seda kõike tugevdada, luues iseloomulikku lahendust, milles hoonete erinevad kõrgused moodustavad taeva taustal huvitava ja mitmekesise silueti, mida on meeldiv vaadata ning kust on meeldiv vaade merele ja linnale.

Keskkonna välja arendamisel kaovad naaberdetailplaneeringuga ettenähtult ka Paljassaare sadamast nii ohtlikud veosed kui ka nende ladustamine territooriumil, kaob vajadus raudteetranspordile, mistõttu raudteed likvideeritakse.

### Hoonestus

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

Planeeringuala koosneb kolmest moodustatud tehissaarest, mis moodustavad eraldi saarekestena ühise kogumi nende ühise arhitektuurse identiteedi järgi.

Planeeringuala lõunasaarele luuakse rannapark, kuhu rajatakse park ja rand. Saarele rajatakse kergliiklusteed, mille äärde rajatakse jäätisekohvik ja paviljonid ning luuakse tingimused välispordi harrastamiseks. Supelranda ei ole kavandatud.

Planeeringuala põhjasaarele rajatakse hoone mida saab kasutada kontsertide korraldamiseks.

Planeeringuala idasaarele on ette nähtud rajada ärihoone. Hoone ülemistele korrustele on kavandatud hotell ning alumised korrused on ette nähtud ärifunktsiooniga, kuhu on ette nähtud rajada kasiinod, restoranid ning kaubanduspinnad.

### Jahisadam

Turismi ja väikeste lõbusõidupaatide arvu kasvades läänemere regioonis on loomulik alale rajada alale ka kaasaegne jahisadam. Tallinna mastaabis tähendab see uue värava avanemist nii külalistele kui ka merega seotud sündmustele (purjeregattide vahefiniš vms), regiooni mastaabis aga uue sihtkoha tekkimist.

### Rekreatsioonialad

Planeeringuala rekreatsiooniala rajatakse eraldiseisvale saar, kuhu on ette nähtud rajada rannapark koos kõrghaljastuse ja rannaga. Rekreatsioonisaarele on ette nähtud juurdepääs maismaaga ühendatava tamme abil läbi teise saare, kuid samas on võimalus ka rajada otseühendus silla abil maismaaga. Sobivaim ühendusvariant maismaaga otsustatakse tööprojekti staadiumis. Saarele rajatakse kergliiklusteed, mille äärde ehitatakse jäätisekohvik ja paviljonid ning luuakse tingimused välispordi harrastamiseks.

Lisaks sellele on läheduses ka Natura 2000 looduspark, mis on olulise tähtsusega Tallinna puhkealade strateegilises väljaarendamises ning tuleviku Tallinna üheks olulisemaks ja suuremaks linna sees asuvaks rekreatsioonipargiks.

### Liikluskorraldus

Planeeritavatele tehissaartele on ette nähtud juurdepääs maismaaga ühendatava tamme abil autoga, jalakäijad pääsevad saarele samuti üle planeeritava silla. Parkimisvõimalused on ette nähtud põhja- ja idapoolse saare maa-aluse korruse parklas. Kuna planeeritav ala jääb merre, siis tulevikus on perspektiivi ka nn veetakso kasutuselevõtuks, mis ühendaks Tallinna lähiala suuremaid sadamaid.

### **Üldised arhitektuurinõuded:**

Arhitektuur: peale detailplaneeringu kehtestamist korraldada arhitektuurikonkurss, mille tingimused kooskõlastada Tallinna Linnaplaneerimise Ameti ja Tallinna Keskkonnametiga ning arvestada järgmiste lisatingimustega:

- Valgusreostus ja selle ennetamine;
- Hoonete klaasseinte peegeldumise vältimine linnusurmade ärahoidmiseks;
- Lindude pesitsusvõimaluste vältimine hoonete katustel;
- Lindude toitumis- ja varjumisvõimalused saartel ning saartevahelisel alal;
- Tehissaarte kasvukeskkond ja haljastus;
- Tammide kavandamisel linnuklubi ettepanekute arvestamine võimalike pesitsus- ja varjumispaikade loomiseks.
- **Tammide kavandamisel tuleb tagada vee ringlus.**

Katusekalle: lamekatvus.

Katusematerjalid ja välisviimistlus: määratakse arhitektuurikonkursiga.

Piirded: on ette nähtud saartevahelistele ühendussildadele. Täpsem disain määratakse ehitusprojekti käigus vastavuses hoonete arhitektuuriga.

#### **4.1.7 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks**

##### **Ehitusprojektide koostamiseks on määratud järgmised nõuded:**

- Arvestada detailplaneeringu KSH aruandes p 8 esitatud negatiivse keskkonnamõju vältimiseks ja leevendamiseks kavandatud meetmetega.
- Rajada linnusaar - vastavalt MTÜ Tallinna Linnuklubi ettepanekule tuleb linnusaar rajada astmeliselt ilma kaldakindlustuseta, kuna selline lahendus, kus linnusaar on osaliselt vee alla (kõrgvee ajal ka täielikult vee all) sobib ala kasutatavatele lindudele kõige paremini. Detailplaneeringu koostamisel on planeeringuala suurendatud vastavalt TLPA 10.01.2013 kirjale 3-2/2289 nii, et linnusaar on hõlmatud planeeringualasse.
- Tuleb arvestada KSH aruande seisukohtade ja soovitustega (KSH aruande punktid 4.5.4, 4.8.3, 8 ja 9).
- Ehitusprojektides esitada haljasalade kastmiseks kasutatava sademevee kogumismahutite asukohad ning kastmissüsteemi lahendus.
- Äri- ja ühiskondlike hoonete konstruktiivsete ja tehniliste lahenduste kavandamisel lähtuda energiasäästlike hoonete kontseptsioonist ning arvestada keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandes esitatud nõuetega.
- Ehitusprojektidele lisada vee erikasutusloa materjalid, lokaalkatlamajade saastelood ning kruntide haljastusprojektid.
- Ehitusprojektid kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga.
- Enne projekteerimist viia läbi allveearheoloogilised uuringud planeeringualal ja selle mõjualal. Kui uuringute tulemusena avastatakse seni teadmata kultuuriväärtusega leid, siis tuleb hinnata mõjusid kultuuripärandile.
- Arvestada vajadusega reoveekanaliseerimisele arvustustike arvu suurendamisel (kaks või kolm).

#### 4.1.8 Kavandatud kruntide ehitusõigus, kasutamise tingimused ning kruntide moodustamine

Planeeritud alale on kokku kavandatud 4 ärimaa ja transpordimaa krunti ning 1 sotsiaalmaa krunt. Tehissaarte krundid on moodustatud vastavalt Maa-ameti kirjas toodud märkustele ning määratud nende kulgemine tehissaarte servadest. Kõigile hoonestatavatele kruntidele on määratud äri- ja transpordimaa sihtotstarve paindlikult, et neid oleks võimalik omavahel liita ning vajadusel sihtotstarbe protsentuaalsust muuta.

Moodustatud kruntidele on määratud ehitusõigus kuni 33 meetri kõrguste ärihoonete rajamiseks. Ehitusõiguse määramisel on lähtutud Paljassaare sadama-ala struktuurplaanist.

Määratud maapealsed ja maa-alused hoonestusalad on tähistatud põhijoonisel ning maksimaalsed võimalikud numbrilised näitajad on märgitud põhijoonise ehitusõiguse tabelistes.

Kruntide ehitusõiguse tehnilised näitajad on määratud vastavalt vastuvõetud 05.06.2015 majandus- ja taristuministri määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“. Detailplaneeringus määratud hoonealuse pinna sisse peavad ära mahtuma kõik rajatavad hooned. Teed ja muud rajatised võib kavandada väljapoole.

##### Pos 1

Krundi kasutamise sihtotstarve:	ärimaa $\geq$ 50% /transpordimaa $\leq$ 50%
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1
Hoone suurim lubatud hoonealune pindala:	11 370 m <sup>2</sup> (maapealne)
Hoone suurim lubatud hoonealune pindala:	11 850 m <sup>2</sup> (maa-alune)
Hoone suurim lubatud korruselisus (maapealne):	9
Hoone suurim lubatud kõrgus:	33 m

Juurdepääs krundile on Paljassaare teelt tammi kaudu läbi pos 2 krundi.  
Parkimine on lahendatud pos 1 ja pos 2 kruntidel asuval maa-alustes parklates.

##### Pos 2

Krundi kasutamise sihtotstarve:	ärimaa $\geq$ 50% /transpordimaa $\leq$ 50%
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1
Hoone suurim lubatud hoonealune pindala:	3 070 m <sup>2</sup> (maapealne)
Hoone suurim lubatud hoonealune pindala:	5 500 m <sup>2</sup> (maa-alune)
Hoone suurim lubatud korruselisus (maapealne):	4
Hoone suurim lubatud kõrgus:	16 m

Juurdepääs krundile on Paljassaare teelt tammi kaudu.  
Parkimine on lahendatud oma krundil asuval maa-aluses parklas.

##### Pos 3

Krundi kasutamise sihtotstarve:	ärimaa $\geq$ 50% /transpordimaa $\leq$ 50%
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	2
Hoonete suurim lubatud hoonealune pindala:	150 m <sup>2</sup> (maapealne)
Hoone suurim lubatud korruselisus:	1
Hoone suurim lubatud kõrgus:	6 m

Juurdepääs krundile on Paljassaare teelt tammi kaudu.  
Parkimine on lahendatud pos 1 ja pos 2 kruntidel asuval maa-alustes parklates.

Pos 4

Krundi kasutamise sihtotstarve: ärimaa $\geq$ 50% /transpordimaa $\leq$ 50%  
 (krundi sihtotsaterve sõltub ehitusprojekti tehissaartele määratud sihtotstarbest, et see ühtiks tehissaartega ning neid oleks võimalus ühendada ning tehissaare krunt moodustada, sellepärast on määratud paindlikult)  
 Hoonete suurim lubatud arv krundil: -  
 Hoonete suurim lubatud hoonealune pindala: - m<sup>2</sup> (maapealne)  
 Hoone suurim lubatud kõrgus: - m  
 Juurdepääs krundile on Paljassaare teelt.

Pos 5

Krundi kasutamise sihtotstarve: üldkasutatav maa (linnusaar)  
 Hoonete suurim lubatud arv krundil: -  
 Hoonete suurim lubatud hoonealune pindala: -  
 Hoone suurim lubatud kõrgus: -

## 4.2 PLANEERINGUALA LIIKLUSKORRALDUS

Planeeritav ala lähialale jäävad Paljassaare tee, Sõle tänav, Sitsi tänav, Tööstuse tänav, Kopli tänav ja Sõle tänav millede kaudu on tagatud ühendused linna erinevate piirkondadega. Sõle tänaval kulgevad bussi- ja trolliliinid ning Sitsi tänaval bussiliinid. Mööda Kopli tänavat liiguvad trammid. Tänu sellele ei pea planeeringualale pääsemiseks omama tingimata isiklikku sõiduautot, vaid saab kasutada ühistransporti ning kergliiklusvahendeid (jalgratas, rulluisud), kuna piirkonda on kavandatud ja juba ka rajatud kergliiklusteid.

Juurdepääs planeeritud kruntidele on lahendatud kruntide omavaheliste juurdepääsuservituutide vajadusega, mis on kantud graafiliselt detailplaneeringu põhijoonisele ning servituutide vajadused on kirjeldatud ehitusõiguse tabeli kitsenduste lahtis.

Planeeringualale on ette nähtud juurdepääs planeeringualast läänest külgnevalt Paljassaare teelt läbi Paljassaare tee 40 moodustatava krundi.

### Parkimine

Parkimine on lahendatud planeeringualal, hoonete all maa-alustel parkimiskorrustel. Maapealne tehissaare ruum on autovaba.

### Parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Planeeritav ärihoone-hotell + paadisadam	31000/120 200x0,2 44/5	259+40+9=308	360
2	Planeeritav ärihoone	5900/180	33	158
3	Planeeritav ärihoone	150/20	8	_*
<b>Planeeritaval maa-alal kokku:</b>			<b>349</b>	<b>518</b>

Parklakohtade vajaliku ruumi suurus on arvatud arvestades vähemalt 30 m<sup>2</sup> parkimiskohale vastavalt EVS 843:2016-le.

\* Märkus: Pos 3 parkimisvajaduse aluseks on võetud spordirajatise norm kus on teisendatud ruutmeetrid istekohtade arvaks ning krundil olevate parkimiskohtade vajadus on tagatud pos 2 paiknevas parkimismajas, kuna sinna pargivad autod ärihoones toimuvate ürituste ajal ning muul ajal on parkla suuremas osas tühi.

Planeeritud uute hoonete parkimiskohtade arv vastab Tallinna Linnavolikogu 25.02.2010 otsusega nr 50 kinnitatud parkimise korralduse arengukavas aastateks 2006-2014 muutmise toodud vahevööndi normile.

### 4.3 KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD

Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel on eelhinnangu põhjal vajalik järgmistel põhjustel:

- detailplaneeringuga kavandatakse olulise keskkonnamõjuga tegevust nagu tehissaarte rajamist, millega kaasneb tahkete ainete merepõhja kaadamine. Samuti kavandatakse saartele sadama- ja rannakindlustusrajatised ning saartevahelised ühendused, mille rajamine võib samuti avaldada mõju merekeskkonnale;
- Paljassaare poolsaare põhja- ja lääneosas ning ümbritseval merealal paikneb Natura 2000 võrgustikku kuuluv Paljassaare hoiuala, mis on üle-Euroopalise tähtsusega linnuala. Detailplaneeringu elluviimisel suureneb hoiualale inimsurve ja kasutuskoormus, samuti suureneb mereliiklus. Kavandatavad tegevused võivad mõjuda kahjustavalt hoiualale, sealsetele linnuliikidele ja hoiuala kaitse-eesmärkidele;
- piirkonnas suurenevast liikluskooormusest ja planeeritavast sadamast võivad tuleneda kõrged müratasemed, mis avaldavad eeldatavalt negatiivset mõju nii Paljassaare hoiualale kui Paljassaare poolsaare elanikkonnale.

Eelpool mainitud arvesse võttes otsustas Tallinna Linnavalitsuse 04.11.209 korraldusega nr 1818-k algatada Paljassaare tehissaare detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise (KSH).

Detailplaneeringu KSH koostajaks on Osäühing Corson.

#### **Tehissaarte rajamisel avalduda võivate mõjude vältimine ja leevendusmeetmed (KSH aruande p 8.1.5.1):**

Tehissaarte rajamisaegsed kohustuslikud leevendusmeetmed:

- Tööde läbiviimise ajal tuleb heljumi leviku piiramiseks kasutada perimeeterkontuure ja heljumilevikut tõkestavaid kaitseekraane.
- Tööde läbiviimise ajal tuleb teostada heljumi leviku seiret.
- Täite- ja süvendustöid tuleb teostada üks saar korraga, et minimeerida merekeskkonna suuremahulist ja laialdast häirimist.
- Suurim tuule kiirus, mille puhul süvendus- ja täitetöid tohib teostada, on 15 m/s.
- Süvendus- ja täitetöödel kasutatav tehnika peab olema kontrollitud ja vastama parimale võimalikule tehnikale.
- Tuleb koostada tingimused arhitektuurikonkursi jaoks, mis arvestab KSH aruande peatükki 8.1.6 *Tingimused arhitektuurikonkursiks*.

- KSH aruandes esitatud teabega haljastuse rajamise kohta tuleb arvestada järgmistes planeerimise ja projekteerimise edasi arendamise etappides.
- KSH aruandes esitatud teabega haljastuse rajamise kohta tuleb arvestada järgmistes planeerimise ja projekteerimise edasi arendamise etappides.
- Detailplaneering, ehitusprojektid ja kõik haljastuse rajamiseks tehtavate tööde projektid tulevad kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga.
- Linnusaar on oluline kavandatud tegevuse kohustuslik leevendusmeede.

Heljumi levikut tõkestavate perimeeterkontuuride ja kaitseekraanide kasutamisel võib töid teostada arvestades meteoroloogiliste tingimustega aastaringselt.

Kui seire tuvastab, et tööde käigus eraldub liiga suures kontsentratsioonis heljumit (30 mg/l), mis on olulise ohuga merekeskkonnale, siis tuleb süvendus- või täitetööd peatada, selgitada põhjused selliseks olukorraks ja võtta kasutusele meetmed antud olukorra likvideerimiseks või oluliseks leevendamiseks.

Heljumi leviku seiret viib läbi ja kasutab operatiivselt oma tööde organiseerimisel tehissaarte täitmistööd tegev firma. Seire läbiviimise tingimus tuleb kindlasti esitada ühe tööde teostamise hanke tingimusena. Seire tingimuste täitmist kontrollib ehitusjärelvalve.

#### **Lõppjärelused (KSH aruande p 9.5):**

- Piirkonna ja kogu linna arengu suhtes on algatatud detailplaneering olulise tähtsusega ning seetõttu tuleb kavandatud tegevuse elluviimisel leida võimalus ettevõtjate, teenindajate ja külastajate rahuldamiseks nii, et samal ajal säiliks inimese ja looduse vaheline tasakaal.
- Matemaatilise modelleerimise tulemused näitavad, et tehissaarte rajamisega vaadeldavale alale Tallinna lahe hüdrodünaamilised protsessid ei muutu ning planeeringuala piirkonnas tekivad ainult lokaalsed mõjud.
- Tehissaarte rajamine ulatuslikku heljumi levikut ei põhjusta, kui tehissaarte rajamist alustatakse perimeeterkontuuri ehitamisega ja hüdrotehniliste rajatiste ehitamise ajal on vastav mereala piiratud heljumiekraanidega.
- Katariina kai ja detailplaneeringuala vahelisele alale on koostöös Tallinna Linnuklubiga välja töötatud toitumise ja varjeala vähenemise leevendusmeetmena „linnusaare” rajamine.
- Keskkonnaameti täiendusettepaneku alusel on linnusaar võetud detailplaneeringualasse.
- Läbi viidud Natura hindamise määratlemise ja hindamise tulemusena võib väita, et kavandatud tegevus ei avalda Paljassaare hoiualale (EE0010170) olulist negatiivset mõju. Antud hinnang kehtib, kui kavandatud tegevus jääb selliseks nagu oli toodud KSH aruandes ja rakendades kõiki seadustest tulenevaid ning KSH aruandes väljapakutud kohustuslikke leevendusmeetmete nõudeid, arvestades vajadusel ka soovituslikke leevendusmeetmeid.
- AKTSIASELTSi TALLINNA VESI selgituste ja Paljassaare põik 16 planeeringule tehtud välisõhu uuringu materjalide alusel reoveepuhastusjaamast tehissaartele levida võiva H<sub>2</sub>S ja lõhnaainete kehtestatud piirväärtusi ei ületata. Antud arvamust tõenäosust suurendab see, et Paljassaare põik 16 lõhnauuringu tegemise ajal ei olnud lõpetatud reoveepuhastusjaamas mehhaanilise puhastuse ulatuslik rekonstrueerimine.
- Paljassaare näol on tegemist unikaalse loodusoaasiga keset linnakeskkonda ja seega väärib sinne piirkond arendusprojektide puhul erilähenedmist ning nõuab tihedat omavahelist koostööd loodushoiu organisatsioonide ja projektide huvigruppide vahel. Paljassaare poolsaarest võiks saada unikaalne piirkond, kus uute projektide algusest alates rakendatud

integreeritud lahendused võiksid viia keskkonnakaitseliselt ja sotsiaalmajanduslikult tasakaalustatud protsessideni.

- Keskkonnamõju strateegilise hindamise ajal tehtud alternatiivide võrdlemise tulemusel on parimaks lahendiks kavandatud tegevus ehk kolme tehissaare rajamine. Kavandatud tegevus tuli esimeseks piirkonna üldise arendamise vajaduse ja sotsiaal-majanduslike kriteeriumide alusel. Sotsiaal-majanduslike aspektide põhjal on detailplaneeringul positiivne mõju piirkonna arendamiseks.

KSH aruande järgselt on planeeringuala ka suurendatud ning kaasatud planeeritud alasse ka linnusaare ala. Samuti on nihutatud juurdepääsu teed ning sellest tulenevalt on Osäühing Corson teinud täiendava ekspertarvamuse. Ekspertarvamuse tulemus on, et kokkuvõtlikult saab väita, et silla asukoha muutmine vähendab planeeringu keskkonnamõju, kuna paraneb ala vee kvaliteet ja vähenevad vees tehtavate tööde ehitusmahud.

#### **4.3.1 Haljastus ja heakord ning likvideeritavate üksikpuude esialgne asendusistutuste arvutus**

##### **Haljastus ja heakord**

Planeeritud saarte haljastuseks on ette nähtud korraldada arhitektuurikonkursi käigus maastikukujunduse konkurss. Planeeritavate saarte haljastusprotsendid on: pos 1 – 19 %; pos 2 – 32% ja pos 3 - 79%.

##### **Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:**

- Uushaljastuse rajamisel näha ette, et kõik istutatavate puude ja põõsaste istutused peavad olema kooskõlas EVS 843:2016 standardiga „Linnaäänavad”.
- Näha ette parkimiskeldrite põrandavee juhtimine reoveekanaliseerimise ja katustelt kogutava vee kasutamine kastmisveena.
- Ette näha uushaljastuse rajamine haljastusprojektide alusel arvestades kasvukoha eripära.
- Taotleda Keskkonnaametilt vee erikasutusluba.
- Tagada tulevastele tarbijatele nõuetekohane joogivesi.

##### **Haljastuse põhimõtted ja nõuded rajamiseks**

Haljastusel on lisaks esteetilisele ka bioloogiline ja sotsiaalne funktsioon. Haljastuse kujundamisel lähtutakse kolmest printsiibist – funktsionaalsusest, ökonoomsusest ja esteetilisusest. Õnnestunud lahenduse korral on need printsiibid omavahel seotud ja üksteisega põimunud. Haljastuses on esikohal inimeste tervislikumate elutingimuste loomine, sealhulgas ka visuaalsest efektist tulenev.

Haljastuse elemendid moodustavad raamistiku inimtekkelise ja loodusliku komponendi ümber, olles nendevaheliseks üleminekualaks. Ühtlasi on nad aktsendiks asumi omanäolise ilme kujunemisel.

Inimesed vajavad haljasalasad peamiselt kujunduslikel ja tervislikel põhjustel – nii psüühilistel kui ka füüsilistel. Ühelt poolt võimaldab roheline inimestele meeldivaid elamusi ja teiselt poolt on rohelad tihedalt seotud inimese kodukoha identiteediga ning mingi piirkonnaga kokkukuuluvustunde tekkimisega.

Tehissaartele haljastuse kavandamisel ja rajamisel peab arvestama, et:

- 1 Haljastus rajatakse tehislikult rajatud saartele.

- 2 Puuduvad looduslikult lasuvad pinnased ja veerežiim.
- 3 Eestis puudub tehisaartele haljastuse rajamise praktika.
- 4 Tehissaared asuvad atraktiivses linnaruumis, linnakeskuse lähialal.
- 5 Koostatav haljastuskava (-projekt) peab arvestama keskkonnastrateegiast ja Tallinna linna normdokumentidest tulenevate nõuetega.
- 6 Tehissaarte haljastus peab koos arhitektuuriliste ja esteetiliste lahenditega aitama luua tulevikuks atraktiivsemat linnakeskkonda.
- 7 Haljastusprojekti jaoks tuleb valida taimeliigid lähtudes ruumivajadusest, talumisvõimest, keskkonnatingimustest, kasutatavatest ehitus- ja hooldevõimalustest. Haljastusprojekti koostamine ja selle elluviimine ning hilisemate hooldustööde tegemine tuleb tellida kompetentselt ja kogemustega haljastusfirmalt.
- 8 Haljastuse jaoks linnas tuleb valida taimeliigid, mis sobivad konkreetsetesse tingimustesse ega ole liignõudlikud kasvutingimuste suhtes ja kannavad kuivust.
- 9 Tänavate äärne haljastus peab tagama liiklusohutuse ja vähendama teelt lähtuvat saastet.
- 10 Valitud taimeliigid peavad vähendama õhusaastet.
- 11 Tehisaartele rajatavas haljastuses võib kasutada ainult merelähialadele sobivat kodumaist taimmaterjali.
- 12 Kuna saared paiknevad Tallinna lahes, siis rajatava haljastuse keskkonda mõjutavate mõjude hulgas on olulisel kohal merega seotud mõjudel:
  - tuul;
  - lained;
  - sademed ja jää;
  - merevesi ja selle võimalik pihkumine (lainete ja tuule poolt toodud pritsmed jm) saartele rajatavale haljastuses kasutatavale taimmaterjalile;
  - olulise veelindude toite- ja varjeala lähedus, linnusaare ning tehissaarte läbi uute pesitsus-, toite- ja peatustingimuste tekkimise võimalused.
- 13 Arhitektuuri ja maastikukujunduse konkursi järgselt peab ette valmistatama kolme tehisaare põhimõtteline haljastusplaan. See peab arvestama ja püüdlema ökoloogiliselt efektse ning esteetiliselt atraktiivse haljastusega linnaruumi lahenduse poole. Konkurssi tingimustes peab olema, sees, et viiakse ellu ka linnusaareprojekt.
- 14 Koostatav haljastusplaan peab arvestama piirkonnas olemasolevat ja detailplaneeringutega (kui haljastusplaanid on neil olemas) rajatavat haljastust. Haljastuses peab püüdlema ökoloogiliselt efektse ning esteetiliselt atraktiivse saartele sobiva haljastusruumiga lahenduse poole, mis sobib Tallinna „visiitkaardile”.
- 15 Planeerimisel, linnaelu korraldamisel ja ehitustööde tegemisel tuleb käsitleda haljastust võrdväärse elemendina linnakeskkonna tehislise elementide (hooned, teed, kommunikatsioonid) kõrval.
- 16 Rajatav haljastus peab haakuma lähipiirkonna olemasoleva haljastusega (tänav- ja lähikruntide haljastusega) nii, et moodustub ühtne tervik piirkonna (asumi) haljastusega.
- 17 Rajatav haljastus peab sobima saarte funktsiooniga ja olema lihtne hooldada. Haljastuse kavandamisel peab kindlasti arvestama, et puude massiivid ja suuremad puudegrupid on üksikpuudest atraktiivsemad ja elujõulisemad.
- 18 Haljastuse planeerimisel peaksime arvestama, et lisaks kõrghaljastusele ka mururibad vähendavad mõningaselt sõiduteelt tuleva saaste kandumist, müra (peegeldumine ja sumbumine) ja vibratsiooni ning murul on ka psühhohügieeniline väärtus.
- 19 Murudele esitavatest nõuetest on tähtsad: haljastuslik väärtus (kataks ühtlaselt maapinna ja oleks vaadates ilus) ja tallamiskindlus. Samas muru peab olema külmakindel, vastupidav ja taluma hästi sõiduteedelt tuleva õhusaastet ning taluma korduvaid niitmisi. Kuna tehisaartele rajatav muru asub Tallinna lahe saartel, siis siin peab kindlasti

- arvestama, et kõik murus kasutatavad liigid peavad suutma taluda mõningases kontsentratsioonis merevett (rannakindlustuste ääres rohkem ja tehissaarte siseosades vähem). Haljastuslik väärtus ja tallamiskindlus oleneb murus kasutatud taimeliikide bioloogilistest iseärasustest (juurte põhimassi sügavusest mullas, lehtede asetusest, võrsete tihedusest, lehelabade anatoomilisest ja morfoloogilisest ehitusest jm.) ja muru kasvu ning arengut mõjutavatest väliskeskkonna teguritest (mulla omadused, mere mõjud, sademete hulk ja ajaline jaotus, mikrokliima, inimtegur).
- 20 Murupindade planeerimisel peame arvestama, et kasvupinna paksus oleks vähemalt 20 cm. Kuigi sademete vett on kavandatud kasutada haljastuses niisutamiseks, eeldatavalt on ikka vaja aegajalt kasta.
- 21 Kasvupinnaste alla tuleb sademete liigvee ärajuhtimiseks rajada drenaaž. Kui kasvupinnase all on aluspinnaseks savi või oluliselt tihenunud pinnased, siis on oluliselt suurem sellele pinnale ajutise liigvee kogunemise võimalus.
- 22 KSH aruandes esitatud teabega haljastuse rajamise kohta tuleb arvestada järgmistes planeerimise ja projekteerimise etappides, kus seda edasi arendatakse. Planeerimise ja projekteerimise juurde tuleb kaasata vastavate teadmistega spetsialiste. Detailplaneering, ehitusprojektid ja kõik haljastuse rajamiseks tehtavate tööde projektid tuleb kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga.

### Likvideeritavate üksikpuude esialgne asendusistutuste arvutus

Paljassaare tehissaare detailplaneeringu puittaimede haljastuslikku hinnangu teostas maastikuarhitekt P. Kümmel, aprillis 2017. Terviktekst asub lisa punkt 8 ning graafiline osa on kantud joonisele DP-3.

Likvideeritavate puude asemele istutatavate puude selgitamiseks vajalik haljastuse ühikute arv on arvatud vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrusele nr 17 „Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord“.

Asendusistutuste arvutustes on lähtutud järgmisest valemist:

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

- kus D – raiutava puu rinnasläbimõõt, mitme puu puhul läbimõõtude summa, cm;  
 k1 – raiutava puuliigi koefitsient;  
 k2 – raiutava puu seisukorra koefitsient (arvutuses 0,3);  
 k3 – raiepõhjuse koefitsient (arvutuses 0,7).

Pos nr	likv. puu nr	puu liik	liigi koefitsient	rinnasläbimõõt (läbimõõtude summa) (cm)	väärtus-klass	haljastuse ühik	Likvideerimise põhjus
4	1	harilik pihlakas	0,5	48	IV	24	Auto- ja kergliikluseala rajamine
	2	pappel	ei asendata		V	-	
	3	harilik pirnipuu	ei asendata		IV	-	
	4	hapu kirsipuu	ei asendata		IV	-	
	5	sookask	0,5	29	IV	15	
	6	sookask	0,5	28	IV	14	

7	harilik haab, raagremmelgas, sookask, harilik pihlakas, harilik toomingas, paju	ei asendata		V	-	
<b>Pos 4 kokku</b>					<b>53</b>	

Planeeringus kavandatud rajatiste ehitamiseks tuleb likvideerida 7 haljastuslikku objekti: 5 IV väärtusklassi üksikpuud, üks V väärtusklassi üksikpuu ning üks V väärtusklassi võsa.

Haljastuse ühikute alusel arvutatakse likvideeritavate puude asemele istutatavate istikute arv.

Arvutustega saadud haljastuste ühikute arv on esialgne ja see arv võib lahenduse täpsustamisel järgnevates projekteerimisstaadiumites muutuda. Lõplik kompenseerimiseks vajalik puude arv saadakse raieloa menetlemise käigus pärast ehitusloa väljaandmist.

#### 4.3.2 Maastikukujunduse üldpõhimõtted

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

Maastikukujundus ja maa-aluse hoonestuse peale rajatav katushaljastus peab peegeldama päeva ja aastaegade muutumist ning pakkuma kaitset ilmastikuolude eest.

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

Mereteema sümbol on elementidest vesi ja sellega seonduv. Iseloomulik on viimistletus, täisnurkne vormikeel, astmeline ja rampidega maastik, väärtuslikud taimed ja puud või viljapuud. Mereteema materjalid on teras, betoon, laudis, klaas, kumm.

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

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

#### Ettepanek planeeritud tehissaarte ehitusprojekti koostamiseks:

- Lahendada arhitektuurikonkursi käigus maastikukujunduse konkurss, mille tingimused kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga.

#### 4.3.3 Jäätmekäitlus

Tallinna haldusterritooriumil määrab jäätmehoolduse korra kohustuslikult kõikidele juriidilistele ning füüsilistele isikutele Tallinna Linnavolikogu kehtestatud „Tallinna jäätmehoolduseeskiri“ ning antud määruse tingimustest kinni pidamine.

Olmejäätmete taaskasutamiseks võimalikult suures ulatuses tuleb olmejäätmeid koguda liikide kaupa eraldi mahutitesse selleks ette nähtud kohtades, mis paiknevad hoonete mahus.

#### 4.3.4 Soojavarustuse põhimõtted

Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 27.05.2004 määrusega nr 19 kinnitatud lisale „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuse piirhinna kooskõlastamine ja soojusettevõtja arenduskohustus” ei jää planeeritav ala kaugküttepiirkonda.

Soojavarustuse lahendamine on ette nähtud gaasikütte baasil.

#### Tingimus ehitusprojekti koostamiseks:

Proгноositav soojavajadus on kokku ca 3,6 MW. Kuna prognoositav soojavajadus ületab 0,3 MW, tuleb taotleda välisõhu saasteluba enne ehitusloa taotlemist (VÕKs § 148).

#### 4.4 TULEOHUTUSNÕUDED

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt Vabariigi Valitsuse 02.06.2015.a määrusest nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Päästetehnikaga juurdepääsud pos 1 ja pos 2-le on ette nähtud mööda tamme, mis paiknevad maismaa ja pos 2 ning pos 1 ja pos 2 vahel, kusjuures saartevahelise kaetud tee kõrguseks on määratud minimaalselt 4,5 meetrit. Samuti on planeeritavate tehissaarte parklate ette nähtud päästeautode ümberpööramiseks kõrguseks vähemalt 4,5 meetrit. Pos 3 planeeritud tehissaarele on ette nähtud päästetehnikaga juurdepääs mööda tavaolukordades jalakäijate kasutuses olevat tammi, mis on 5 m lai.

Kinnistute pos 1 ja pos 2 ehitisesisese tuletõrje veevajadus (v.a. vooliku süsteem) ei ole võimalik tagada ühisveevõrgust. Ülalnimetatud kinnistute automaatse süsteemi veevajaduse tagamiseks tuleb ette näha igale kinnistule oma tuletõrjeveemahuti ( $V = 135 \text{ m}^3$ ). Täpne lahendus antakse tööprojektiga.

Planeeritava ala arvutuslik ehitisesisese tuletõrjevesi on:

Vooliku süsteem	2x2,5 l/s
Automaatne süsteem (sprinkler)	37,5 l/s

Välis-tuletõrjevee vajaduse tagamiseks (35 l/s kolme tunni jooksul) on ette nähtud veevõtukohtad. Vesi võetakse merest. Täpne lahendus antakse tööprojektiga.

Planeeritud hoonete ehitusprojekti koostamiseks on määratud järgmised nõuded:

- Päästeautoga veevõtukohtast tulekustutusvee kättesaamine peab olema tagatud märg- või kuiva hüdrandi abil.
- Projekteerimisel arvestada Eesti Standard EVS 812-7:2008 toodud nõuetega.
- Hooned projekteerida TP-1 tulepüsivusklassile vastavana.
- Tagada päästemeeskonnale päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

- Ehitusprojektid kooskõlastada täiendavalt Päästeametiga.

#### 4.4.1 Ümbruskonna ohuallikad

Detailplaneeringu maa-ala mõjutab läheduses paiknevad AKTSIASSELTS PALJASSAARE KALATÖÖSTUS (Paljassaare tee 30), kus kasutatakse ühe tootmiskomponendina ammoniaaki, ning Baltimark OÜ (Paljassaare tee 30b), kus kasutatakse ühe tootmiskomponendina ammooniumnitraati.

Vastavalt Tallinna riskianalüüsile jääb planeeringuala:

- AKTSIASSELTSI PALJASSAARE KALATÖÖSTUS keskmiselt ohtlikule alale (799 meetrit), kus õnnetuse ohtlik väljund võib tekitada keskmisi purustusi ja vigastusi. Suurimaks ohuks on ammoniaagi vabanemine.



AKTSIASSELTSI PALJASSAARE KALATÖÖSTUS ohualad (799 m). Väljavõte Tallinna riskianalüüsist (2014).

- Baltimark OÜ keskmiselt ohtlikule alale (500 meetrit) suurimaks ohuks on võimalik ammooniumnitraadi plahvatus hoidlas ning laeva lossimisel väetise kottide merre kukkumine.



Baltimark OÜ ohualad (500 m). Väljavõte Tallinna riskianalüüsist (2014).

#### 4.5 MÜRA

Müra on käsitletud eraldi Paljassaare tehissaare detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise koosseisus.

Müra taset reguleerib Sotsiaalministri 4. märtsi 2002.a. määrus nr 42 Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid. (SOM, RTL, 14.03.2002, 38, 511).

##### **Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:**

- Tagada rahuldavad müra normtasemed.

#### 4.6 INSOLATSIOON

##### **Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:**

- Tagada rahuldavad insolatsiooni ja loomuliku valguse tingimused planeeritud hoones vastavalt EVS-ile.

#### 4.7 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

##### **Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmise ettepanekud:**

- Kvartalitesse on elavuse tekitamiseks kasutatud mitmesugust kooslust (äri- ja hotellihooned, sotsiaalhooned), mis aitab vähendada kuriteohirmu.

- Linnakeskkonna arendamine – soodustada töökohtade loomist, ettevõtlust ja vaba aega sisustavate asutuste rajamist.
- Keskkond varustada infoviitadega, et tagada selge arusaamine liikumisteede süsteemist ümbritsevas linnakeskkonnas.
- Ohustatud sissepääsudele osutada vajalik tähelepanu (nt soovitavalt kasutada videovalvet).
- Kõrgema kuritegevusriskiga ja aktiivse liikumisega piirkondades tuleb linna, turvateenust pakkujate ja politsei koostöös tagada patrullimine, vastavalt probleemsetele aegadele (nt sadama-ala, kus liigub palju turiste, öösel pargid jms kohad).
- Turvalisuse suurendamiseks on soovitatav kasutada turvasüsteeme (näiteks videovalve, signaalkaardid, signalisatsioon sissepääsudes, liftides ja garaažis).

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

#### 4.8 PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele juriidilistele ja vormilistele toimingutele ning ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualale koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigi kehtivatele projekteerimismõnnetele.

Elluviimise tegevuskava jagatakse etappideks, millest esimeses järgus rajatakse kaldaga püsivalt ühendatud ehitus kinnisasja suurendamiseks ning muudetakse andmed maakatastris ja kinnistusraamatus. Teises etapis on võimalik suurenenud kinnisasi jagada planeeringus ettenähtud katastriüksuseks.

Põhimõtteline detailplaneeringu elluviimise tegevuskava on:

- Detailplaneeringus kavandatud kruntide moodustamine;
- detailplaneeringus toodud lubade taotlemine ja uuringute teostamine;
- detailplaneeringus toodud servituutide seadmine;
- tehnovõrkude rajatiste ja teede tehniliste tingimuste taotlemine, projektide koostamine koos vajalike detailplaneeringus nõutud lisauuringute teostamisega;
- ehituslubade väljastamine hoonete, tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks;
- uute planeeritud hoonete, tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamise lõpetamine ja kasutuslubade väljastamine.

## 5 TEHNOVÕRGUD

Käesolevas detailplaneeringus kavandatu realiseerimise eelduseks on Paljassaare tee18, 20, 24, 24a, 26a, 28, 28c, 28e, 30, 30a, 30b, 30c, 32, 32b, 32c, 32d kinnistute ja lähiala detailplaneeringuga (K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr 07142) ettenähtud trasside realiseerimine, st. kui varemplaneeritud trassid ei ole tehissaarte ehitusprojekti koostamise ajaks valmis rajatud, siis tuleb seda teha tehissaarte rajamise projekti raames.

### 5.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

#### 5.1.1 Üldosa

Lahendus on koostatud vastavalt Aktsiaselts Tallinna Vesi 16.07.2009 väljastatud tehnilistele tingimustele nr PR/0928628-1.

Projekteerimisel on arvestatud järgmiste normide ja nõuetega:

- Eesti Standard EVS 835:2014 Hoone veevärk
- Eesti Standard EVS 846:2013 Hoone kanalisatsioon
- Eesti standard EVS 848:2013 Väliskanalisatsioonivõrk
- Eesti standard EVS 921:2014 Veevarustuse välisvõrk
- Eesti standard EVS 812-6:2012/A1:2013 Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus
- Eesti standard EVS 812-8:2011 Ehitise tuleohutus. Osa 8. Kõrghoonete tuleohutus
- Eesti standard EVS 907:2010 Rajatiste ehitusprojekt
- Eesti standard EVS 843:2016 Linnatänavad
- EVS-EN 1610:2015 Äravoolu- ja kanalisatsioonitorustike ehitamine ja katsetamine
- Majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrus nr 106 Tee projekteerimise normid“.

Projekteerimisel on arvestatud AS K-Projekt tööga nr 07142 „Paljassaare tee 18, 20, 24, 24A, 26A, 28, 28C, 28E, 30, 30A, 30B, 30C, 32, 32B, 32C, 32D kinnistute ja lähiala detailplaneering“.

Detailplaneeringus on määratud ehitusõigus viie krundi moodustamiseks, millest pos 1 krundile on kavandatud ärimaa ja transpordimaa sihtotstarbega krundile kuni 9 maapealse korrusega ärihoone ehitamine, pos 2 äri- ja transpordimaa sihtotstarbega krundile kuni 4 maapealse korrusega ärihoone ehitamine ja pos 3 äri ja transpordimaa sihtotstarbega krundile kuni 1 maapealse korrusega ärihoone ehitamine.

#### 5.1.2 Veevarustus

Planeeritud ala veega varustumine lahendatakse Paljassaare tee olemasolevast Ø 500 mm ühisveetorustikust.

Planeeringu ala majandus-joogivee ja ehitisesisese tuletõrjevee vajaduse tagamiseks on ettenähtud dubleeritud ringistatud Ø 110 mm ühisveetorustik.

Igale kinnistule (saarele) on antud Ø 110 mm veeühendus ühest dubleeritud Ø 110 mm ühisveetorustikust.

Igale kinnistule on ette nähtud veevarustuse liitumispunkt.

Planeeritud Ø 110 mm veetorud tuleb soojustada.

Planeeritava ala ööpäevane tarbevee arvutusvooluhulk kokku on:

- Majandus-joogivesi 304 m<sup>3</sup>/d
- Ehitisesisese tuletõrjevesi
  - Vooliku süsteem 2x2,5 l/s
  - Automaatne süsteem (sprinkler) 37,5 l/s

Kinnistute pos.nr.1 ja pos.nr.2 ehitisesisese tuletõrje veevajadus (v.a. vooliku süsteem) ei ole võimalik tagada ühisveevõrgust. Ülalnimetatud kinnistute automaatse süsteemi veevajaduse tagamiseks tuleb ette näha igale kinnistule oma tuletõrjeveemahuti ( $V = 135 \text{ m}^3$ ). Täpne lahendus antakse tööprojektiga.

Välisuletõrjevee vajaduse tagamiseks (35 l/s kolme tunni jooksul) on ette nähtud veevõtukohtad. Vesi võetakse merest. Täpne lahendus antakse tööprojektiga.

### 5.1.3 Kanalisatsioon

#### Planeeritud reoveekanaliseerimine

Planeeritud ala kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne.

Reovee kanalisatsiooni eelvooluks on Tallinna Heitvee Puhastusjaam.

Paljassaare tee 18...32e ala detailplaneeringus (K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr 07142) on planeeritud läbi kinnistu Paljassaare tee 32b Ø 200 mm iseveolne reoveekanaliseerimise torustik.

Igale saarele (kinnistule) on ette nähtud oma pumpla kinnistu pindalaga 30m<sup>2</sup> ja sanitaartsooniga, r = 20 m.

Planeeritud ala reoveed kogutakse kokku iseveolselt reoveetorudega ja juhitakse varem planeeritavasse Ø 200 mm torustikusse ülepumpamise teel.

Planeeritava ala reovee kanalisatsiooni arvutusaravool kokku on  $Q = 304 \text{ m}^3/\text{d}$ .

#### Planeeritud sademeveekanaliseerimine

Moodustatavate kinnistute sademevee kanalisatsiooni eelvooluks on Paljassaare laht.

Planeeringuala sademeveed kogutakse kokku tänava torustikega ja suunatakse merre.

Kinnistute ja Paljassaare teelt puhastamist vajav sademevesi puhastatakse kinnistu piires lokaalsetes puhastites (liivapüüdjad + õlipüüdjad) enne eelvoolu suunamist.

#### Ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni (ÜVK) võrkude ehituse maht

Veevarustus

PE plasttoru Ø110 mm PN10 340 m

Reovee kanalisatsioon

PE plast survetoru Ø200 mm SN8 360 m

PVC või PP kanalisatsioonitorud Ø200 mm SN8 3 m

## 5.2 ELEKTRIVARUSTUS JA TÄNAVAVALGUSTUS

Detailplaneeringu projekti elektrivarustuse osa lahenduse aluseks on osauhingu Tallinna Sadama Elektrivõrgu poolt 08.01.2010 välja antud tehnilised tingimused nr 1-5/269.

Elektrikoormuste tabel

Pos. nr	Nimetus	Arvutuslik elektrikoormus planeeritava alajaama nr 1 baasil Pa/Ia (kW/A)	Arvutuslik elektrikoormus planeeritava alajaama nr 2 baasil Pa/Ia (kW/A)	Arvutuslik elektrikoormus planeeritava alajaama nr 3 baasil Pa/Ia (kW/A)	Märkused
1	Ärihoone	2400/3900	-	-	liitumine alajaama madalpinge seadmes
2	Kontserdi ja konverentsisaal	-	830/1350	-	liitumine alajaama madalpinge seadmes
3	Kohvik	-	-	80/130	liitumiskilp alajaama juures
-	Tänavavalgustus	30/50	-	-	liitumiskilp, vt plaanil DP-5
-	Tänavavalgustus	-	30/50	-	liitumiskilp, vt plaanil DP-5
-	Tänavavalgustus	-	-	30/50	liitumiskilp, vt plaanil DP-5
-	Reovee kanalisatsiooni pumpla toide	5/10	-	-	liitumiskilp, vt plaanil DP-5
-	Reovee kanalisatsiooni pumpla toide	-	5/10	-	liitumiskilp, vt plaanil DP-5
-	Reovee kanalisatsiooni pumpla toide	-	-	5/10	liitumiskilp, vt plaanil DP-5
-	Kai ala tarbijad	30/50	-	-	liitumiskilp kai juures, vt plaanil DP-5
-	Kai ala tarbijad	30/50	-	-	liitumiskilp kai juures, vt plaanil DP-5
-	Kai ala tarbijad	30/50	-	-	liitumiskilp kai juures, vt plaanil DP-5
-	Kai ala tarbijad	30/50	-	-	liitumiskilp kai juures, vt plaanil DP-5
Planeeritava ala tarbijate arvutuslik elektrikoormus (kokku koos eriaegsusteguriga)		3360/5470			

Planeeritava ala objektide 0,4 kV elektrivarustus on ette nähtud planeeritavate 6 / 0,4 kV alajaamade ( 1tk HEKA-2, 6/0,4 kV trafod kuni 2x630 kVA, 2tk hoonesised trafod kuni 2x1000kVA ja 3x 1600kVA) baasil 6kV toitega olemasolevast alajaamast nr 10 (Paljassaare põik 2a).

Kesk- ja madalpinge toitevõrgud ehitatakse kaabelliinidena. Alajaamade (k.a AJ-10) vahel on ette nähtud paigaldada keskpinge kaablitega ühisesse kaeviku kaugsidekaabel (TCP/IP fiiberoptika baasil). Planeeritavate objektide liitumine elektrivõrguga on ette nähtud alajaama madalpinge seadmes ja liitumiskilpides.

Tänavalõikude valgustuseks on ette nähtud kõrgrõhu Na-lampidega välisvalgustid. Valgustid paigaldatakse koonilistele terasmastidele. Tänavavalgustuse toiteliinid ehitatakse kaabelliinidena.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Planeeritavate hoonete liitumis- sisestuskilpide asukohad täpsustatakse tööprojektide mahus (arvestades objektide arhitektuuriga). Konkreetsete objektide elektrivarustuse tööprojektide koostamine (ka 6/0,4 kV alajaama projekteerimine) toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

#### **Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:**

- Käesolevas detailplaneeringus kavandatu realiseerimise eelduseks on Paljassaare tee 18, 20, 24, 24a, 26a, 28, 28c, 28e, 30, 30a, 30b, 30c, 32, 32b, 32c, 32d kinnistute ja lähiala detailplaneeringuga (K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr 07142) ettenähtud trasside realiseerimine, st. kui varemplaneeritud trassid ei ole tehissaarte ehitusprojekti koostamise ajaks valmis rajatud, siis tuleb seda teha tehissaarte rajamise projekti raames.

### **5.3 SIDEVARUSTUS**

Objekti sidevarustuse planeerimisel on aluseks võetud:

Elion Ettevõtted Aktsiaselts (kehtiv ärinimi Telia Eesti AS) 17.07.2009 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 12324705.

Planeeringulahenduse aluseks on varem planeeritud Paljassaare tee 18,20,24 .. ja lähiala detailplaneeringus (DP 029910) kavandatud sidetrass ja sellest lähtuvalt on varemplaneeritud sidetrassi pikendatud kuni planeeritud tehissaarte kruntideni asendades see olemasoleva Telia sidekaabliga Paljassaare tee lõigul. Planeeritud hoonetele on ette nähtud individuaalsed sidekanalisatsiooni sisestused planeeritavast sidekanalisatsioonist.

Planeeritav sidekanalisatsioon ühendatakse varem planeeritud sidekanalisatsiooniga sidekaevust m4587 (K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr 07142).

Objekti tööprojekti koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

### **5.4 SOOJUSVARUSTUS**

Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 27.05.2004 määrusega nr 19 kinnitatud lisale „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuse piirhinna kooskõlastamine ja soojusettevõtja arenduskohustus” ei jää planeeritud ala kaugküttepiirkonda. Planeeringule on lisatud ka ASi Tallinna Küte (kehtiv ärinimi AS Utilitas Tallinn) loobumiskiri nr 21300-02-09/31, 19.08.2009 lisa 5 alla.

Soojusvarustus on lahendatud gaasivarustuse baasil.

Ühe võimalusena võib alternatiivsetest kütustest ette näha maagaasi. Kruntide soojusvarustuse lahenduse aluseks on AS Gaasivõrgud 07.09.2016 väljastatud tehnilised tingimused nr PJ-921/16.

Detailplaneeringu alale on ette nähtud gaasijaotusvõrk ning kinnistute liitumispunkt on määratud kinnitus piirile.

Planeeringuala soojusvarustus on ette nähtud lahendada maagaasil töötavate grupikatlamajade baasil. Katlamajade orienteeruvad soojakoormused ning katlamajade paiknemine lahendatakse järgmistes projekteerimise staadiumites.

Käesolevas detailplaneeringus kavandatu realiseerimise eelduseks on Paljassaare tee 18, 20, 24, 24a, 26a, 28, 28c, 28e, 30, 30a, 30b, 30c, 32, 32b, 32c, 32d kinnistute ja lähiala detailplaneeringuga (K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr 07142) ettenähtud gaasitoru realiseerimine, st. kui varemplaneeritud trassid ei ole tehissaarte ehitusprojekti koostamise ajaks valmis rajatud, siis lahendatakse gaasivarustus Paljassaare transpordimaal paiknevast olemasolevast B-kategooria gaasijaotustorustikult.

Detailplaneeringu lahendus on põhimõtteline ja see täpsustatakse järgmistes projekteerimise staadiumites vastavalt antud hetkeks välja kujunenud olukorrale ning uutele AS Gaasivõrgud tehnilistele tingimustele mis kooskõlastatakse täiendavalt AS-iga Gaasivõrgud.

## 5.5 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS TEHNOVÕRKUDE OSAS

### Veevarustus ja kanalisatsioon:

- Järgnevate projekteerimisstaadiumite (hoonete ja tänavate vk- ehitusprojektide) koostamiseks taotleda ASilt Tallinna Vesi tehnilised tingimused.
- Planeeritavatele tehissaartele kahepoolse veetoite tagamiseks torustiku ringistamise võimalus täpsustub peale Paljassaare arengukava koostamist. Vajadusel näha ette olemasolevaga paralleelne veetorustik Paljassaare teele. Planeeritavatele vee- ja kanalisatsioonitorustikele seada notariaalne servituut võõraste kinnistute piires.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Aktsiaseltsis Tallinna Vesi.
- Kinnistute vee- ja kanalisatsiooniühenduste asukohad täpsustavad projekteerimise järgmises staadiumis.
- Põhijoonisel ja tehnovõrkude koondplaaniil on servituudi vajadused tähistatud graafiliselt ja servituudi vajadused on ka kirjeldatud põhijoonise kitsenduste tabelis. Vastasisulised lepingud on ette nähtud sõlmida ehitusprojekti staadiumis.

### Elektrivarustus:

- Tööprojekti koostamiseks detailplaneeringu alal taotleda Tallinna sadama elektrivõrgust täiendavad konkreetsed tehnilised tingimused.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Tallinna sadama elektrivõrguga.
- Läbipääsutee kõrgus alajaama juurde peab olema vähemalt 4m.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt OÜ Jaotusvõrk võrguehituse osakonna Tallinna-Harju sektoriga.

### Tänavavalgustus:

- Tööprojekti täiendavalt kooskõlastada võrgu valdajaga.

**Sidevarustus:**

- Tööjooniste koostamiseks tellida täiendavalt konkreetsed tehnilised tingimused Elion Ettevõtte Aktsiaseltsilt (kehtiv ärinimi Telia Eesti AS).
- Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas esitada ning kooskõlastada täiendavalt tööjoonised Elion Ettevõtte Aktsiaseltsiga (kehtiv ärinimi Telia Eesti AS).

**Gaasivarustus:**

- Tööjooniste koostamiseks tellida täiendavalt konkreetsed tehnilised tingimused Aktsiaseltsist Gaasivõrgud.
- Tööjoonised kooskõlastada AS-iga Gaasivõrgud.

V PALJASSAARE TEHISSAARE DETAILPLANEERINGU KOOSKÖLASTUSTE KOONDTABEL

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse täielik ära kiri	Kooskõlastuse originaali asukoht	Märkus
1	2	3	4	5	6
1	Põhja-Tallinna Halduskogu	06.10.2009 Otsus nr 7-3/23	Põhja-Tallinna halduskogu otsustab: 1. Kooskõlastada Paljassaare tehissaare detailplaneering. 2. Otsus jõustub vastuvõtmisest. Allkiri /Vladimir Velma/ aseesimees	Kiri TLPA arhiiv	
2	Põhja-Tallinna Valitsus	09.10.2009 Nr 5-13/2584	Põhja-Tallinna Valitsus kooskõlastab Paljassaare tehissaare detailplaneeringu ja edastab halduskogu otsuse. Allkiri /Enn Tamm/ Põhja-Tallinna vanem	Kiri TLPA arhiiv	
3	Elion Ettevõtted Aktiaselts (kehtiv ärinimi Telia Eesti AS)	10.06.2010 Nr 15460313	Kooskõlastus, tervikteksti vt kiri Kooskõlastuse andis: Eike Üts, sideliiniinsener	Kiri (saadud digitaalselt) TLPA arhiiv	Esitatud tingimused on lisatud seletuskirja punkti 5.5
4	AKTSIASELTS TALLINNA VESI Projekteerimise järelevalve	18.06.2010 PR/1031576-1	Detailplaneering kooskõlastatud 18.06.2010 nr PR/1031576-1 tingimustel: vt lisalehte. Planeeritavatele tehissaartele kahepoolse veetoite tagamiseks torustiku ringistamise võimalus täpsustub peale Paljassaare arengukava koostamist. Vajadusel näha ette olemasolevaga paralleelne veetorustik Paljassaare teele. Planeeritavatele vee- ja kanalisatsioonitorustikele seada notariaalne servituut võõraste kinnistute piires. Järgnevate projekteerimisstaadiumite (tänavate ja kinnistute vee- ja kanalisatsiooni ehitusprojektide) koostamiseks taotleda Asilt Tallinna Vesi tehnilised tingimused. Allkiri /U. Siilivask/ vaneminsener	Joonis GE-5 Kiri TLPA arhiiv	Esitatud tingimused on lisatud seletuskirja punkti 5.5.
5	Osäühing Tallinna Sadama Elektrivõrk Käidujärelevalve osakond (kehtiv ärinimi TS Energia OÜ)	28.06.2010	Kooskõlastan. Allkiri /Riho Jaanson/ juhataja	Seletuskirja punkt 6.2 Elektrivarustus ja tänavavalgustus TLPA arhiiv	

6	Tallinna Transpordiamet Liikluskorralduse osakond	01.07.2010	DP liiklusskeem kooskõlatatud Allkiri /Vello Lõugas/ juhataja	Joonis GE-4 TLPA arhiiv	
7	Põhja-Eesti Päästkeskus	26.08.2010 Nr 3095	Kooskõlastatud Allkiri /Mart Olesk/ inseneritehnilise büroo juhtivinspektor	Joonis GE-5 Seletuskiri lk 17 TLPA arhiiv	
8	Tallinna Kommunaalamet Ehituse ja järelevalve osakond	30.08.2010 Nr 3-5/660	Kooskõlastatud. Allkiri /P. Hunt/	Joonis GE-5 TLPA arhiiv	
9	Aksiaselts Eesti Gaas	01.09.2010 Nr 1082	Kooskõlastatud Allkiri /Ahti Suimets/ arengu peaspetsialist	Joonis GE-5 TLPA arhiiv	
10	Osäühing Jaotusvõrk võrguehituse osakonna Tallinna-Harju sektor (kehtiv ärinimi Elektrilevi OÜ)	22.10.2010 Nr 8043	Paljassaare tee, Paljassaare laht. Paljassaare tehissaare detailplaneering: tehnovõrkude koondplaan kooskõlastatud tingimustel: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Allkiri /Jelena Maljugina/ tehnovõrkude juhtivspetsialist	Joonis GE-5 TLPA arhiiv	Tingimus on lisatud seletuskirja p 5.5 alla nõuded ehitusprojekti koostamiseks.
11	Politsei- ja Piirivalveamet Piirivalveosakond	07.01.2011 Nr 6.1-01/62656	Sellisel kujul detailplaneeringu kehtestamisel politsei tegevust häirivaid või segavaid asjaolusid ei esine. Allkirjastatud digitaalselt /Priit Järvpõld/ piirivalvemajor piiriturvalisuse büroo juht	Kiri TLPA arhiiv	
12	Majandus- ja Kommunikatsiooni- ministeerium	17.01.2011 Nr 1.10-15/10- 00071/169	Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium kooskõlastab Paljassaare tehissaare detailplaneeringu kooskõlas „Planeerimisseaduse“ §16 <sup>1</sup> lõikega 1. Vabandame vastuse viibimise pärast. Allkiri /Juhan Parts/ minister	Kiri TLPA arhiiv	
13	Tallinna Linnavaaramet	17.03.2011 Nr 4.3-1/2525	Asjaõigusseaduse § 133 lg 1 kohaselt ulatub kinnisomand avaliku veekogu kaldajooneni. Kaldajoon on veekogu tavaline veepiir. Detailplaneeringus seda nõuet ei ole järgitud. Detailplaneeringu edasisel menetlemisel oleks esmalt otstarbekas selgitada, kas tehissaate näol on tegemist kaldaga	Kiri TLPA arhiiv	Detailplaneeringu lahendust on korregeeritud ning: 1. Juurdepääsutamm on kavandatud lähtunud

		<p>püsivalt ühendatud ehitistega või veekogu põhjaga püsivalt ühendatud ehitistega. Detailplaneering peaks võimaldama saarte rajamise kas siis ehitusseaduses või veeseaduses selleks ette nähtud sätete alusel.</p> <p>Detailplaneeringu materjalidest ei selgu maaüksustele kavandatava sotsiaalmaa – ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbe määramise põhjendus. Selle kohta puudub viide ka Põhja-Tallinna Halduskogu otsuses ja detailplaneeringu algatamise korralduses.</p> <p>Vabariigi Valitsuse 23. Oktoobri 2008.a määrusega vastu võetud „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“ kohaselt on ühiskondlike ehitiste maa kasumi saamise eesmärgita ehitise ja ehitiste kompleksi alune maa ning ehitisi teenindav maa (riigi ja kohaliku omavalitsuse ametiasutuste büroo- ja administratiivhoonete maa; välisriikide diplomaatilise ja konsulaaresinduste hoonete maa; äriotstarbeta meelelahutus-, haridus-, teadus-, tervishoiu-, hoolekande-, sakraal-, puhke-, ja spordiehitiste maa; muuseumi-, arhiivi- ja raamatukoguehitiste maa; loomaia ja botaanikaia maa).</p> <p>Detailplaneeringu edasises menetluses palume hinnata tehissaartele kavandatavate ehitiste kasutusotstarbe vastavust eelviidatud ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbe määramise alustele ja vajadusel sihtotstarbeid korrigeerida.</p> <p>Tervikteksti vt kiri.</p> <p>Allkiri /Tiit Mäger/ õigusosakonna juhataja ameti juhataja ülesannetes</p>	<p>põhikaardile kantud veepiirist ja kehtivatest katastriüksuste piiridest.</p> <p>2. Kavandatud kruntide piirid on määratud lähtuvalt rajatavate tehissaarte ehitiste välispiiridest.</p> <p>3. Dp põhijoonisel on tähistatud tehissaarte ühendus maismaaga tamme abil, seega on tegu kaldaga püsivalt ühendatud ehitisega.</p> <p>4. Ühiskondlike ehitiste maa on määratud pos 2-le põhjendusel, et hoonet on kavandatud kasutusele võtta peamiselt avalikkusele suunatud kontsertide ja näituste korraldamiskohana ning pos 3 põhjendusel, et saar on kavandatud kogu piirkonna rekreatsioonikohana. Seletuskirja p.4.1.6 all ka kruntide täpsemad kirjeldused.</p> <p>5. Pos 2 ja 3 sihtotstarbeid on</p>
--	--	--	---

					korregeeritud vastavalt üldkasutatav maaks ja ühiskondlike ehitiste maaks.
14	Sihtasutus Paljassaare Kultuuri Laiud – dp huvitatud isik	06.07.2012	Kooskõlastatud! Allkiri /Märt Sults/ asutaja, nõukogu liige	Joonis GE-4 (saadud digitaalselt) TLPA arhiiv	
15	Keskkonnaamet Harju-Järva-Rapla regioon	16.07.2012 Nr HJR 6-8/12/45484-9	Paljassaare tehissaare detailplaneeringu kohta märgime järgmist: 1) Oma 15.06.2012 vastuskirja nr 6.1-4.4/361-1 punktis 2 märkisite, et detailplaneeringus on linnusaar kaasatud planeeringualasse. Detailplaneeringu seletuskirjast, joonistelt ja ka KSH aruandest ei ole see asjaolu aga üheselt arusaadav. Põhijoonisel on ära toodud planeeritava ala piir vastavalt algatamise korraldusele (pruuniga), kuhu linnusaart kaasatud ei ole ning planeeritava ala piiri muutmissetpanek (sinisega), kuhu on kaasatud ka linnusaar. Siinkohal jääb ikkagi arusaamatuks, kas linnusaar on siis kaasatud planeeringualasse või on tegu pelgalt muutmissetpanekuga. Samuti tuleb planeeringu seletuskirjas linnusaare rajamist põhjalikumalt käsitleda, praegusel juhul on see toodud ainult ehitusprojekti koostamise nõudena. Keskkonnaamet on jätkuvalt seisukohal, et linnusaar peab olema planeeringualasse hõlmatud ning antud asjaolu tuleb nii planeeringus kui ka KSH aruandes üheselt arusaadavana välja tuua. 2) Samuti palume korregeerida seletuskirja alapeatüki 5.1.1 viimase lõigu sõnastust. Praegusel juhul on seal öeldud, et positsioon 1 krundile on kavandatud äri- ja elamumaa	Kiri (saadud digitaalselt) TLPA arhiiv	Detailplaneeringusse esitatud märkuste alusel parandused sisse viidud ning seletuskirja p. 2, p. 4 ning p. 5.1.1 korregeeritud.

			<p>sihtotstarbega “Kasiinosaare” kompleks kuni 9 maapealse korrusega äri- ja eluhoone ehitamiseks. Oma 15.06.2012 kirjas nr 6.1-4.4/361-1 olete aga välja toodud, et planeeritava ärimaa ja sotsiaalmaa sihtotstarbega tehisaartele ei ole enam kavandatud kortereid ning saartele ei kujune püsielanikkonda.</p> <p>Terviktekst vt kiri.</p> <p>Allkirjastatud digitaalselt /Rein Urman/ Keskkonnakasutuse juhtivspetsialist juhataja ülesannetes</p>		
16	Tallinna Keskkonnaamet	08.10.2012 Nr 6.1-4.2.1/213	<p>Tallinna Keskkonnaamet kooskõlastab läbivaadatud detailplaneeringu (töö nr 08309) märkusteta, ning esitab ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks järgmised täiendavad tingimused:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ehitusprojektides esitada haljasalade kastmiseks kasutatava sademevee kogumismahutite asukohad ning kastmissüsteemi lahendus.</li> <li>2. Äri- ja ühiskondlike hoonete konstruktiivsete ja tehniliste lahenduste kavandamisel lähtuda energiasäästlike hoonete kontseptsioonist ning arvestada keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandes esitatud nõuetega.</li> <li>3. Ehitusprojektidele lisada vee erikasutusloa materjalid, lokaalkatlamajade saastelood ning kruntide haljastusprojektid.</li> <li>4. Ehitusprojektid kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga</li> </ol> <p>Allkiri /Relo Ligi/ juhataja asetäitja</p> <p>Kooskõlastatud Lisatingimused kirjaga nr 6.1-4.2.1/213, 08.10.2012 Allkiri /Väino Viirand/ keskkonnahoiu osakonna juhtivspetsialist</p>	Kiri Joonis GE-4 TLPA arhiiv	Tingimus on lisatud seletuskirja p 4.1.7 alla nõuded ehitusprojekti koostamiseks.

17	Keskkonnaministeerium	24.07.2015 Nr 12- 22/15/3934-6	Keskkonnaministeerium kooskõlastab Paljassaare tehissaare detailplaneeringu osas, millega kavandatakse avaliku veekogu koormamist ehitistega. Juhime Teie tähelepanu veeseaduse § 8 lõike 2 punktidele 6 ja 7, millest tulenevalt on vajalik kõnesoolevas planeeringus ette nähtud tegevuste elluviimiseks (tammi ja saarte rajamiseks ning jahisadama süvendamiseks) taotleda Keskkonnametilt vee erikasutusluba. Terviktekst vt kiri. Allkirjastatud digitaalselt /Ado Lõhmus/ asekanstler kantseri ülesannetes	Kiri TLPA arhiiv	
18	Tallinna Linnaplaneerimise Amet	06.01.2016 Nr 3-2/26-1	Palume Tehnilise Järelevalve Ameti kooskõlastust detailplaneeringu vastuvõtmiseks. Terviktekst vt kiri. Allkirjastatud digitaalselt /Arvo Rikkinen/ detailplaneeringute teenistuse direktor	Kiri (saadud digitaalselt) TLPA arhiiv	
	Tehnilise Järelevalve Amet	28.01.2016 Nr 16-3/16- 0121-007	Kuni 30.06.2015 kehtinud planeerimisseaduse § 16 <sup>1</sup> lõike 2 alusel soovime Kaitseministeeriumi, Muinsuskaitseameti, Veeteede Ameti ja Lennuameti täiendavaid seisukohti, eelkõige küsimuste osas, kas avalikku veekogusse kõnealuse detailplaneeringuga kavandatavad ehitised: <ul style="list-style-type: none"> <li>– on vastuolus riigi julgeolekuhuvidega;</li> <li>– on vastuolus keskkonnakaitse nõuetega;</li> <li>– häiriks lennuliiklust või laevateel laevaliiklust.</li> </ul> Terviktekst vt kiri. Allkirjastatud digitaalselt /Raigo Uukkivi/ peadirektor	Kiri (saadud digitaalselt) TLPA arhiiv	Kaitseministeeriumi, Muinsuskaitseameti, Veeteede Ameti ja Lennuameti seisukohad on lisatud tabelisse.
	Tehnilise Järelevalve Amet	22.04.2016 Nr 16-3/16- 0121-024	TJA teeb otsuse loa andmise kohta pärast Harju maavanema poolt võimalike täiendavate kooskõlastamise määramist või määramata jätmist. Terviktekst vt kiri. Allkirjastatud digitaalselt /Ahto Tuuling/ ehitus- ja elektriosakonna juhataja	Kiri (saadud digitaalselt) TLPA arhiiv	

	Tallinna Linnaplaneerimise Amet	21.06.2017 Nr 1-12/16- 1050-006	Järgnevaga edastame TJA märkused: 1) Lähtuvalt PlanS § 17 lg 1 punktist 6 tuleb detailplaneering kooskõlastada Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi, Keskkonnaministeeriumi, Veeteede Ameti, Lennuameti ja Muinsuskaitseametiga, kui planeeringuga kavandatakse avaliku veekogu koormamist ehitisega. Loa andmise otsustamiseks tuleb eelpool nimetatud kooskõlastused esitada TJA-le. Paljassaare tehissaare detailplaneeringule on andnud kooskõlastuse kõik eelpool nimetatud ametiasutused. Terviktekst vt kiri. Allkirjastatud digitaalselt /Kati Tamtik/ ehitusosakonna juhataja	Kiri (saadud digitaalselt) TLPA arhiiv	
		05.07.2017 Nr 3-2/780-5	Oma vastuskirjas juhtisite Tallinna Linnaplaneerimise Ameti tähelepanu planeeringualade kattumisele Paljassaare tee 18, 20, 24, 24a, 26a, 28, 28c, 28e, 30, 301, 30b, 30c, 32, 32b, 32c ja 32d kinnistute ja lähiala detailplaneeringuga. Planeeringualad on korrigeeritud selliselt, et kattuvaid alasid enam ei esine. Edastame Paljassaare tehissaare detailplaneeringumaterjalid teile kooskõlastamiseks ja kuni 30.06.2015 kehtinud planeerimisseaduse § 161 lõike 1 kohase loa andmiseks. Terviktekst vt kiri. Allkirjastatud digitaalselt /Anu Hallik-Jürgenstein/ ameti juhataja	Kiri (saadud digitaalselt) TLPA arhiiv	
19	Siseministeerium	01.02.2016 Nr 13-3/260-5	Siseministeerium, olles küsinud Politsei- ja Piirivalveameti ning Kaitsepolitsei ameti arvamust, kooskõlastab Paljassaare tehissaare detailplaneeringu. Allkirjastatud digitaalselt /Raivo Kütt/ korrakaitse- ja migratsioonipoliitika asekancler	Kiri (saadud digitaalselt) TLPA arhiiv	
20	Maa-amet	08.02.2016 Nr 6.2- 3/15/19106	Kokkuvõtteks märgime, et muudetud piiridega detailplaneeringu alasse ei jää enam maareformi seaduse § 31 lõike 2 tähenduses jätkuvalt riigi omandis olevat maad ega Keskkonnaministeeriumi valitsemisel ja Maa-ameti volitusel olevaid maaüksuseid, mille planeerimise osas oleks Maa-	Kiri (saadud digitaalselt) TLPA arhiiv	Detailplaneeringut täiendatakse esitatud ettepanekute alusel ning teavitatakse avalikust väljapanekust

			<p>ametil pädevus seisukoha andmiseks. Sellest tulenevalt ei ole Paljassaare tehisaare detailplaneeringu täiendav esitamine Maa-ametile seisukoha andmiseks vajalik. Vaatamata eelöeldule palume detailplaneeringu edasisel menetlemisel arvestada käesolevas kirjas esitatud märkuste ja ettepanekutega ning korrigeerida vastavalt planeeringumaterjale, sest vastasel juhul ei pruugi Paljassaare tehisaare detailplaneeringu elluviimine osutada soovitud kujul võimalikuks. Ühtlasi palume teavitada Maa-ametit kõigist Paljassaare tehisaare detailplaneeringu osas vastuvõetavatest otsustest, sh planeeringu vastuvõtmisest ja avalikust väljapanekust ning avalikust arutelust.</p> <p>Terviktekst vt kiri.</p> <p>Allkirjastatud digitaalselt /Anne Toom/ peadirektori asetäitja</p>		täiendavalt.
21	Terviseamet Põhja talitus	08.02.2016 Nr 9.3-1/857	<p>Ameti Põhja talituse planeeringute hindamise komisjon on tutvunud Paljassaare tehisaare detailplaneeringus tehtud muudatustega ning ei esita täiendavaid tähelepanekuid ja/või tingimusi detailplaneeringu osas.</p> <p>Terviktekst vt kiri.</p> <p>Allkirjastatud digitaalselt /Natalja Võželevskaja/ SKB juhataja direktori ülesannetes</p>	Kiri (saadud digitaalselt) TLPA arhiiv	
22	Lennuamet	09.02.2016 Nr 4.6-8/16/357-2	<p>Vastavalt kuni 30. juunini 2015 kehtinud planeerimisseaduse § 17 lg 2 punktile 6 kooskõlastab Lennuamet Paljassaare tehisaare detailplaneeringu (K-Projekt AS-i töö nr 08309) vastavalt esitatud tingimustele. Kõnealune detailplaneering jääb väljapoole Lennart Meri Tallinna lennuvälja lähiümbrust ega sea piiranguid lennuväljade käitamistingimustele.</p> <p>Allkirjastatud digitaalselt /Kristo Vallimäe/ osakonna juhataja</p>	Kiri (saadud digitaalselt) TLPA arhiiv	
23	Veeteede Amet hüdrolograafia ja	10.02.2016 Nr 6-3-1/335	<p>Veeteede Amet vaatas uuesti läbi Paljassaare tehisaare detailplaneeringu (K-projekt AS, töö nr 08309, 2016 aasta) ja</p>	Kiri (saadud digitaalselt)	Teadmiseks ehitusprojektide

	navigatsioonimärgistuse teenistus		<p>leiab, et avalikku veekogusse kavandatavad ehitised ei häiri laevaliiklust.</p> <p>Juhime tähelepanu, et Hundipea, Lahesuu ja Paljassaare sadamatesse sissesõiduks kasutatakse Paljassaare sihti. Paljassaare sadama sihi alumine tulepaak asub koordinaatidel 59° 27' 26.679"N; 24° 42' 10.131"E ja Paljassaare sadama sihi ülemine tulepaak asub koordinaatidel 59° 27' 24.141"N; 24° 41' 57.051"E. Leiame, et Paljassaare sihi telg (suunaga 69,2/249,2°) tuleb kanda planeeringu põhijoonisele. Palume arvestada sellega, et planeeritavad rajatised ei halvendaks navigatsioonimärkide jälgitavust nende nähtavussektoris. Täpsema info leiab Paljassaare sihimärkide kohta navigatsioonimärkide andmekogust (<a href="http://nma.vta.ee/">http://nma.vta.ee/</a>).</p> <p>Oleme sellele tähelepanu juhtinud ka oma varasemas kooskõlastuses 28.12.2010 nr 6-3-1/3542.</p> <p>Allkirjastatud digitaalselt /Taivo Kivimäe/ juhataja – peadirektori asetäitja</p>	TLPA arhiiv	koostamiseks.
24	Kaitseministeerium	19.02.2016 Nr 12.1-2/16/386	<p>Esitasite Kaitseministeeriumile kooskõlastamiseks Paljassaare tehissaare detailplaneeringu.</p> <p>Kaitseministeerium jääb planeeringu osas 13.11.2012 aastal esitatud arvamuse juurde (kiri lisatud).</p> <p>Juhime Teie tähelepanu sellele, et ehitusseadustiku § 120 lg 1 alusel tuleb Kaitseministeeriumiga kooskõlastada ka Paljassaare tehissaare projekteerimistingimused.</p> <p>Allkirjastatud digitaalselt /Ingvar Pärnamäe/ kaitseinvesteeringute asekancler</p>	Kiri (saadud digitaalselt) TLPA arhiiv	Kirjale on lisatud 13.11.2012 Kaitseministeeriumi kiri nr 12.1-2/12/4221.
25	Muinsuskaitseamet	21.03.2016 Nr 5.1-17.5/1-3	<p>Komisjon, tuginedes muinsuskaitseadusele, planeerimis- seadusele ja Muinsuskaitseameti põhimäärusele, <b>otsustas:</b> volitada Peeter Norki kooskõlastama detailplaneeringut kui on sisse viidud järgmine parandus:</p> <p>2.1 lisada planeeringu seletuskirja lause: enne projekteerimist</p>	Kiri (saadud digitaalselt) TLPA arhiiv	Teade kooskõlastamise komisjoni 8. märtsi 2016 koosoleku protokoll nr 320 kohta.

			<p>viia läbi allveearheoloogilised uuringud planeeringualal ja selle mõjualal. Kui uuringute tulemusena avastatakse seni teadmata kultuuriväärtusega leid, siis tuleb hinnata mõjusid kultuuripärandile.</p> <p>Allkirjastatud digitaalselt /Peeter Nork/ Põhja-Eesti järelevalveosakonna juhataja</p>		Tingimus edaspidiseks tegutsemiseks on lisatud seletuskirja p 4.1.7.
26	Muinsuskaitseamet	22.03.2016 Nr 5.1-17.5/1-4	<p>Vastavalt komisjoni märkusele - <i>lisada planeeringu seletuskirja lause: enne projekteerimist viia läbi allveearheoloogilised uuringud planeeringualal ja selle mõjualal. Kui uuringute tulemusena avastatakse seni teadmata kultuuriväärtusega leid, siis tuleb hinnata mõjusid kultuuripärandile</i> – on planeeringu seletuskirja 23.03.2016 seisuga täiendatud.</p> <p>Muinsuskaitseamet kooskõlastas detailplaneeringu 23.03.2016, kooskõlastuse number on 26966.</p> <p>Allkirjastatud digitaalselt /Peeter Nork/ Põhja-Eesti järelevalveosakonna juhataja</p>	Kiri (saadud digitaalselt) TLPA arhiiv	Tingimus edaspidiseks tegutsemiseks on lisatud seletuskirja p 4.1.7.
27	K-Projekt Aktsiaselts	01.07.2016	Vt K-Projekt Aktsiaseltsi 01.07.2016 e-kiri.	e-kiri Joonis DP-4 TLPA arhiiv	
	Compakt Kinnisvara OÜ – naaberkiinnistu Paljassaare tee 34 omanik	06.07.2016	Vt Compakt Kinnisvara OÜ 06.07.2016 e-vastuskiri.	e-kiri TLPA arhiiv	
	K-Projekt Aktsiaselts	06.07.2016	Vt K-Projekt Aktsiaseltsi 06.07.2016 e-vastuskiri.	e-kiri TLPA arhiiv	
28	Elektrilevi OÜ Tallinna välisvalgustus	05.12.2016 Nr 803	<p>KOOSKÕLASTATUD TINGIMUSTEL:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kooskõlastatud ehitusloa saamiseks.</li> <li>2. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.</li> <li>3. Kooskõlastus kehtib üks aasta.</li> </ol>	Kiri (saadud digitaalselt) Joonis DP-5 Elektrivarustuse	Tingimus nr 2 on lisatud seletuskirja p 5.5 alla nõuded ehitusprojekti

			Allkirjastatud digitaalselt /Yulia Dun/ tehnoõrkude spetsialist	ja tänavavalgustuse seletuskiri TLPA arhiiv	koostamiseks.
29	Tallinna Transpordiamet Liikluskorralduse osakond	21.12.2016	Planeeringualal lahendus märkusteta. Suure avaliku huviga tehissaarte rajamisel, tuleb Paljassaare tee ja planeeritava tänava ristmiku piirkonda näha ette bussipeatused. Planeeringu lahendus näeb ette suure täiendava liikluskoormuse Paljassaare teel ja linna suuna ristmikel, mistõttu tuleb kaaluda vajadust tänavate rekonstrueerimiseks kaasrahastuse lepingu sõlmimisest. Allkiri /Inna Teras/	e-mail TLPA arhiiv	Bussipeatused tähistatud.
30	Päästeamet Põhja päästkeskus ohutusjärelvalve büroo	02.04.2017 Nr 7.2- 3.1/3930-2	Päästeseaduse § 5 lg 1 p 7 ja Planeerimisseaduse § 17 alusel kooskõlastab Päästeameti Põhja päästkeskuse ohutusjärelvalve büroo peainspektor Vassil Hartšuk K-projekt Aktsiaselts koostatud Paljassaare tehissaare detailplaneering tuleohutuseosa. Allkirjastatud digitaalselt /Vassil Hartšuk/ peainspektor	Kiri (saadud digitaalselt) TLPA arhiiv	
31	AS Gaasivõrgud	13.04.2017 Nr 497	Gaasivõrgud AS on nõus esitatud planeeringu lahendusega järgnevate märkustega: 1. Ehitusprojektid kooskõlastada AS Gaasivõrgud. 2. Gaasitorustike ehitamise tööprojektide koostamiseks vajalikud tehnilised lähteandmed väljastab AS Gaasivõrgud kehtestatud detailplaneeringu, tellija liitumise avalduse ja eelnevalt sõlmitava maagasi võrguteenuse lepingu alusel. Allkirjastatud digitaalselt /Tatjana Kopareva/ spetsialist	Kiri (saadud digitaalselt) Joonis DP-5 TLPA arhiiv	Tingimused on lisatud seletuskirja p 5.5.

**TÄIENDAVATE KOOSKÕLASTUSTE/ARVAMUSTE KOONDTABEL (esitatud Tallinna planeeringute registrisse (edaspidi TPR))**

<b>Jrk nr</b>	<b>Kooskõlastav/arvamust esitatud organisatsioon</b>	<b>Kooskõlastuse/arvamuse nr ja kuupäev</b>	<b>Kooskõlastuse/arvamuse täielik ära kiri</b>	<b>Kooskõlastuse/arvamuse originaali asukoht</b>	<b>Märkus</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>
32	Elektrilevi OÜ	11.07.2016	Teatame, et Elektrilevi OÜ jääb planeeringule varasemalt antud seisukoha juurde. Märkus; Uusi väljaspool võrguettevõtjate turupiirkonda tekkivate liitumispunkte tuleb käsitleda eraldi tavamenetlusest, sest see muudab ka Võrguettevõtja turupiirkonda. Allkiri /Jüri Pakosta/ võrgu üldplaneerija	e-kiri TPR	Varasem seisukoht vt koondtabeli p 11.
33	Telia Eesti AS	21.07.2016 Nr K-0049	Arvamus Kooskõlastame Paljassaare tehissaare detailplaneeringu. Objekti tööprojekti koostamiseks taotleda Telia uued tehnilised tingimused. Allkirjastatud digitaalselt /Paul Peetrimägi/ võrguarengu insener	Kiri (saadud digitaalselt) TPR	Tingimused lisatud planeeringule.
34	AKTSIASELTS TALLINNA VESI	25.07.2016 Nr PR/1633768-1	Vastuseks Teie 11.07.2016 esitatud pöördumisele nr 3-2/26-12 teatame, et AKTSIASELTS TALLINNA VESI jääb planeeringule varasemalt antud seisukoha nr PR/1031576-1 (18.06.2010) juurde. Allkirjastatud digitaalselt /Kaido Vainola/ tehniline konsultant	Kiri (saadud digitaalselt) TPR	Varasem seisukoht vt koondtabeli p 4.
35	Tallinna Transpordiamet	08.08.2016 Nr 4.-1/16/272-2	Olete esitanud Paljassaare tehissaare detailplaneeringu muudetud lahenduse Transpordiametile täiendavaks läbivaatamiseks. Detailplaneeringu koostajaga on konsulteeritud lahenduse muudatuste selgitamiseks ja ettepanekud täienduste sisseviimiseks on planeerijale edastatud. Allkirjastatud digitaalselt /Andres Harjo/ ameti juhataja	Kiri (saadud digitaalselt) TPR	Vastavalt esitatud märkustele on korrigeeritud.

36	Politsei- ja Piirivalveamet Arendusosakond, ennetuse ja s�uuteomenetluse büroo	09.08.2016 Nr 1.11-11/25-5	Politsei- ja Piirivalveametil ei ole täiendavaid ettepanekuid Paljassaare tehissaare detailplaneeringule. Märgime ainult, et kui arendaja soovib avada planeeritava väikesadama rahvusvahelise liiklusele, tuleb tal arvestada Schengeni piirieskirja nõuetega ja taotleda sadama lisamist siseministri m�aarusega kehtestatud rahvusvaheliseks laevaliikluseks avatud sadamate loetellu. Allkirjastatud digitaalselt /Varmo Rein/ politseimajor; juhtivkorrakaitseametnik	Kiri (saadud digitaalselt) TPR	
37	Majandus- ja Kommunikatsiooni- ministeerium	09.08.2016 Nr 1.10-15/10- 00071/185	Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium kooskõlastab Paljassaare tehissaare detailplaneeringu (K-Projekt Aktsiaseltsi poolt koostatud t�oo nr 08309) kooskõlas ehitusseadustiku 12. peatükiga. Loamenetlust läbiviiv pädev asutus on Tehnilise Järelevalve Amet. Allkirjastatud digitaalselt /Merike Saks/ kantsler	Kiri (saadud digitaalselt) TPR	
38	Tallinna Kommunaalamet	11.08.2016 Nr 10-4/1257-2	Tallinna Kommunaalameti seisukohad, muudetud planeeringulahendusele on 04.08.2016 lisatud Tallinna planeeringute registrisse ( <a href="https://tpr.tallinn.ee/Link/Document/466131">https://tpr.tallinn.ee/Link/Document/466131</a> ).	Kiri (saadud digitaalselt) Märkuste leht, 04.08.2016 TPR	DP lahendus täiendatud arvestades esitatud ettepanekuid.
39	Keskkonnaamet Harju-Järva-Rapla regioon	05.09.2016 Nr 6-2/16/1485- 4	Keskkonnaamet kooskõlastab Paljassaare tehissaare detailplaneeringu tingimuslikult. Palume KSH aruannet korrigeerida vastavalt selle heakskiitmisotsuses toodud märkustele. Keskkonnaamet ei pea vajalikuks täiendavate keskkonnakaitsete abinõude seadmist, kuna planeeringu KSH käigus on hinnatud erinevaid mõjusid ning välja toodud kaasneda võivate mõjude leevendusmeetmed. Samuti ei pea Keskkonnaamet vajalikuks planeeringulahenduse täiendamist uutest keskkonnaalastest materiaal�oigusnormidest tulenevalt. Detailplaneeringuga kavandatud tegevuste elluviimisel tuleb l�ahetuda sel hetkel kehtivatest õigusnormidest. Allkirjastatud digitaalselt /Sulev Vare/ juhataja	Kiri (saadud digitaalselt) TPR	

40	Aktsiaselts KH Energia - Konsult	07.09.2016	AS-il KH Energia – Konsult puudub seos Tallinna linna planeeringute menetlemisega kuna leping Tallinna Kommunaalametiga on lõppenud. Allkiri /Toomas Roosna/ arendusosakonna juhataja	e-kirjavahetus TPR	
41	AS Gaasivõrgud	07.09.2016 Nr PJ-921/16  13.04.2017 Nr 497	AS Gaasivõrgud 07.09.2016 väljastas tehnilised tingimused nr PJ-921/16 Paljassaare tehissaare, Tallinn detailplaneeringu koostamiseks. Terviktekst vt tehnilised tingimused. Allkirjastatud digitaalselt /Aleksander Müristaja/ peaspetsialist  Gaasivõrgud AS on nõus esitatud planeeringu lahendusega järgnevate märkustega: 1. Ehitusprojektid kooskõlastada AS Gaasivõrgud. 2. Gaasitorustike ehitamise tööprojektide koostamiseks vajalikud tehnilised lähteandmed väljastab AS Gaasivõrgud kehtestatud detailplaneeringu, tellija liitumise avalduse ja eelnevalt sõlmitava maagasi võrguteenuse lepingu alusel. Allkirjastatud digitaalselt /Tatjana Kopareva/ spetsialist	Tehnilised tingimused (saadud digitaalselt) TPR  Kiri (saadud digitaalselt) Joonis DP-5 TLPA arhiiv	Tehnilised tingimused on lisatud detailplaneeringu lisadesse.  Tingimused on lisatud seletuskirja p 5.5.
42	TS Energia OÜ  K-Projekt Aktsiaselts	14.09.2016 Nr TSE-01-05/16-1124/5171  05.12.2016	TS Energia OÜ 14.09.2016 väljastas Paljassaare tehissaare elektrivarustuse liitumise tehnilised tingimused nr TSE-01-05/16-1124/5171 detailplaneeringu koostamiseks. Terviktekst vt tehnilised tingimused. Allkirjastatud digitaalselt /Riho Jaanson/ energeetikateenistuse juht  Vt K-Projekt Aktsiaseltsi 05.12.2016 saadetud e-kiri TS Energia OÜ-le.	Tehnilised tingimused (saadud digitaalselt) TPR  e-kiri TLPA arhiiv	Tehnilised tingimused on lisatud detailplaneeringu lisadesse.  Kuna TS Energia OÜ ei ole K-Projekti 05.12.2016 kooskõlastuskirjale ning

					30.03.2017 esitatud kooskõlastuse kirja meeldetuletusele vastanud siis eeldame, et planeeringulahendus on aktsepteeritud ja jäädud oma 28.06.2010 (koondtabeli pos 5) kooskõlastuse juurde.
43	Põhja-Tallinna Valitsus	18.10.2016 Nr 5.-3.4/2506-2	Detailplaneeringu koostaja K-Projekt AS projektijuhi Jüri Mirme sõnul on planeeringus arvestatud 2009. aastal avalikul arutelul esitatud Põhja-Tallinna Valitsuse ettepanekutega. Seoses sellega puuduvad Põhja-Tallinna Valitsusel täiendavad vastuväited Paljassaare tehissaare detailplaneeringu osas. Terviktekst vt kiri. Allkirjastatud digitaalselt /Raimond Kaljulaid/ linnaosa vanem	Kiri (saadud digitaalselt) TPR	

Projektijuht

Jüri Mirme