

KÕITE SISUKORD

I MENETLUSDOKUMENDID

- 1 Maavanema otsus teiste kooskõlastuste vajaduse kohta nr 2.1-13k/2904, 16.09.2011
- 2 Teadaanne detailplaneeringu tutvustuse kohta (Postimees, 14.07.2011)
- 3 Tallinna Kesklinna Valitsuse kiri nr 4-15/1/1467 V Tallinna Linnaplaneerimise Ametile detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja arutelu tulemuste kohta, 22.03.2011
 - 3.1 Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avaliku arutelu protokoll (Kesklinn), 09.03.2011
 - 3.2 Detailplaneeringu eskiisilahendust tutvustaval avalikul arutelul osalenud isikute nimistu, 09.03.2011
 - 3.3 Linnaosas detailplaneeringu eskiisiga 01.03-08.03.2011 tutvunud isikute nimistu
- 4 Põhja-Tallinna Valituse kiri nr 5-13/660 Tallinna Linnaplaneerimise Ametile detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja arutelu tulemuste kohta, 10.03.2011
 - 4.1 Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avaliku arutelu protokoll (Põhja-Tallinn), 08.03.2011
 - 4.2 Detailplaneeringu eskiisilahendust tutvustaval avalikul arutelul osalenud isikute nimistu, 08.03.2011
- 5 Fotod planeeritavale alale paigutatud informatsioonitahvlist detailplaneeringu algatamise kohta (28.02.2011)
- 6 Ametlik teadaanne detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise ning eskiislahenduse avaliku arutelu toimumise kohta (Kesklinna Sõnumid, 25.02.2011)
- 7 Ametlik teadaanne detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta (Ametlikud Teadaanded, 21.02.2011)
- 8 Ametlik teadaanne detailplaneeringu eskiislahenduse avaliku arutelu toimumise kohta (Põhja-Tallinna Sõnumid, 21.02.2011)
- 9 Ametlik teadaanne detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise ning eskiislahenduse avaliku arutelu toimumise kohta (Pealinn, 21.02.2011)
- 10 Ametlik teadaanne detailplaneeringu eskiislahenduse avaliku arutelu toimumise kohta (Eesti Päevaleht, 17.02.2011)
- 11 Ametlik teadaanne detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta (Eesti Päevaleht, 14.02.2011)
- 12 Kirjalikud teated detailplaneeringu koostamise algatamise ning avaliku arutelu toimumise kohta Põhja-Tallinna ja Kesklinna Valitsuses nr 3-2/1500, 14.02.2011
- 13 Detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsus (LV korraldus nr 161-k, 09.02.2011)
- 14 E.L.L Kinnisvara AS/ Mere Kinnisvara OÜ ja TLPA vahelise koosoleku protokoll, 06.12.2010
 - 14.1 Protokoll lisa – Põhja pst 37 kinnistu lahenduse ettepanek
- 15 Muinsuskaitseameti kooskõlastamise koosoleku protokoll nr 191, 23.11.2010
- 16 Muinsuskaitseameti arhitektuurimälestise ekspertnõukogu koosoleku protokoll nr 90, 12.11.2010
- 17 Tallinna Linnavolikogu Kantselei kiri (Linnamajanduskomisjoni koosoleku protokolliga) nr F1.1-3.1/1045, 28.10.2010
- 18 TLPA kiri nr 1/2-1/1500, 27.08.2010

- 19 Lähteseisukohad Kultuurikatla, Linnahalli ja mere vahelise ala detailplaneeringu ruumilise lahenduse koostamiseks, 07.01.2010
- 20 Linnaplaneerimise Ameti algatuskiri nr 1/2-1/2150, 26.10.2009
- 20.1 Planeeringuala ja kontaktvööndi piiride skeem
- 20.2 Detailplaneeringu algatamise taotlus nr DP03382, 28.09.2009

II	SELETUSKIRI.....	7
1	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD	7
2	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANNE	8
3	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	10
3.1	LINNAEHITUSLIK SITUATSIOON JA SELLE ANALÜÜS.....	10
3.2	MAAOMAND.....	15
3.3	KEHTIVAD KITSENDUSED	16
3.4	KESKKONNASEISUND	17
3.5	HALJASTUS.....	17
3.6	RADOON.....	17
3.7	GEOLOOGIA.....	18
3.7.1	Geoloogilised tingimused	18
3.7.2	Reostus.....	19
3.7.3	Ehitusgeoloogilised tingimused	19
4	PLANEERINGUS KAVANDATU	22
4.1	LINNARUUM.....	22
4.1.1	Vastavus Tallinna üldplaneeringule	23
4.1.2	Võrdlus Paljassaare ja Russalka vahelise ala üldplaneeringuga	23
4.1.3	Paljassaare ja Russalka vahelise ala üldplaneeringu muutmise ettepanekud	27
4.1.4	Võrdlus teemaplaneeringuga „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“	29
4.1.5	Võrdlus koostamisel oleva teemaplaneeringuga „Tallinna rohealad“	29
4.1.6	Võrdlus koostamisel oleva Kalasadama ümbruse detailplaneeringuga.....	30
4.1.7	Võrdlus detailplaneeringu algatamise korralduses esitatud lisanõuetega.....	31
4.1.8	Linnaehituslikud ideed	31
4.1.9	Üldised arhitektuurinõuded.....	35
4.1.10	Kavandatud kruntide ehitusõigus ja kasutamise tingimused	36
4.1.11	Nõuded ehitusprojektide koostamiseks	38
4.1.12	Detailplaneeringu elluviimise kava	39
4.2	TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS	40
4.2.1	Põhja puistee, Mere puistee ja Sadama tn ristmiku lahendus.....	41
4.2.2	Ettepanekud olemasoleva liikluskorralduse parandamiseks/muutmiseks	42
4.2.3	Kavandatud parkimiskohad	42
4.3	LIIKLUSE MODELLEERIMINE.....	43
4.3.1	Sissejuhatus.....	43
4.3.2	Olemasolev olukord.....	44
4.3.3	Liiklusproгноosi koostamine.....	44
4.3.4	Perspektiivse Põhja pst, Mere pst ja Sadama tn ringristmiku teenindustaseme arvutus	45
4.3.5	Kalasadama tänava perspektiivse ringristmiku teenindustaseme arvutus	49
4.4	KESKKONNAKAITSEALASED TINGIMUSED.....	52

4.4.1	Keskkonnamõju strateegilise hindamise mittevajalikkuse kaalutlus	53
4.4.2	Haljastus ja heakord	54
4.4.3	Likvideeritavate üksikpuude esialgne asendusistutuste arvutus	55
4.4.4	Jäätmekäitlus	60
4.4.5	Pinnasereostuse saneerimine	61
4.4.6	Soojavarustuse põhimõtted	61
4.4.7	Müra	62
4.5	TULEOHUTUSNÕUDED	63
4.6	ABINÕUD KURITEGEVUSE RISKIDE VÄHENDAMISEKS	63
5	TEHNOVÕRGUD	65
5.1	ELEKTRIVARUSTUS JA TÄNAVAVALGUSTUS	65
5.1.1	Tehnilised nõuded OÜ Tallinna Sadama Elektrivõrk elektrikaablitele	66
5.1.2	Elering AS tehnilised nõuded ehitusprojektide koostamiseks	67
5.2	SIDEVARUSTUS	67
5.3	VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON	68
5.3.1	Üldosa	68
5.3.2	Veevarustus	68
5.3.3	Kanalisatsioon	69
5.3.4	Ühisveevarustuse ja kanalisatsiooni (ÜVK) võrkude ehituse orienteeruv maht	69
5.4	SOOJAVARUSTUS	70
5.4.1	Soojavarustus kaugkütte baasil	70
5.5	GAASIVARUSTUS	71
5.6	NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS TEHNOVÕRKUDE OSAS	72

III LISAD

- Väljavõtted Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast:
 nr 2028101 (Kalaranna 1)
 nr 382101 (Kalasadama tn 8)
 nr 1614401 (Mere pst 11)
 nr 1614901 (Mere pst 11a)
 nr 2296301 (Mere pst 20b)
 nr 2296401 (Mere pst 20e)
 nr 4031801 (Mere pst lõik Ahtri tn ja Põhja pst vahel)
 nr 24197401 (Põhja pst 27a)
 nr 382001 (Põhja pst 29)
 nr 24881501 (Põhja pst 31)
 nr 13044501 (Põhja pst 31a)
 nr 1406101 (Põhja pst 33)
 nr 9715001 (Põhja pst 33a)
 nr 23926701 (Põhja pst 35)
 nr 3321401 (Põhja pst 37)
 nr 1615101 (Põhja pst postini nr 400)
 nr 4031701 (Põhja pst Suurtüki tn ja Mere pst vahel ning Mere pst lõik T1)
 nr 747201 (Logi tänav T1 // Rumbi tn T5 // Sadama tänav T1)
- Väljavõtted Kultuurimälestiste riiklikust registrist:
 nr 27916 (Tallinna elektrijaama korsten)

- nr 8199 (Tallinna Gaasijaama gaasimahuti Põhja pst 27, 1926.a.)
- nr 27918 (Tallinna elektriijaama suur estakaad)
- nr 27917 (Tallinna elektriijaama katlamaja)
- nr 8196 (Stuarti reduudi säilinud fass, 17. saj)
- nr 8198 (Tallinna Elektriijaama turbiinisaal, 1928.-1929)
- nr 2628 (Asulakoht, 13.-16. saj)
- 3 Tallinna Maa-ameti vara tagastamise osakonna õiendid:
 - nr 14421
 - nr 14423
 - nr 14424
- 4 Kultuurikatla, Linnahalli ja Mere pst. vahelise ala puittaimestiku haljastuslik hinnang, O. Abner, 2010
- 5 Muinsuskaitse eritingimused Põhja puiestee 27a ja 35, A. Sildre, 2007
- 6 Kultuurikatla, Linnahalli ja mere vahelise ala detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused, osaühing T-Linnaprojekt, 2011
- 7 Kultuurikatla, Linnahalli ja mere vaheline ala Tallinn Kalaranna 1, Kalasadama 8, Mere pst 20b, 20e, Põhja 27a, 29, 31, 31a, 33, 33a, 35, 37 ehitus- ja hüdroteoloogiauuringu aruanne, Osaühing REI Geotehnika, 2010
- 8 Põhja pst 37 kinnistu detailplaneering keskkonnaseisundi ülevaade, aktsiaselts Maves, 2001
- 9 Tallinna Katlamaja naftasisalduste hoidla saneerimiskava, aktsiaselts Maves, 2002
- 10 Tallinn Põhja pst 37 ökogeoloogiauuringu aruanne, Aktsiaselts EcoPro, 2008
- 11 Kultuurikatla, Linnahalli ja mere vahelise ala radoonitaseme määramine maapinnas ning radooniohtlikkuse hinnang, Osaühing Tulelaev, 2010
- 12 Kultuurikatla, Linnahalli ja mere vahelise ala detailplaneeringu mürauring, OÜ Hendrikson & Ko, 2011
- 13 Uue linnavalitsuse hoone torni kõrguse analüüs, BIG A/S, 2010
- 14 Tehnilised tingimused:
 - AKTSIASELTS TALLINNA VESI nr PR/1032338-1, 21.06.2010
 - Aktsiaselts Tallinna Küte nr 21300-01-10/16, 07.07.2010
 - Osaühing Jaotusvõrk Tallinn-Harju regioon nr 179294, 23.03.2011
 - Elion Ettevõtted Aktsiaselts nr 15497626, 14.07.2010
 - Aktsiaselts Eesti Gaas nr 5-1/29, 01.02.2011
 - TS Energia OÜ (endine Tallinna Sadama Elektrivõrk OÜ), 31.03.2011
- 15 Linnaehituslik analüüs, OÜ Arhitektuuribüroo KOSMOS, 2011
- 16 Maketi fotod, OÜ Arhitektuuribüroo KOSMOS, 2011

IV JOONISED

1	Situatsiooniskeem (TLPA)	
2	Situatsiooniskeem	DP-1
3	Planeeritava maa-ala kontaktvööndi linnaehituslikud seosed	DP-2-1
	Kontaktvööndi planeeringud ja kruntide sihtotstarbed	
4	Planeeritava maa-ala kontaktvööndi linnaehituslikud seosed	DP-2-2
	Mälestised ja hoonete korruselisus	
5	Tugiplaan	DP-3
6	Põhijoonis	DP-4
7	Hoonestuskava ettepanek	DP-4-1
8	Planeeritavate maaeralduste skeem	DP-4-2
9	Tehnovõrkude koondplaan	DP-5
10	Kp kaabelliinide plaan	DP-E-1
11	Kp kaabelliinide skeem	DP-E-2
12	Liiklusskeem	DP-6

V KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

VI TLPA SEISUKOHT

- 1 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 14.10.2011 seisukoht nr 3-2/1500 detailplaneeringu osas
- 2 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 07.12.2010 seisukoht nr 2-1/1500 detailplaneeringu eskiisi osas

II SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

Detailplaneeringu koostamise alused:

- Planeerimisseadus
- Tallinna linna ehitusmäärus
- Detailplaneeringu algatamise otsus (LV korraldus nr 161-k, 09.02.2011)
- Lähteseisukohad Kultuurikatla, Linnahalli ja mere vahelise ala detailplaneeringu ruumilise lahenduse koostamiseks 07.01.2010
- Tallinna Linnaplaneerimise Ameti algatuskiri 1/2-1/2150, 26.10.2009
- Yvelin Karu-Veskioja taotlus nr 03382 detailplaneeringu koostamise algatamiseks, 28.09.2009

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

Detailplaneeringu koostamise rahastamine toimub Euroopa Liidu struktuurfondi (Euroopa Regionaalarengu Fond) osalusel.

Detailplaneeringu lähtedokumendid:

- Tallinna üldplaneering
- Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala üldplaneering
- Tallinn Linnavolikogu 16.12.2006 otsusega nr 329 kinnitatud „Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014“
- Tallinna Linnavolikogu 03.03.2005 määrusega nr 17 kinnitatud „Haljastuse arengukava“
- Tallinna Linnavolikogu 24.03.2005 otsusega nr 67 algatatud teemaplaneering „Tallinna rohealad“
- Vabariigi Valitsuse 20.05.2003 määrus nr 155 „Tallinna vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus“
- Tallinna Linnavalitsuse 03.05.2006 määrusega nr 34 kinnitatud „Puittaimestiku ja haljastuse inventeerimise kord“
- Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrusega nr 17 kinnitatud „Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord“
- Tallinna Linnavolikogu 16.06.2005 otsusega nr 184 algatatud teemaplaneering „Tallinna tänavavõrk ja kergliiklusteed“
- Tallinna Linnavolikogu 27.05.2004 määrusega nr 19 kinnitatud „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuse piirhinna koostöölastamine ja soojusettevõtja arenduskohustus“
- Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“
- Tallinna jäätmehoolduseeskiri
- Õigusaktid, projekteerimismid ja Eesti standardid
- Tallinna Linnavalitsuse uue administratiivhoone ideevõistluse võidutöö ning ehitusprojekt, Bjarke Ingels Group ApS, 2009-2010
- Kultuurikatla eskiisprojekt, 2010

- Energiakeskuse eskiislahendus, Kaos Arhitektid, 2010
- Europan 10 arhitektuurivõistluse võidutöö, XML, 2010
- Põhja pst 35 kinnistu eskiisprojekt, OÜ Arhitektuuribüroo Salto, 2010
- Tallinna Linnavolikogu 15.11.2007 otsusega nr 273 kinnitatud kontseptsioon „Tallinna avamine merele”

Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- Geodeetilised mõõdistused, K-Projekt Aktsiaselts, töö nr 10038-GEO, aprill 2010
- Kultuurikatla, Linnahalli ja Mere pst. vahelise ala puittaimestiku haljastuslik hinnang, O. Abner, märts 2010
- Muinsuskaitse eritingimused Põhja puistee 27a ja 35, A. Sildre, 2007
- Kultuurikatla, Linnahalli ja mere vaheline ala Tallinn Kalaranna 1, Kalasadama 8, Mere pst 20b, 20e, Põhja pst 27a, 29, 31, 31a, 33, 33a, 35, 37 ehitus- ja hüdrogeoloogiauuringu aruanne, Osäühing REI Geotehnika, 2010
- Põhja ps 37 kinnistu keskkonnaseisundi ülevaade, aktsiaselts Maves leping nr 1165, detsember 2001.
- Tallinna katlamaja naftasaaduste hoidla saneerimiskava (Põhja pst 37), aktsiaselts Maves leping nr 1165, 2002
- Kultuurikatla, Linnahalli ja mere vahelise ala radoonitaseme määramine maapinnas ning radooniohtlikkuse hinnang,; Osäühing Tulelaev aprill 2010
- Kultuurikatla, Linnahalli ja mere vahelise ala detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused, osäühing T-Linnaprojekt, aprill 2011
- Linnaehituslik analüüs, OÜ Arhitektuuribüroo KOSMOS, 2011

2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANNE

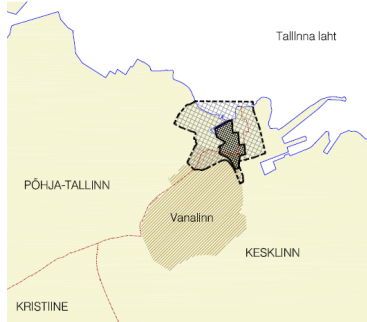
Detailplaneeringu koostamise ülesanne on Kesklinnas asuvate Mere pst 11, Mere pst 11a, Rumbi tn, Logi tn, Sadama tn ja Linnahalli hajumisväljak kinnistu, Põhja pst, Suurtüki tn ja Mere vahel ning Mere pst lõik T1, Mere pst lõik Ahtri tn ja Põhja pst vahel kinnistu ning Põhja-Tallinnas asuvate Mere pst 20b, Põhja pst 31a, Põhja pst 33a, Põhja pst postini nr 400, Põhja pst 27a, Põhja pst 31, Põhja pst 33, Põhja pst 37, Põhja pst 29 kinnistu ning osaliselt Mere pst 20e ja reformimata riigimaa ümberkruntimine ning moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse määramine kokku ühe kuni 6 maapealse korrusega ja 2 maa-aluse korrusega linna administratiivhoone, ühe kuni 3 maapealse korrusega sadamahoone, kolme kuni 5 maapealse korrusega, maa-aluse korrusega ärihoone, ühe kuni 3 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega ühiskondliku hoone, 1 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega turuhoone ja 6 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega Kultuurikatla laienduse, kuni kahe 1 maapealse korrusega alajaama, 1 maapealse korrusega rattahoidla ning 1 maa-aluse korrusega turu- ja restoranihoone ehitamiseks, olemasoleva alajaama ehitusõiguse täpsustamiseks, olemasoleva 2 maapealse korrusega ärihoone laiendamiseks kuni 3-korruseliseks, Eesti Kaasaegse Kunsti muuseumi hoone ning olemasolevate arhitektuurimälestiste nr 8199 (Tallinna Gaasijaama gaasimahuti), nr 27918 (Tallinna elektriijaama suur estakaad), nr 27917 (Tallinna elektriijaama katlamaja), nr 8198 (Tallinna elektriijaama turbiinisaal), nr 27916 (Tallinna elektriijaama korsten) rekonstrueerimiseks ning Tallinna lahe äärde rannapromenaadi rajamiseks. Kokku on kavandatud neli ärimaa, üks tootmismaa, üks 50% äri- ja 50% sotsiaalmaa (ühiskondlike ehitiste maa), viis sotsiaalmaa (sh kolm ühiskondlike ehitiste maa ja kaks üldkasutatava maa), kümme transpordimaa ning üks veekogude maa sihtotstarbega krunt. Samuti on

detailplaneeringuga lahendatud ala heakorrastus ja haljastus, juurdepääsud, parkimine ning tehnovõrkudega varustamine.

3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1 LINNAEHITUSLIK SITUATSIOON JA SELLE ANALÜÜS

Planeeritav maa-ala asub Kesklinnas ja Põhja-Tallinnas ning külgneb põhjast Tallinna lahega, idast Linnahalliga, läänest Kalasadama tänavaga ning lõunast Põhja puistestega ja Tallinna vanalinnaga.



Planeeritava ala suuruseks oli vastavalt detailplaneeringu algatamise korraldusele 10,70 hektarit. Detailplaneeringu koostamise käigus on omavahel kooskõlla viidud koostatava detailplaneeringu ning Tallinna Kalasadama detailplaneeringu ala piirid. Seoses sellega haarati koostatavasse planeeringusse kogu Kalasadama basseini akvatooriumi krunt ning planeeritava ala suuruseks on 11,21 hektarit.

Planeeritava ala lähipiirkonna iseloomustus:

Piirkond on polüfunktsionaalne. Planeeringualast läände jääb valdavalt elamutega hoonestatud Kalamaja asum. Põhjast piirneb planeeringuala Tallinna lahega. Planeeringualast itta jäävad Linnahall ning Tallinna Sadama territoorium koos sadamaterminalide ning äri- ja büroohoonetega. Lõunasse ja edelasse jäävad Tallinna vanalinn ning Skoone bastion. Kagusse jääb Tallinna kesklinna segahoonestusala, kuhu on kehtestatud detailplaneeringutega ette nähtud kuni 6-korruseliste äri-, elu ja ühiskondlike hoonete rajamine.

Piirkonnas on hästi korraldatud ühistransport – lähimad peatused asuvad planeeringualal. Põhja puistee ja Suure-Rannavärava tänava ristmiku vahetus läheduses asub trammi- ja bussipeatus (bussid nr 3 ja 8; trammid nr 1 ja 2). Lisaks on bussipeatus Põhja puistee ääres Põhja pst 31 kinnistu lõunaküljel ning Mere puisteel Põhja pst 10 kinnistul oleva Merekeskuse ees. Lähipiirkonna tähtsaimateks transpordirajatisteks on planeeringualast ligikaudu poole kilomeetri kaugusele ida poole jääv Tallinna Sadama reisilaevade terminal ning ühe kilomeetri kaugusel edelas asuv Balti jaam.

Lähipiirkonna suuremateks rekreatsioonialadeks on Skoone bastion ning Margareeta aed. Lisaks jääb lähipiirkonda omanäoline kesklinna asum – Tallinna vanalinn. Lähim kultuurikeskus – Tallinna Linnahall külgneb planeeringualaga vahetult idast. Haridusasutusi (koolid, lasteaiad) ja tervishoiuasutusi (haiglad, polikliinikud) lähipiirkonnas ei leidu.

Suurimad ostukeskused (Viru Keskus ja Rotermann City) jäävad planeeringualast lõuna suunas paari minuti jalgsitee kaugusele. Lisaks jäävad vahetusse lähedusse veel Põhja puistee ja Soo

tänava nurgal olev Rimi kauplus, Sadama tänava äärde jääv Sadamarket ning planeeringualast kagus Põhja puistee ääres olev Merekeskus.

Piirkond on hästi varustatud tehnovõrkudega. Planeeritavat ala läbivad mitmed ülelinnalise tähtsusega sademevee ja reovee tunnelkollektorid ja 110 kV maakaablikoridor.

Planeeringuala kontaktvööndis on kehtestatud/koostamisel järgmised detailplaneeringud (23.08.2010 seisuga):

- Kesklinna sadamat ümbritsevate alade detailplaneering (kehtestatud Tallinna Linnavolikogu otsusega nr 96, 26.06.1997).
- Kesklinna sadamat ümbritsevate alade detailplaneeringu täiendus Mere pst 10, 20a ja 24 kinnistute jagamiseks (kehtestatud Tallinna Linnavolikogu otsusega nr 304, 21.09.2000).
- Admiraliteedi basseini ja Mere pst vahelise ala detailplaneering (kehtestatud Tallinna Linnavalitsuse korraldusega nr 2187-k, 01.11.2006). Detailplaneeringus on kavandatud ümber kruntida planeeritud ala, määratud planeeritud kruntidele ehitusõiguse ulatus kuni 6-korruseliste elamute ja ärihoonete ehitamiseks, määratud on ka jalakäijate ja kergliikluse liiklemistsooni ja –koridori ala Rotermanni kvartalist linnahalli ja sadamani.
- Põhja pst, Suur-Patarei tn ja Jahu tn vahelise kvartaliosa detailplaneering (kehtestatud Tallinna Linnavolikogu otsusega nr 327, 05.10.2000).
- Väike-Patarei, Jahu ja Vana-Kalamaja tänava vahelise kvartaliosa detailplaneering (kehtestatud Tallinna Linnavolikogu otsusega nr 202, 12.06.2003). Detailplaneeringus on kavandatud 26 krunti – olemasolevate hoonete teenindamiseks ja rekonstrueerimiseks või neile juurde ehitamiseks ning mitme korteriga elamu ehitamiseks.
- Suur-Patarei tn 23a kinnistu detailplaneering (kehtestatud Tallinna Linnavalitsuse korraldusega nr 2312-k, 27.12.2007). Detailplaneeringus on määratud ehitusõigus Suur-Patarei tn 23a asuva 100% elamumaa sihtotstarbega kinnistul lagunenud hoone ümberehitamiseks ning uue 2 täiskorrusega, sokli- ja katusekorrusega 8 korteriga elamu rajamiseks, krundi heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine.
- Logi tn 8, 9 ja 10 kinnistute ning lähiala detailplaneering (kehtestatud Tallinna Linnavolikogu otsusega nr 131, 03.06.2010). Detailplaneeringus on kavandatud moodustada olemasolevate kinnistute piiride muutmise ja mere täitmise teel 10 krunti ning määratud ehitusõigus ja kruntide kasutamise tingimused kuni 6-korruseliste äripindadega mitme korteriga elamute ja ärihoone ehitamiseks, jahisadama, avalikult kasutatava rannapromenaadi, teedevõrgu ja haljastuse rajamiseks.
- Tallinna Kalasadama ümbruse detailplaneering (vastuvõetud Tallinna Linnavalitsuse korraldusega nr 1279-k, 30.06.2007). Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on näha ette linnakeskuse laiendamine, et taastada ajaloolised sidemed linna ja mere vahel ning avada juurdepääs mereäärsele alale; kavandada kvaliteetne linnakeskkond, lähtudes eelkõige uue linnaruumi arhitektuursest kvaliteedist ja olemasolevatest säilitatavatest väärtustest; rajada kalaturg; määrata Kalamaja möödasõidutee koridor koos haljaskoridori säilitamisega; määrata planeeritavale alale jäävate kruntide piirid ja ehitusõiguse ulatus, lahendada heakorrastus, haljastus, juurdepääsud, parkimine ja tehnovõrkudega varustamine. Alale planeeritakse 10 elamu- ja ärimaa, 4 ärimaa, 7 elamumaa, 7 tootmismaa sihtotstarbega krunti, 6 liiklusmaa krunti, 5 sotsiaalmaa sihtotstarbega krunti, millest ühele on määratud ehitusõigus ning 1 veekogu krunt.
- Vana-Kalamaja tn 44 ning Väike-Patarei tn 12 JA 14 kruntide detailplaneering (kehtestatud Tallinna Linnavolikogu otsusega nr 92, 02.06.2011). Detailplaneeringus on ette nähtud Väike-Patarei tn 14 kinnistu 100% sotsiaalmaa sihtotstarbe muutmine 100% elamumaaks, määrata

hoonestamata Väike-Patarei tn 14 kinnistule ning elamumaa sihtotstarbega Vana-Kalamaja tn 44 ja Väike-Patarei tn 12 kinnistule ehitusõigus kolme 3-korruselise (sh katusekorrus) ja soklikorrusega kokku 20 korteriga korterelamu ehitamiseks. Samuti on detailplaneeringuga lahendatud ala heakorrastus ja haljastus, juurdepääsud, parkimine ning tehnovõrkudega varustamine.

- Rumbi tn, Logi tn, Sadama tn ja Linnahalli hajumisväljaku kinnistu Sadama tänavalõigu detailplaneering (kehtestatud Tallinna Linnavolikogu otsusega nr 267, 18.11.2010). Detailplaneeringus on ette nähtud moodustada transpordimaa sihtotstarbega Rumbi tn, Logi tn, Sadama tn ja Linnahalli hajumisväljaku kinnistu osast kaks ärimaa sihtotstarbega krunti, mis moodustavad ühe kinnistu, ning on määratud tekkivate kruntide kasutamise tingimused ja ehitusõigus ühele krundile kuni kahe pumbasaarega automaattankla ehitamiseks ning teisele krundile tankla täitekohta rajamiseks.
- Sadama tn 4 ja Sadama tn 6/8 kinnistute detailplaneering (kehtestatud Tallinna Linnavolikogu otsusega nr 75, 05.05.2011). Detailplaneeringu koostamise eesmärk on määrata ehitusõigus Sadama tn 4 kinnistule maa-aluse ja kuni 6 maapealse korrusega ärihoone ehitamiseks ja Sadama tn 6/8 kinnistul asuvale maa-aluse ja 2 maapealse korrusega hoone osale kuni 4 korruse peale ehitamiseks ning kruntide kasutamise tingimused.

Planeeringuala kontaktvõõndis on algatatud järgmised detailplaneeringud:

- Vanasadama ja Linnahalli vahelise maa-ala detailplaneering (algatatud Tallinna Linnavalitsuse korraldusega nr 738-k, 19.04.2006). Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kavandada planeeritavale maa-alale olemasolevate kinnistute jagamise ja piiride muutmise teel uued krundid, määrata ehitusõigus sadamahoonete ja sadamarajatiste ehitamiseks, äripindadega mitme korteriga elamute või eluruumideta ärihoonete või ühiskondlike hoonete rajamiseks, kvartalisestest sõiduteede, jalgteede ja kergliikluse võrgu ning avalikult kasutatavate haljasalade rajamiseks.
- Skoone bastioni ja lähiala detailplaneering (algatatud Tallinna Linnavalitsuse korraldusega nr 1246-k, 25.06.2007). Detailplaneeringu koostamise eesmärk on määrata Skoone bastioni ja lähiala kruntidele ehitusõigus ja kasutamistingimused maa-ala kasutusele võtmiseks peamiselt avaliku puhke- ja haljasalana koos ala teenindamiseks vajaliku ärifunktsiooni kavandamisega, muuta krundipiire, luua ühendused planeeritava ala ning Tallinna vanalinna ja mere vahel ning lahendada planeeritavale maa-alale jäävate kruntide heakorrastus, haljastus, juurdepääsud, liikluskorraldus, parkimiskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine.

Planeeritava ala iseloomustus

Planeeritav ala paikneb 13.-16. sajandi asulakohal, mis on kultuuriministri 30.08.1996 määrusega nr 10 tunnistatud kultuurimälestiseks (mälestise registri nr 2628).

	Põhja pst 37 krundil asus endine Tallinna Katlamaja, mis on nüüdseks lammutatud. Krunt on aiaga piiratud, sinna on ladustatud ehitusprahti.
	Vahetult Põhja pst 37 kinnistust lõunasse jääb tootmismaa sihtotstarbega Põhja pst 35 kinnistu, kus asuvad väheväärtuslikud

	endised tootmishooned ja garaažid. Hetkel tegutseb ühes neist hoonetest Eesti Kaasaegse Kunsti muuseum.
	Põhja pst 37 kinnistust läände jääb tootmismaa sihtotstarbega Kalasadama tn 8 kinnistu, kus asub kolmekorruseline (kolmas korrus on katusekorrus) heas seisus paekivist fassaadiga hoone. Juurdepääs nimetatud kinnistutele toimub Kalaranna tänavalt
	Põhja pst 35 kinnistu ja linnahalli vahelisel alal (Mere pst 20b) on linnahalli kompleksi koosseisus rajatud kõrghaljastusega (tammed) liigendatud parkimisplats, kus hetkel toimib valvega parkla.
	Põhja pst 27a kinnistul asuv hoonestus on väga väärtuslik. Kultuurimälestisteks on tunnistatud krundil paiknevad Tallinna Gaasijaama gaasimahuti, Tallinna elektrijaama katlamaja (pildil) ja Tallinna elektrijaama korsten. Krunt on antud mittetulundusühing Kultuurikatel käsutusse
	Vaade Põhja pst 29 ja Põhja pst 31 kinnistutel asuvale hoonestusele, kus paikneb Energia Avastuskeskus. Põhja pst 29 asuv Tallinna elektrijaama turbiinisaal on kultuuriministri 13.05.1997 määrusega nr 25 tunnistatud kultuurimälestiseks
	Vahetult planeeringuala keskossa Põhja pst 33 kinnistule jääb Statoili tankla koos vajaliku teenindusmaa ja teenindushoonega.
	Planeeringuala lõunaossa jääb ulatuslik väärtusliku haljastusega liigendatud Põhja pst, Mere pst ja Sadama tänava liiklussõlm, mis tagab ühenduse Põhja-Tallinna ja

	Kesklinna linnaosade ning sadama-ala vahel. Hetkel on liiklussõlmes kõikides läbivates liikumissuundades 2-3 sõidurada.
	Põhja pst lõunaservas asub kaherealine läänepärnaallee, mis on osa vanalinna piiravast „rohelisest ringist“.
	Rannamäe tee haljasala Mere puistestega piirnevas osas on mitmeid põliseid puid. Suurimad puud kasvavad põhjapoolses osas Mere puistee servas – neli harilikku hobukastanit, millest kaks on hinnatud esimesse väärtusklassi.
	Planeeringuala põhjaosa on hetkel hoonestamata tühermaa. Vahetult mere ääres asuvale ja osaliselt planeeringualasse jäävale Kalaranna tn 1 kinnistul on vastavalt Tallinna Linna ning maaomaniku vahel sõlmitud kokkuleppele avatud kalatürg. Mere äärsed kaid on halvas seisus ja vajavad rekonstrueerimist. Planeeringualasse jääb osaliselt haljastusega liigendatud transpordimaa sihtotstarbega Mere pst 20e kinnistu, kust pääseb linnahalli põhjaküljele ja Lindaliini aktsiaseltsi kiirlaevade sadamasse.

Planeeringualal asuv hoonestus on enamasti väärtuslik ning määratud kultuurimälestisteks:

- Põhja pst 27a asuv Tallinna elektriijaama korsten on kultuuriministri 20.11.2007 käskkirjaga nr 381 tunnistatud kultuurimälestiseks (mälestise registri nr 27916).
- Põhja pst 27a asuv Tallinna Gaasijaama gaasimahuti Põhja pst 27 on kultuuriministri 13.05.1997 määrusega nr 25 tunnistatud kultuurimälestiseks (mälestise registri nr 8199).
- Põhja pst 27a ja 35 vahel asuv Tallinna elektriijaama suur estakaad on kultuuriministri 20.11.2007 käskkirjaga nr 381 tunnistatud kultuurimälestiseks (mälestise registri nr 27918).
- Põhja pst 27a asuv Tallinna elektriijaama katlamaja on kultuuriministri 20.11.2007 käskkirjaga nr 381 tunnistatud kultuurimälestiseks (mälestise registri nr 27917). Nimetatud hoonesse on kavandatud Kultuurikatel.
- Põhja pst 29 ja 31 kinnistutel asuvad Eesti Energiale kuuluvad Energiakeskus ning olulise tähtsusega 110kV jaotusalajaam.

Märkus: Kultuurimälestiste kaitsevööndid kattuvad ja on tähistatud joonistel ühise viirutusega.

Hoonetevahelisele alale on nõukogude ajal ehitatud mitmeid ehitisi, mis ei oma arhitektuurset väärtust ning mis kavandatakse lammutada.

3.2 MAAOMAND

Maa-alal asuvad järgmised kinnistud ja katastriüksused:

Nr	Aadress	Pindala m ²	Registrios nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1	*Kalaranna tn 1	60958	2028101	78408:801:2190	Ärimaa 50%, transpordimaa 50%	AS Pro Kapital Eesti
2	Kalasadama tn 8	746	382101	78408:801:0960	Tootmismaa	Osühing Müürivahemik
3	*Mere pst 11	1901	1614401	78401:101:2460	Transpordimaa	Tallinna linn
4	Mere pst 11A	461	1614901	78401:101:2450	Transpordimaa	Tallinna linn
5	Mere pst 20B	9456	2296301	78401:114:1380	Transpordimaa	Tallinna linn
6	*Mere pst 20E	9132	2296401	78408:801:2780	Transpordimaa	Tallinna linn
7	*Mere pst lõik Ahtri tn ja Põhja pst vahel	11362	4031801	78401:114:1941	Transpordimaa	Tallinna linn
8	Põhja pst 27a	8409	24197401	78408:801:0172	Tootmismaa	Tallinna linn
9	Põhja pst 29	1141	382001	78408:801:0950	Sotsiaalmaa	Eesti Energia Aktsiaselts
10	Põhja pst 31	1623	24881501	78408:801:1420	Tootmismaa	Eesti Energia Aktsiaselts
11	Põhja pst 31A	1108	13044501	78408:801:4410	Transpordimaa	Tallinna linn
12	Põhja pst 33	3324	1406101	78408:801:1430	Ärimaa	Aktsiaselts Eesti Statoil
13	Põhja pst 33A	4165	9715001	78408:801:5180	Transpordimaa	Tallinna linn
14	Põhja pst 35	5950	23926701	78408:801:0155	Tootmismaa	Tallinna linn
15	Põhja pst 37	10412	3321401	78408:801:3800	Ärimaa	Mere Kinnis- vara OÜ
16	*Põhja pst postini nr 400	1461	1615101	78408:801:2020	Transpordimaa	Tallinna linn
17	*Põhja pst Suurtüki tn ja Mere pst vahel ning Mere pst lõik T1	33048	4031701	78408:801:4201	Transpordimaa	Tallinna linn
18	*Logi tänav T1 // Rumbi tn T5 // Sadama tänav T1	19691	747201	78401:114:0114	Transpordimaa	Tallinna linn
19	Rumbi tänav T1	1122	-	78408:801:0241	Transpordimaa	

K-Projekt Aktsiaselts

Töö nr 10038

Tallinn, Põhja-Tallinn

Kultuurikatla, Linnahalli ja mere vahelise ala detailplaneering

20	Rumbi tänav T2	2154	-	78408:801:0239	Transpordimaa	
----	-------------------	------	---	----------------	---------------	--

Märkus: * - jääb planeeringualasse osaliselt

Planeeringualal on hetkel ka jätkuvalt riigi omandis olevat reformimata maad (väike maatükk Põhja pst-l), mille osas Tallinna Linnavaaramet on alustanud (alustamas) munitsipaliseerimise menetlust.

3.3 KEHTIVAD KITSENDUSED

- Planeeritav ala paikneb 13.-16. sajandi asulakohal, mis on kultuuriministri 30.08.1996 määrusega nr 10 tunnistatud kultuurimälestiseks (mälestise registri nr 2628).
- Põhja pst 27a asuv Tallinna elektriijaama korsten on kultuuriministri 20.11.2007 käskkirjaga nr 381 tunnistatud kultuurimälestiseks (mälestise registri nr 27916).
- Põhja pst 27a asuv Tallinna Gaasijaama gaasimahuti Põhja pst 27 on kultuuriministri 13.05.1997 määrusega nr 25 tunnistatud kultuurimälestiseks (mälestise registri nr 8199).
- Põhja pst 27a ja 35 vahel asuv Tallinna elektriijaama suur estakaad on kultuuriministri 20.11.2007 käskkirjaga nr 381 tunnistatud kultuurimälestiseks (mälestise registri nr 27918).
- Põhja pst 27a asuv Tallinna elektriijaama katlamaja on kultuuriministri 20.11.2007 käskkirjaga nr 381 tunnistatud kultuurimälestiseks (mälestise registri nr 27917).
- Põhja pst 29 asuv Tallinna elektriijaama turbiinisaal on kultuuriministri 13.05.1997 määrusega nr 25 tunnistatud kultuurimälestiseks (mälestise registri nr 8198).
- Mere pst 11 kinnistule on seatud isiklik kasutusõigus elektripaigaldiste (maakaabelliinide) ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ kasuks.
- Mere pst lõik Ahtri tn ja Põhja pst vahel kinnistule on seatud isiklik kasutusõigus elektripaigaldiste (maakaabelliinide) ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ kasuks.
- Põhja pst 29 kinnistutele on seatud ostueesõigus Eesti Vabariigi ja seejärel Tallinna linna kasuks.
- Põhja pst 31a kinnistule on seatud isiklik kasutusõigus elektripaigaldiste (maakaabelliinide) ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ kasuks.
- Põhja pst 33 kinnistule on seatud tähtajatu isiklik kasutusõigus elektrivõrgu majandamiseks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ kasuks.
- Põhja pst postini 400 kinnistule on seatud isiklik kasutusõigus elektripaigaldiste (maakaabelliinide) ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ kasuks.
- Põhja pst Suurtüki tn ja Mere pst vahel ning Mere pst lõik T1 kinnistule on seatud isiklik kasutusõigus elektripaigaldiste (maakaabelliinide) ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ kasuks.
- Logi tänav T1 // Rumbi tn T5 // Sadama tänav T1 kinnistule on seatud isiklik kasutusõigus osäühing Jaotusvõrk kasuks vastavalt 21.01.2009 lepingu punktile 5.1.1.
- Logi tänav T1 // Rumbi tn T5 // Sadama tänav T1 kinnistule on seatud isiklik kasutusõigus ühisveevärgi ja kanalisatsioonitorustike ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks AKTSIASELTS TALLINNA VESI kasuks.

- Planeeritavale maa-alale ulatuvad järgmised vööndid:
 - Läänemere piiranguvöönd 200 m vee piirist, Looduskaitseadus § 37
 - Läänemere ehituskeeluvöönd 50 m vee piirist, Looduskaitseadus § 38
 - Kallasrada laiusega 10 meetrit vee piirist, Veeseadus § 10
 - Läänemere veekaitsevöönd 20 m tavalisest veepiirist, Veeseadus § 29
- Märkus: Veeseadus § 29 lg 1 järgi moodustatakse veekogu kaldaalal veekaitsevöönd vee kaitsmiseks hajureostuse eest ja veekogu kallaste uhtumise vältimiseks.

3.4 KESKKONNASEISUND

3.5 HALJASTUS

Haljastusliku hinnangu teostamiseks vajalik dendroloogiline inventuur viidi läbi 2010.a märtsis.

Haljastusliku hinnangu koostas ja välitööd teostas dendroloog Olev Abner, dendroloogilise plaani vormistas Krista Kirotar.

Puud ja põõsad hinnati vastavalt Tallinna Linnavalituse 03.05.2006 määrusele nr 34 „Puittaimestiku ja haljastuse inventariseerimise kord“.

Uuritud alal eristati 35 liiki puittaimi, millest 15 on kodumaised.

Uuritud alal paikneb kõrghaljastus ebahühtlaselt – enamik puid paikneb alal Linnahalli kõrval ning Rannamäe tee ja Mere puistee vahelisel haljasalal ning Põhja puistee ja Mere puistee ääres.

Haljastuslikult väärtuslikud puud paiknevad enamuses Linnahalli juures, Mere puistee, Põhja puistee ja Rannamäe tee ääres ning Rannamäe tee haljasalal. Haljastuslikult väärtuslike puude hulgas on ülekaalus keskealised ja küpsed pärnad ning tammed.

Mõõtmelt silmapaistvaid puid on uuritud alal vähe. Esile võib tuua kolme esimesse väärtusklassi hinnatud jämedat ja suurevõralist harilikku hobukastanit Mere puistee ääres (nr 217, 220, 248).

Puude hooldus on olnud Rannamäe tee haljasalal, Rannamäe tee, Põhja puistee ja Mere puistee ääres regulaarne, kuid eelkõige Põhja puistee servas on mitmete puude tervislik seisund nii toitumispinna vähenemise kui ka vigastuste tõttu on halvenenud.

Põhja pst. 27A, 35 ja 37 alal, samuti Kalaranna tn 1 uuritud osas, on palju alale ise levinud puid. Põõsarinne on vaene ja juhusliku paiknemisega.

Planeeritaval alal identifitseeriti kokku 226 üksikpuud, 34 puude rühma, 9 põõsast, 3 põõsaste rühma, üks liaan ning üks kannuvõsu, millest kaks objekti kuulub I väärtusklassi, 103 objekti II väärtusklassi, 71 objekti III väärtusklassi, 46 objekt IV väärtusklassi ning 52 V väärtusklassi.

Hinnangu terviktekst asub lisas punkt 4.

3.6 RADOON

Planeeringuala radooniohtlikkuse hinnang on koostatud Osäüingu Tulelaev spetsialistide poolt 2010. a aprillis.

Vastavale Eesti standardile EVS 840:2009 (Radooniohutu hoone projekteerimine) on piiranguteta ehitustegevuseks lubatud radooni piirsaldus pinnaseõhus 50 kBq/m³.

Planeeritava alal teostati mõõtmised neljas punktis. Mõõtetulemused jäid vahemikku 6...15 kBq/m³. Mõõtmistulemused näitavad, et Kultuurikatla, Linnahalli ja mere vaheline ala asub normaalse Rn-riski alal, mille piires jääb Rn (radooni) sisaldus pinnaseõhus piiranguteta ehitustegevuseks lubatud piiridesse (<50 kBq/m³).

Radoonieksperti soovitused

Kuna radoonitase antud alal on madal, siis erilisi meetmeid radoonikiirguse tõkestamiseks pole vaja ette võtta. Madala radoonikiirguse taseme tagamiseks tuleb hoonete vundamente läbivad kommunikatsioonid hermetiseerida. Lisaks tagada hea ventilatsioon.

Hinnangu terviktekst asub seletuskirja lisas 11.

3.7 GEOLOOGIA

Planeeringuala ehitus- ja hüdrogeoloogia hinnangu on koostanud Osäüingu REI Geotehnika geoloog K. Riet 2010. a aprillis.

Hinnangu terviktekst asub seletuskirja lisas 7.

3.7.1 Geoloogilised tingimused

Planeeringuala jääb täidetud rannikutasandikule. Keskajal jäi pea kogu planeeringuala mere alla, möödunud sajandi alguses poolitas rannajoon ala umbes keskelt. Planeeringuala edelaosas olid vallikraavid ja bastionid. Ala loodeosas oli veel hiljuti kütusemahuteid ümbritsev pinnasekuhjatis suhtelise kõrgusega ~ 4 m. Planeeringuala loodeserva piiravat Kalasadama abajat on süvendatud.

Maapind tõuseb üldiselt merest eemaldudes lõuna ja edela suunas. Kavandatavate hoonete asukohas on maapinna absoluutkõrgus 3...5 m.

Pindmiseks kihiks on kõikjal täitepinna kogupaksusega 0,90...8,20 m, keskmiselt 4,05 m. Enamasti on tegemist ebaühtlase täitepinna, kuid planeeringuala põhjaosas esineb ka spetsiifiline täitepinna alaliik – põlevkivituhk, mis haarab siin täitekompleksi alaosa, kohati ka kogu kompleksi 0,40...6,60 m, keskmiselt 3,75 m paksuses.

Pinnakatte kogupaksus (aluspõhja sügavus maapinnast) on planeeringualal 1,80...15,20 m. Pinnakatte paksus suureneb järsult läänest itta. Samas suunas on kaldu ka aluspõhja ülapiir, mis planeeringuala edelapiiril ulatub absoluutkõrguseni 6,76 m ja idapiiril jääb absoluutkõrgusele – 12,05 m. Planeeringuala kesk- ja idaosas on tegemist nn Kesklinna mattunud ürgoru järsu lääneveeruga, lääneosas mõnevõrra laugema oru pervega. Aluspõhja üldine lang planeeringuala keskossa kavandatava haldushoone kohal moodustab 50 m kohta kuni 10 m.

Varasemad tööd kirjeldavad pinnaseveetasel planeeringualal ajavahemikus 16.02.1955...13.11.2009. Veetase oli siin 0,40...8,20 m, keskmiselt 2,85 m sügavusel maapinnast (abs. kõrgusel –0,33...5,16 m, keskmiselt 0,85 m).

Üldine pinnaseveevool kulgeb vastavalt reljeefile lõunast põhja, suublaks on Tallinna laht (Kalasadama abajas). Planeeringuala põhjaosas kujundab pinnaseveetaseme režiimi meretase, lõunaosas kliimategurid.

Võrreldes eriaegseid pinnaseveetasemeid naabruses, võib täheldada et ala põhja- ja keskosas ei ületa pinnaseveetaseme sesoonne amplituud 0,5 m. Ala lõunaosas küünib see kohati 2 m-ni, kuid sel puhul peab arvestama, et sügavamad veetasemed on siin pärit ülaosas ilmselt manteldatud sügavatest PA-dest ja mõõdetud veetasemed on kas stabiliseerumata või seotud väheveeliste liivaläätsedega savipinnaste vahel. Kavandatava haldushoone kohal oli pinnaseveetase veebruaris 1992 keskmiselt 2,25 m sügavusel maapinnast (abs. kõrgusel 1,25 m). Kõrgtase võiks seda ületada 0,5 m võrra.

Maksimaalne merevee tase Tallinna lahes võib ulatuda kuni 1,5 m üle nn Kroonlinna nulli. Praegune maapind DP alal jääb sellest kõrgemale.

3.7.2 Reostus

1992.a tehti ehitusgeoloogiauuringu EGF27173 raames kindlaks, et kavandatava haldushoone asukohas Põhja pst 33 oli täitepinnas naftasaadustega reostunud, kusjuures täitepinnase all olevasse liiva reostus ei ulatunud. Naftasaadustega reostunud oli ka pinnasevesi. Võimalik, et sinna hiljem rajatud tankla ehitamise käigus see reostus likvideeriti.

2002.a tehtud ökogeoloogiauuringu nr 740-02 andmeil olid naftasaadustega reostunud täitepinnas ja selle alla jääv liiv ning kruus, aga ka pinnasevesi käesolevast planeeringualast vahetult läänes. Töös järeldati, et tegemist võib olla ulatusliku reostuskoldega, mille kese jääb praeguse planeeringuala sisse.

2008.a tehti ökogeoloogiauuring planeeringuala põhjaosas Põhja pst 37 maa-alal. Leiti, et krundi edelaosas kütusemahutite piirkonnas olid pinnas (täitepinnas) ja pinnasevesi naftasaadustega reostunud, kirdeosas aga puhtad või rahuldavas seisundis. Nüüdseks on kütusemahutid, neid ümbritsevad pinnasekuhjatised ja ehk ka reostunud pinnas sealt kõrvaldatud ning maapind tasandatud.

Ülaltoodu põhjal võib oletada, et praeguse Kultuurikatla ja saneeritud ala vahel, st planeeringuala keskosas võib olla säilinud pinnase ja pinnasevee jääkreostust naftasaadustega. Paiguti võib täitepinnas sisaldada ka raskmetalle.

3.7.3 Ehitusgeoloogilised tingimused

Ehitusgeoloogilised tingimused uute hoonete püstitamiseks planeeringualale on täitepinnaste pakuse, nõrkade pinnaste esinemise ja geolõike muutlikkuse tõttu keerulised. Planeeringuala piires halvenevad tingimused põhjast lõunasse ja eriti läänest itta

Madalvundamente võiksid kanda liiv ja kruus, moreen, liivakivi ja aleuoliit ning sinisavi. Ebahütlast täitepinnast, aga ka nõrku savipinnaseid ei tohiks vundamenditaldmike alla jätta. Samas võiks ehk kergemaid hooneid toetada tsementeerunud põlevkivituhale.

Vaivundamentidele sobib aluseks sinisavi, kohati ehk ka moreen, lokaalmoreen pigem mitte. Töös EGF 10049 on vaiakatsetele toetudes võimaliku vaiaotsa sügavusena käsitletud pinda, mis jääb sinisavikihi ülapiinnast valdavalt ca 1...3 m sügavamale, ulatudes kohati ka moreenisse. 10...16 m sügavusele süvitatud vaiade (RBV 30x30 cm) staatilise koormamise tulemuseks saadi vaia proportsionaalsuspiiriks 90...105 t ja kandevõimeks 70...84 t. Soovitatud on rammvaiade puhul kasutada liiderpuurauke vähemalt täitepinnasest läbi, samuti kaitsta betoonvau pinnasevee sulfaatse agressiivsuse eest.

Maa-aluste korruste rajamiseks on soodsad need kohad, kus korruse põrand ulatub vettpidavasse sinisavisse, näiteks planeeringuala lääneosas.

Kolme maapealse korrusega hoone vahetult mere ääres Kalaranna tn 1 tasuks panna vaiadele. Sinisavi jääb siin eeldatavalt 5...8 m sügavusele maapinnast täitepinnase alla.

Soovitud kavandatavate hoonete vundeerimise osas:

Kolme maapealse ja ühe maa-aluse korrusega hoone planeeringuala põhjaosas Põhja pst 35 võiks ehk kavandada madalvundamendile, kuna aluspõhja moodustavad liivsavi ja aleuoliit jäävad vähemalt hoone lääne- ja keskosa kohal ca 3...4 m sügavusele maapinnast. Samas jääb hoone idaosa alla või selle lähedusse järsk täpselt kontuurimata aluspõhjanõlv, mistõttu selle hooneosa peaks võib-olla toetama vaiadele.

5 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega hoone planeeringuala põhjaosas (Põhja pst 37) saaks nähtavasti panna madalvundamendile, vähemalt siis, kui rajatakse kuni 2 maa-alust korrust. Sinisavi ja/või aleuoliit jäävad siin eeldatavalt 4...6 m sügavusele maapinnast. Pinnakattes esinevad täitepinna ja liiv-kruus, kusjuures nende vaheline piir on muutlik.

6 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega kavandatav haldushoone planeeringuala keskosas Põhja pst 31a, 33 ja 33a paikneb kohas, kus geoloogilised tingimused on väga muutlikud. Aluspõhi (lääneosas aleuoliit, kesk- ja idaosas sinisavi) jääb siin ca 3...15 m sügavusele maapinnast, pinnakattes esinevad ka nõrgad savipinnased. Maa-aluste korruste rajamisel tuleb kõne alla lahendus, kus hoone lääneosa toetatakse madalvundamendile, idaosa aga vaiadele. Vaiad tuleks süvistada sinisavisse, kuna sinne moreen vaiaalusena oleks ilmselt liiga nõrk.

Soovitud veekõrvalduse osas:

Maa-aluste korruste rajamisel tuleb arvestada suure pinnasevee juurdevooluga ehitussüvenditesse. Üheks põhjuseks on siin mere, s.t toitekontuuri lähedus.

Põhiline vee juurdevool toimub ebahütlasest täitepinnasest, mille filtratsiooniomadused võivad kõikuda suurtes piirides, olenevalt suure veeläbilaskvusega põlevkivituhha sisalduse määrast. Nn puhas põlevkivituhk, teadaolevalt suure või väga suure veeläbilaskvusega, ulatub kavandatavate allmaasüvendite piirkonda ehk vaid riivamisi. Küllaltki palju vett võib tulla liivast-kruusast, eriti DP ala lääneosas, kus selle pinnase lõimis on jämedam.

Liivakivi ja eriti aleuoliit on suhteliselt väheveelised. Minimaalselt eraldub pinnasevett ka moreenist, saviliivast ja liivsavist. Savipinnaste alla jäävat liiva, millega kaasneb survealine vesi, kavandatavate allmaakorruste asukohas ei ole leitud, samas pole väiksemate liivaläätsete esinemine siin ka välistatud. Sinisavi vett praktiliselt ei sisalda, kuigi sinisavikompleksi ülaosas võib kohata väiksemaid aleuoliitseid läätsi mõningase staatilise veevaruga.

Pinnasevee juurdevoolu takistamiseks ehitussüvenditesse saab takistada võimalikult vettpidava sulundseina rajamisega. Sulundsein tuleb süvistada vettpidava ja piisavalt kandva kihini, s.t sinisavini või vähemalt moreenini. Kui vee juurdevool pinnasest õnnestub peatada, tuleb vundamendisüvendist kõrvaldada üksnes pinnases olev suhteliselt vähene staatilise vee kogus.

Oht ümbritsevatele ehitistele:

Ümbruskonna ehitiste kahjustamine on põhimõtteliselt võimalik juhul, kui rajatavate hoonete ehitussüvenditest toimub mahukas ja pikaajaline pinnasevee väljapumpamine ning kujunev pinnasevee depressioonilehter ulatub pinnasesse, mis jääb naaberhoonete kandvate konstruktsioonide alla.

Planeeringuala lääneossa jääva Kultuurikatla hoone ja sellega kaasnevate rajatiste vundamendid toetuvad uuringu nr 2605/297-06 andmeil sinisavile. Rekonstrueeritavad põrandad kavatakse toetada vaiadega samuti sinisavile. Seega neid ehitisi naabruses tehtav võimalik vee väljapumpamine ei ohusta.

Planeeringualast vahetult kirdesse jääb Linnahall, kusjuures ala piir kulgeb 430 m ulatuses piki Linnahalli seinu või siis seinäärset mullet. Teatavasti on keerulistes ehitusgeoloogilistes tingimustes paikneva Linnahalli projekteerimisel ja ehitamisel rakendatud ebastandardseid võtteid, muuseas arvestatud ette ka tavalisest märksa suuremate ja ebaühtlasemate vajumitega kandekonstruktsioonide osas. Sellegipoolest võib planeeringualal teostatav pinnasevee kõrvaldus Linnahalli siiski kahjustada. Samas on päevakorras ka Linnahalli rekonstrueerimine koos mõne selle osa lammutamisega, mis ehk vähendab nimetatud probleeme. Vastus küsimusele - kas ja kuivõrd Linnahalli mõjutab võimalik pinnasevee kõrvaldus naabruses - nõuab eriuuringut ehitus- ja geoloogiaspetsialistide koostöona.

Kokkuvõtteks võib öelda, et ehitus- ja hüdrogeoloogilised tingimused Kultuurikatla, Linnahalli ja mere vahelisel alal on keerulised. Uute ehitiste projekteerimisele peavad siin eelnema täiendavad ehitusgeoloogilised uuringud.

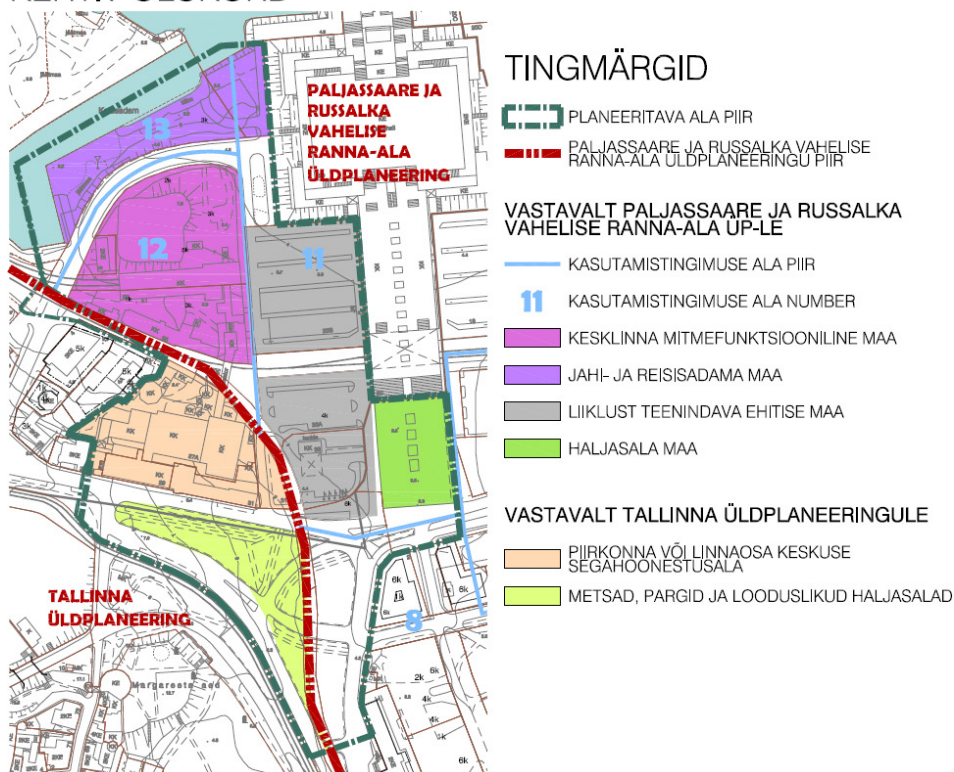
4 PLANEERINGUS KAVANDATU

Planeeringus on kavandatud planeeringualal paiknevad krundid ümber kruntida ning määrata moodustatavatele kruntidele ehitusõigus kokku ühe kuni 6 maapealse korrusega ja 2 maa-aluse korrusega linna administratiivhoone, ühe kuni 3 maapealse korrusega sadamahoone, ühe kuni 5 maapealse korrusega ja ühe maa-aluse korrusega ärihoone, ühe kuni 3 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega ühiskondliku hoone, 1 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega turuhoone ja 6 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega Kultuurikatla laienduse, kuni kahe 1 maapealse korrusega alajaama, 1 maapealse korrusega rattahoidla ning 1 maa-aluse korrusega turu- ja restoranihoone ehitamiseks, olemasoleva alajaama ehitusõiguse täpsustamiseks, olemasoleva 2 maapealse korrusega ärihoone laiendamiseks kuni 3-korruseliseks, Eesti Kaasaegse Kunsti muuseumi hoone ning olemasolevate arhitektuurimälestiste nr 8199 (Tallinna Gaasijaama gaasimahuti), nr 27918 (Tallinna elektrijaama suur estakaad), nr 27917 (Tallinna elektrijaama katlamaja), nr 8198 (Tallinna elektrijaama turbiinisaal), nr 27916 (Tallinna elektrijaama korsten) rekonstrueerimiseks ning Tallinna lahe äärde rannapromenaadi rajamiseks.

4.1 LINNARUUM

Planeeritava ala edelaosas kehtib Tallinna üldplaneering ning ülejäänud osas Paljassaare ja Russalka vahelise ala üldplaneering.

KEHTIV OLUKORD



Planeeringualal kehtivate üldplaneeringute skeem

4.1.1 Vastavus Tallinna üldplaneeringule

Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud Tallinna üldplaneeringu kohaselt jääb osa planeeritavast alast (Põhja pst 27a, 29, 31, 31a) piirkonna või linnaosa keskuse segahoonestusalasse, mis on mõeldud eeskätt kaubandus, -teenindus ja vabaaja harrastusega seonduvatele ettevõtetele ja asutustele.

Põhja puistee, Sadama tn ja Mere puistee ristmiku koosseisus olevad haljakud jäävad metsade, parkide ja looduslike haljasalade piirkonda, mis on mõeldud avalikuks kasutuseks.

Käesolevas planeeringus on ette nähtud planeeringuala edelaosas oleva maa osaline sihtotstarbe muutmine tootmismaa sotsiaalmaaks, mis vastab kehtiva Tallinna üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbele.

Planeeringuala edelaosa lahendus vastab Tallinna üldplaneeringule.

4.1.2 Võrdlus Paljassaare ja Russalka vahelise ala üldplaneeringuga

Planeeritava ala põhjaosas kehtib Paljassaare ja Russalka vahelise ala üldplaneering, mis on kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 09.12.2004 otsusega nr 54.

Paljassaare ja Russalka vahelise ala üldplaneering hõlmab Tallinna linnas ca 20 km pikkuse mereäärse ala ning selle koostamise peamiseks eesmärgiks oli Tallinna linnaruumi sidestamine merega ning Tallinna kui merelinna maine taastamine.

Koostatud üldplaneering näeb planeeringualasse jääva osa maakasutuse funktsioone järgmiselt:

- Põhja- ja loodeosas jahi- ja reisisadama maa ning rannapromenaad.
- Kesk- ja lääneosas kesklinna mitmefunktsiooniline maa.
- Idaküljel liiklust teenindava ehitise maa ja haljasala maa.
- Lõunaosas liiklust teenindava ehitise maa.

Detailplaneeringute koostamisel tuleb üldplaneeringu järgi arvestada järgmisi reegleid:

- Arvestada üldplaneeringus toodud ehitustingimustega (vt võrdlustabelid).
- Planeeringuga anda parkimise põhimõtteline lahendus.
- Väljasõite kvartalitest mitte planeerida magistraaltänavatele.
- Olemasolevat väärtuslikku haljastust tuleb maksimaalselt säilitada ja haljastust tuleb ka juurde rajada.
- Planeeringutega tuleb anda rannapromenaadi kujundamise ja ala haljastamise põhimõtted.
- Muinsuskaitseobjekte sisaldava linnakvartali planeerimisel arvestada kaitsealuse objekti vaadeldavuse ja säilimise tagamisega vastavalt eritingimuste nõuetele.

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

Planeeringus käsitletakse järgmiseid alasid:

- nr 11 – Linnahalli piirkond
- nr 12 – Linnahalli Kalamaja tänava poolse piiri, Kalamaja ümbersõidu ja Kalasadama tn vaheline ala
- nr 13 – Kalasadama tn ja Kalamaja ümbersõidu vaheline ala.

Märkus: Põhja puistee, Mere puistee ja Sadama tn ulatuses jääb planeeringualasse ka piirkond nr 8 kuid seda nii vähesel määral, et piirkonna nr 8 kohta pole eraldi võrdlust tehtud.

Planeeringulahenduse võrdlus Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala üldplaneeringuga – ala nr 11 – Linnahalli piirkond (jääb alasse osaliselt):

Jrk	Tingimused	Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala üldplaneering (ala nr 11)	Koostatav detailplaneering
1	Maa-ala kasutuse juhtfunktsioonid:	Üldkasutatava hoone maa / Liiklust teenindava ehitise maa / Tehnoehitise maa./ Haljasala maa	Üldkasutatava hoone maa / Liiklust teenindava ehitise maa / Haljasala maa
2	Hoonestusviis:	Vastavalt arhitektuurikonkursi tulemustele ja arhitektuuri-ajaloolistele eritingimustele	Vastavalt arhitektuurikonkursi tulemustele
3	Maksimaalne ehitiste kõrgus maapinnast:	Linnahalli kõrgus (välja arvatud lavatorn)	Uue linnavalitsuse hoone kõrgus
4	Maksimaalne lubatav täisehituse %:	70	28% (uue linnavalitsuse hoone krundi täisehitus 53%)
5	Minimaalne nõutav haljastuse %	20	~ 20%
6	Reeglid edasiseks detailplaneeringute koostamiseks	6.1 Edasisel detailplaneerimisel arvestada arhitektuurikonkursi tulemustega ja lähtuda arhitektuuri-ajaloolistest eritingimustest 6.2 Uue hoonestuse paiknemine ja arhitektuur lahendatakse arhitektuurikonkursi raames. 6.3 Edasisel detailplaneerimisel tuleb muinsuskaitseobjektide nimekirjas oleva Linnahalli suhtes tellida litsentseeritud firmalt või ettevõtjalt vastavad arhitektuuri-ajaloolised eritingimused, mis tuleb kooskõlastada Tallinna	6.1 Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud arhitektuurikonkursside tulemustega ja detailplaneeringu arhitektuuriajalooliste eritingimustega. 6.2 Uue hoonestuse paiknemine ja arhitektuur on ette nähtud lahendada arhitektuurikonkursside raames. 6.3 Linnahall jääb planeeritavast alast välja.

		Kultuuriväärtuste Ametiga. 6.4 Oluline on uute planeeritavate hoonete puhul tagada muinsuskaitseobjekti vaadeldavus. 6.5 Linnahalli kõrvalt Rumbi tänavast mereni on planeeritud rohestruktuuri koridor. Olemasoleva haljastuse puudumisel tuleb sinna rajada uus haljastus. 6.6 Alale tuleb koostada haljastusprojekt. 6.7 Jalakäijatele tuleb tagada avalik juurdepääs rannapromenaadile, mis lähtub alalt nr 10 ning jätkub alal nr 13.	6.4 Tingimusega on arvestatud detailplaneeringu koostamisel. 6.5 Jäeb planeeringualast välja 6.6 Tingimus lisatud detailplaneeringusse ja täidetakse ehitusprojekti koostamise staadiumis 6.7 Tingimus täidetud
7	Parkimine	Parkimine alal tuleb lahendada krundisiseselt, tagades hoonete funktsioonilevastava normatiivse parkimiskohtade arvu. Soovitav on võimalusel lahendada rajatavate hoonete parkimine keldri- või soklikorruksel.	Parkimine on lahendatud krundisiseselt keldrikorruksel.

Planeeringulahenduse võrdlus Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala üldplaneeringuga (ala nr 12 – Kalasadama tn ja Kalamaja ümbersõidu vaheline ala):

Jrk	Tingimused	Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala üldplaneering (ala nr 12)	Koostatav detailplaneering
1	Maa-ala kasutuse juhtfunktsioonid:	Elamumaa / Kaubandus- ja teenindusehitiste maa	Kaubandus- ja teenindusehitiste maa
2	Hoonestusviis:	Vastavalt detailplaneeringule	Vastavalt detailplaneeringule
3	Maksimaalne ehitiste kõrgus maapinnast:	18m	18 m
4	Maksimaalne lubatav täisehituse %:	70	~43%
5	Minimaalne nõutav haljastuse %	10	~ 10%
6	Reeglid edasiseks detailplaneeringute koostamiseks	6.1 Detailplaneeringus läbi viia kvartali linnaehituslik analüüs 6.2 Hoonestus tuleb rajada nii, et kõrgused mere suunas väheneksid astmeliselt, tagades võimalikult palju vaateid merele ja liigendades	6.1 Tingimus täidetud 6.2 Tingimus täidetud. Planeeringuala hoonestus on kavandatud nii, et üldplaneeringus määratletud

		merelt vaadeldavat linna siluetti. 6.3 Alale võib rajada kuni viiekorruselisi hooneid. 6.4 Ehitistest võiks säilitada maamärgina olemasoleva korstna. 6.5 Piki Kalamaja ümbersõitu on planeeritud rohestruktuuri koridor. Kalamaja ümbersõit tuleb piirata mitmekesise haljastusega. 6.6 Olemasolevat väärtuslikku haljastust tuleb säilitada. Olemasoleva haljastuse puudumisel tuleb sinna haljastus rajada. 6.7 Haljastuse rajamisel tuleb koostada haljastusprojekt.	ala nr 13 hoonestuse kõrgus alaneb ala nr 12 suhtes. 6.3 Tingimus täidetud. 6.4 Tingimus täidetud 6.5 Tingimus täidetud 6.6 Tingimusega on arvestatud. 6.7 Tingimus lisatud detailplaneeringusse ja täidetakse ehitusprojekti koostamise staadiumis.
7	Parkimine	Parkimine alal tuleb lahendada krundisiseselt, tagades hoonete funktsioonilevastava normatiivse parkimiskohtade arvu. Soovitav on võimalusel lahendada rajatavate hoonete parkimine keldri- või soklikorruksel.	Tingimus täidetud. Parkimine on lahendatud krundisiseselt.

Planeeringulahenduse võrdlus Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala üldplaneeringuga – ala nr 13 – Kalasadama tn ja Kalamaja ümbersõidu vaheline ala (jääb planeeringualasse osaliselt):

Jrk	Tingimused	Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala üldplaneering (ala nr 13)	Koostatav detailplaneering
1	Maa-ala kasutuse juhtfunktsioonid:	Jahi- ja reisisadama maa / Elamu- ja ärihoone maa /Haljasala maa	Jahi- ja reisisadama maa / Haljasala maa
2	Hoonestusviis:	Vastavalt detailplaneeringule	Vastavalt detailplaneeringule
3	Maksimaalne ehitiste kõrgus maapinnast:	18m	11 m (abs. k = 15.00)
4	Maksimaalne lubatav täisehituse %:	50	~33%
5	Minimaalne nõutav haljastuse %	20	~ 3%
6	Reeglid edasiseks detailplaneeringute koostamiseks	6.1 Detailplaneeringus läbi viia kvartali linnaehituslik analüüs 6.2 Hoonestus tuleb rajada nii, et kõrgused mere suunas väheneksid	6.1 Tingimus täidetud 6.2 Planeeringuala hoonestus on kavandatud nii, et

		astmeliselt, tagades võimalikult palju vaateid merele ja liigendades merelt vaadeldavat linna siluetti. 6.3 Alale võib rajada kuni viiekorruselisi hooneid. 6.4 Jalakäijatele tuleb kogu antud ala ranna ulatuses tagada avalik juurdepääs rannapromenaadile. 6.5 Jahisadam peab olema avatud. 6.6 Piki Kalamaja ümbersõitu on planeeritud rohestruktuuri koridor. Kalamaja ümbersõit tuleb piirata mitmekesise haljastusega. 6.7 Olemasolevat väärtuslikku haljastust tuleb säilitada. Olemasoleva haljastuse puudumisel tuleb sinna haljastus rajada. 6.8 Haljastuse rajamisel tuleb koostada haljastusprojekt.	üldplaneeringus määratletud ala nr 13 hoonestuse kõrgus alaneb ala nr 12 suhtes. 6.3 Tingimus täidetud. Alale on kavandatud kuni 3-korruselise hoone. 6.4 Tingimus täidetud 6.5 Tingimusega arvestatakse detailplaneeringu elluviimisel. 6.6 Ei jää planeeringualasse 6.7 Tingimusega on arvestatud. 6.8 Tingimus lisatud detailplaneeringusse ja täidetakse ehitusprojekti koostamise staadiumis.
7	Parkimine	Parkimine alal tuleb lahendada krundisiseselt, tagades hoonete funktsioonilevastava normatiivse parkimiskohtade arvu. Soovitav on võimalusel lahendada rajatavate hoonete parkimine keldri- või soklikorruusel.	Parkimine on lahendatud krundisiseselt.
8	Sadama kasutus-funktsioon	Jahi- ja reisisadama maa	väikelaevade sadam

Järeldused:

Piirkonnas nr 11 vastab koostatava detailplaneeringu lahendus maa-ala kasutuse juhtfunktsioonidele, kuid muudab asendiplaanil nende asukohta: liiklust teenindava ehitise maale on kavandatud uus linnavalitsuse hoone. Uue raehoone torni tõttu muudab detailplaneering üldplaneeringut ka ehitise maksimaalse lubatava kõrguse osas.

Piirkonnas nr 13 vastab koostatav detailplaneering kehtivas Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringus ettenähtud maakasutuse sihtotstarbele (jahi- ja reisisadama maa / haljasala maa) kuid muudab üldplaneeringut haljastuse protsendi (kavandatud 3%, nõutav 20%) osas.

4.1.3 Paljassaare ja Russalka vahelise ala üldplaneeringu muutmise ettepanekud

Praeguseks on piirkonna linnaplaneerimise ideed võrreldes Paljassaare ja Russalka vahelise ala üldplaneeringus kavandatuga oluliselt muutunud ning ei vasta enam üldplaneeringus esitatud maa-ala maakasutuse juhtfunktsioonidele ning ülejäänud linnaehituslikele parameetritele.

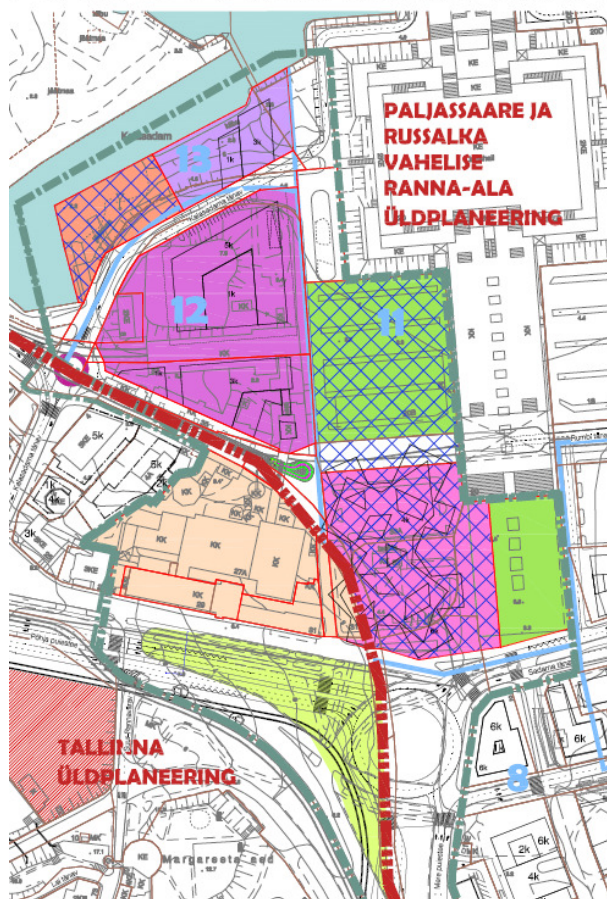
Oluliseks faktoriks muudatuste tegemisel on uue linnavalitsuse hoone asukoha väljavalikul sõelale jäänud koht Linnahalli kõrval, olemasoleva Statoili tankla asukohas, mis tingib ka vajaduse muuta Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringus määratud maakasutuse juhtfunktsiooni ühiskondlike hoonete alaks.

Tuginedes rahvusvahelise arhitektuurikonkursi võidutööle, mille alusel soovitakse rajada uus linnavalitsuse hoone, tehakse ettepanek muuta üldplaneeringut ka kavandatava ehitise maksimaalse kõrguse osas: võidutöös on linnavalitsuse hoonele kavandatud kõrgem osa.

Piirkonnas nr 13 tehakse ettepanek muuta üldplaneeringut haljastuse protsendi osas (Ala 13: kavandatud 3%, nõutav 20%). Muudatus on vajalik, sest piirkonda on kavandatud maa-aluse parklaga kalaturg, promenaad ja väljak, mis ei võimalda nõutava haljastuse protsendi täitmist.

Piirkonnas on kavandatud ulatuslikud maa-alused parkimisalad: nii kavandatavate hoonete alla kui ka kavandatud kalaturu alla (seda tänu looduslikele maapinna erinevatele kõrgustele). Kavandatud on küll alleestruktuurid piki perspektiivseid kergliikluskoridore, aga üldplaneeringule vastavat kõrghaljastuse ulatust pole võimalik tagada. Samas vabastatakse liiklussõlmede ümberkujundamise teel Mere puistee ääres olulise suurusega maa-alad avalikult kasutatavate haljasalade rajamiseks. Kokkuvõttes ei vähene piirkonna haljastus, vaid suureneb oluliselt.

PLANEERITAVAD MUUDATUSED



TINGMÄRGID

-  PLANEERITAVA ALA PIIR
-  PALJASSAARE JA RUSSALKA VAHELISE
RANNA-ALA ÜLDPLANEERINGU PIIR
-  ALA, KUS KEHTIV JUHTOTSTARVE MUUTUB

VASTAVALT PALJASSAARE JA RUSSALKA VAHELISE RANNA-ALA ÜP-LE

-  KASUTAMISTINGIMUSE ALA PIIR
-  KASUTAMISTINGIMUSE ALA NUMBER
-  KESKLINNA MITMEFUNKTSIOONILINE MAA
-  ÜLDKASUTATAVA EHITISE MAA
-  KAUBANDUS- JA TEENINDUSEHITISTE MAA
-  LIIKLUST TEENINDAVA EHITISE MAA
-  JAHI- JA REISISADAMA MAA
-  HALJASALA MAA

VASTAVALT TALLINNA ÜLDPLANEERINGULE

- PIIRKONNA VÕI LINNAOSA KESKUSE
SEGAHOONESTUSALA
-  METSAD, PARGID JA LOODUSLIKUD HALJASALAD

Paljassaare ja Russalka vahelise ala üldplaneeringu muutmise ettepanekud graafiliselt

4.1.4 Võrdlus teemaplaneeringuga „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“

Tallinna Linnavolikogu 16.04.2009 otsusega nr 77 kehtestatud teemaplaneeringu „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“ järgi ei ole planeeritava alale üle 45 meetri kõrgust hooneid/hooneosasid kavandatud.

Detailplaneeringuga kavandatakse pos 4 krundile kavandatavale linnavalitsuse hoonele kuni 60-meetri kõrgune raehoonetorn. Tegemist on ühekordse erandiga, mis ei vasta teemaplaneeringule „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“.

4.1.5 Võrdlus koostamisel oleva teemaplaneeringuga „Tallinna rohealad“

Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 24.03.2005 otsusega nr 67 algatatud ja koostamisel olevale Tallinna rohealade teemaplaneeringule on planeeritava ala ulatuses tegemist kohaliku rohevõrgustikuga alaga (haljastust vähemalt 20%, kusjuures osakaalu arvutamisel ei arvestata katuse- ning garaažipealset jm maapinnaga ühendamata haljastust).

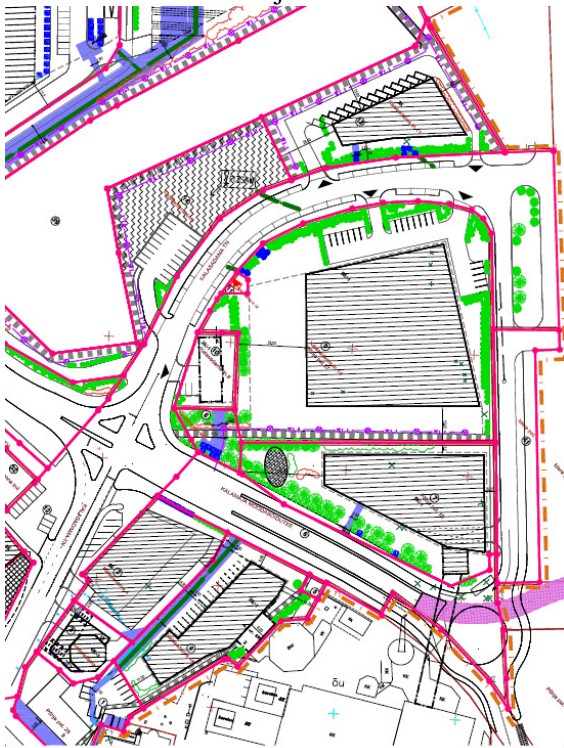
Ümberkrunditud ala keskmine haljastuse osakaal on 14%. Kogu planeeringuala haljastuse osakaal (sh ka Põhja puiestee, Mere pst ja Sadama tn ristmik) on ~21%, mis vastab teemaplaneeringule „Tallinna rohealad“.

Vastavalt rohealade teemaplaneeringule on Rumbi tänava pikenduse äärde kavandatud täiendavalt tänavahaljastust ning Tallinna lahe äärde on kavandatud rannapromenaad.

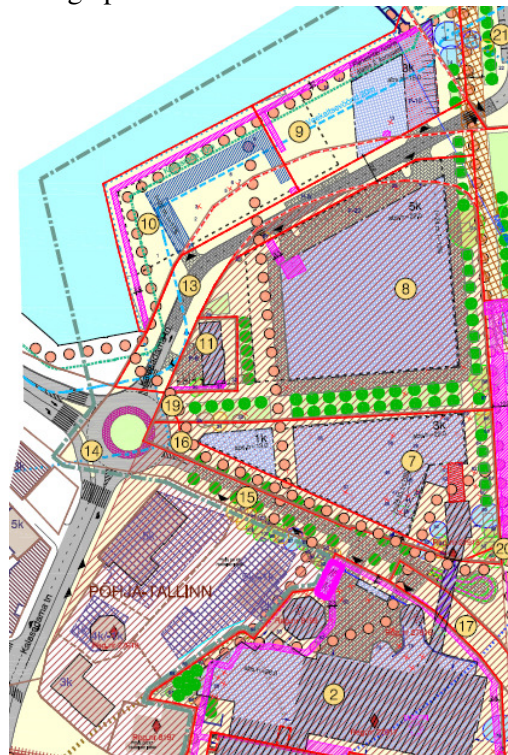
4.1.6 Võrdlus koostamisel oleva Kalasadama ümbruse detailplaneeringuga

Planeeringuala idaosa kattub osaliselt Tallinna Kalasadama ümbruse detailplaneeringuga (vastuvõetud Tallinna Linnavalitsuse korraldusega nr 1279-k, 30.06.2007).

Kalasadama ümbruse detailplaneeringu ning koostatava detailplaneeringu alad kattuvad, sest uue detailplaneeringuga sooviti uue raehoone ja ümbritseva maa-alaga seonduvad küsimused terviklikult lahendada ja leida linnaruumiliselt lähialaga paremini haakuv lahendus.



Väljavõte Kalasadama DP-st



Väljavõte koostatavast DP-st

Vastuvõetud Kalasadama detailplaneeringu lahendus ning koostatava detailplaneeringu lahendused on üldjoontes kooskõlas (mõlemad näevad ette kalaturu, sadamahoone, silla, rannapromenaadi ning 5-korruselise ärihoone rajamist).

Põhilised erinevused seisnevad selles, et erinevalt Kalasadama planeeringust ei näe uus planeering enam ette Kalamaja möödasõidu ühendamist Põhja pst-ga Kultuurikatla ja planeeritava raehoone vaheliselt alalt ning Kalasadama tn ja Rumbi tn ühenduse maa alla viimist. Samuti on muudetud on Kalasadama tn kuju (paralleelne kai joonega), 5-korruselise ärihoone kuju, sadamahoone kuju ja parkimislahendust, Kalaturu lahendust (parkimine maa-alusel korrusel) ning Kalasadama tn ristmiku lahendust (fooriristmiku asemel ringristmik).

4.1.7 Võrdlus detailplaneeringu algatamise korralduses esitatud lisanõuetega

4.1 tänavaliiklusest ja sadamate tegevusest tulenev müra modelleerida päevasel ja öise ajal ning tipptundidel. Esitada olemasolev ja tulevikus prognoositav müraolukord planeeringualal, mürakaardid ja müratasemed hoonete fassaadidel ning ülenormatiivse müra leevendamise meetmed;

Tingimus täidetud (vt seletuskiri p 4.4.7 ning lisa 12).

4.2 detailplaneeringule lisada likvideeritava kütusetankla ja Kultuurikatla territooriumil läbiviidavate reostusuuringute aruanne ning ülenormatiivselt reostunud pinnase ja põhjavee ülemiste kihtide saneerimise ettepanekud;

Kuna koostatava detailplaneeringu riigihanke tingimused ei näinud täiendavate reostusuuringute vajadust ette, siis täidetakse täidetakse ehitusprojektide koostamise staadiumis (nõue on lisatud seletuskirja p 4.4 alla). Detailplaneeringu seletuskirja p 4.4.5 alla on lisatud reostunud pinnase saneerimise ettepanekud.

4.3 planeeringuala liikluskorralduse kavandamisel arvestada väärtusliku kõrghaljastuse säilitamise nõudega ja kaevetöid lehtpuude kasvualadele mitte ette näha;

Tingimusega on maksimaalselt arvestatud.

4.4 määrata ehitusprojektide koostamiseks nõue koostada uushoonestuse ehitusprojektid ainult arhitektuurikonkursi tulemuste alusel;

Tingimus lisatud seletuskirja p 4.1.9 alla.

4.5 kaaluda Põhja pst –Mere pst ja Sadama tn ristmiku muutmist mitmetasandiliseks;

Tingimuse täitmist kaaluti, aga kuna eritasandilise ristmiku rajamisel tuleks ulatuslikult lõhkuda ajaloolisi eelbastioni müüre, jalakäijate viimine maa-alla on jalakäijate jaoks ebamugavam ja pole öisel ajal turvaline ning lisaks on mitmetasandilise ristmiku rajamine palju kulukam, siis langes valik samatasapinnalise ristmiku kasuks.

4.6 detailplaneeringu koostamise käigus teha koostööd Tallinna Linnavalitsuse nimekomisjoniga, selgitamaks võimalust nimetada linna uue administratiivhoone ümber loodavad linnaväljakud Põhjamaade pealinnade auks Helsinki, Stockholmi, Kopenhaageni ja Oslo väljakuks;

Tingimus täidetakse Tallinna nimekomisjoni poolt detailplaneeringu koostamise käigus.

4.7 detailplaneering kooskõlastada Terviseameti Põhja talitusega.

Tingimus täidetud.

4.1.8 Linnaehituslikud ideed

Tänapäeval hetkel puudub Tallinnal üheselt defineeritav linnakeskus. Viru väljaku täisehitamisega on Tallinn kaotanud keskväljaku, mille ümber selline keskus oleks võinud kujuneda. Ühendades vajaduse toimiva linnakeskuse järele ideega avada Tallinna linn merele, on valminud kontseptsioon linnakeskuse raskuspunkti nihutamiseks Linnahalli piirkonda.

Toimiva linnakeskuse kujundamisel on võtmesõnaks administratiivkeskuse ning kultuuri- ja avalike funktsioonide koondamine arendatavasse piirkonda, samuti kvaliteetse avalikku ruumi planeerimine.

Linnakeskuse üheks oluliseks funktsiooniks on kergesti juurdepääsetava administratiivkeskuse olemasolu. Linnavalitsuse ametite ja asutuste haldusalasse on koondatud hulk teenuseid, mille mugav ja aegasäästev kättesaadavus on linlasele igapäevaselt vajalik. Täna asuvad mitmed linnavalitsuse ametid ja volikogu erinevates asukohtades, mis teeb teenuste pakkumise ja kasutamise logistiliselt keeruliseks. Otstarbekas on koondada linna juhtimisega seotud funktsioonid ühte haldushoonesse.

Vanasadama reisiterminalide kaudu külastavad linna igal aastal turistid, kelle koguarv ületab enam kui kümnekordselt Tallinna elanike arvu. Piirkonda Linnahalli ümbruses võib õigustatult pidada Tallinna mereväravaks, kus külastajad saavad esimese mulje Eesti Vabariigi pealinnast.

Tallinna suurima linnaehitusliku potentsiaaliga linnaosa on lähitulevikus kiiresti arenev Põhja-Tallinn. Peamiseks ühendustee kesklinna ja Põhja-Tallinna arengualade vahel on Mere pst – Põhja pst – Soo tn – Tööstuse tn trass.

Linnakeskuse toimimise seisukohast on olulise tähtsusega avalik ruum jalakäijate ja kergliikluse juurdepääsu tagamiseks piirkonda.

Planeeringuala võib tinglikult jaotada kolmeks olulisemaks piirkonnaks:

- A – keskosa (Rumbi tänava ja Põhja puiestee vaheline ala)
- B – lõunaosa: Põhja pst, Mere pst ja Sadama tn ristmiku ala.
- C – põhjaosa (Rumbi tänavast põhjapoole jääv ala), kuhu on kavandatud uusehitised – jahisadam koos sadamahoonega, ärihoone, kalaturg, Mere väljak, rannapromenaad, Eesti Kaasaegse Kunsti Muuseumi laiendus ning turuhoone.

OÜ Arhitektuuribüroo KOSMOS koostatud planeeringuala linnaruumi analüüs ja maketi fotod asuvad seletuskirja lisades 15 ja 16.

A – Planeeringuala keskosa

A 1 - Linnavalitsuse uus hoone „Avalik küla“

Uue linnavalitsuse hoone lahenduse leidmiseks korraldati rahvusvaheline arhitektuurikonkurss, mille võitjaks osutus Taani arhitektuuribüroo Bjarke Angels Group töö „Avalik küla“.

Võidutöö pakub avatud, demokraatliku ja mängulise lahenduse nii välisvormilt kui ka sisestruktuurilt, mis sobib hästi linnavalitsuse eesmärkide ja soovitud kuvandiga. „Avaliku küla“ mõiste all on mõeldud ruumide võrgustikku, mis moodustab ühtse terviku erinevate üksikosade summamana. Igale ametile on kavandatud hooneühik. Selgetest risküliku (tahuka) kujulistest hooneplokkidest moodustub omavahel ühendatud võrgustik.

Esialgses kavandis välja pakutud tõstetud esimene korrus on tööprotsessi käigus asendunud nn „väljakute saarestikuga“, mis põhimõtteliselt on avalik väljak, millest osa on sise- ja osa välisruum. Siseroomides hakkavad paiknema klienditeenindus, näitusepinnad, restoran. Avatud

osa on osalt kaetud, osalt avatud väljakuruum, mis ühendab tervikuks ümbritseva avaliku ruumi– Linnahalli, Kultuurikatla, bastionide roheala, vanalinna ja kaasaegsed uusarendused.

A 2 - Kultuurikatel

Kultuurikatla kompleksi kuuluvatest ehitistest on kultuurimälestisena kaitse all katlamaja hoone, gaasihoidla hoone, estakaad ja telliskorsten. Kultuurikatel on Euroopa Kultuuripealinna 2011 tegevuskeskus, mis toimib erinevate kunstiliikide, loovettevõtluse ning keskkonnaalase tegevuse sõlmpunktina.

2010.a kevadel toimus arhitektuurne ideekonkurss, mille ülesandeks oli võimalikult vähese ja täpse ruumisekkumisega saavutada tulemus, mis koondaks endas Katlaga seotud paljusid unistusi, tagades samas Kultuurikatla igakülgse toimimise hoone rekonstrueerimise protsessis. Võistluse võitjaks tuli töö "AK", mille autoriteks on Siiri Vallner ja Indrek Peil KAVAKAVA OÜ-st.

Töö põhiülesandeks oli Katlamaja ruumiliste väärtuste maksimaalne esiletoomine ning loominguilisele kasutajale sobivate ruumikorralduslike printsiipide leidmine. Põhiosas on tegemist olemasoleva hoone rekonstrueerimisega. Hoone välisilme on põhilises osas jäetud muutmata. On lisatud valgusavasid seintesse, mis ei ole paekivist, katustele on kavandatud uued valguskaevud. Varemets hoone lääneosa lahtisid ja ohtlikud osad eemaldatakse, müüride vahele lastakse kasvada metsikul taimestikul, kujundades nii nn „Metsiku aia“. Korstna lõõride pealsed ehitatakse ümber vabaõhulavaks, tellisservad laotakse kõrgemaks. Lammutatakse korstnat ümbritsevad ja hoonesised silikaattellistest putkad.

Gaasimahutisse rajatakse universaalse kasutusotstarbega saal. Hoone välisilme muutub vähe. Paefassaadid puhastatakse ja hävinud kohad taastatakse. Ajalooline välisilme säilitatakse täielikult. Hoone loodeküljel rajatakse juurde üks lisaväljapääs saalikorruselt otse õue, mis lahendatakse olemasoleva kolmikakna baasil.

Suur telliskorsten võetakse kasutusse vaateornamina. Korstna sisse tuleb selleks rajada lift ja trepp, korstna otsa vaateplatvorm. Muinsuskaitse eritingimustest ja kokkulepetest lähtuv lahendus näeb korstna olemasoleva kuju ja kõrguse säilitamist. Amortiseerunud korstna ots lammutatakse ja ehitatakse uuesti, seejuures jäetakse tellisseina väiksed aknaavad.

Estakaad saab alguse kõrvalkinnistult, mida praegu kasutab Eesti Kaasaegse Kunsti muuseum. See sissepääs ühendab katlamaja 5. korrust otse maapinnaga ning loob otseühenduse kõrvalasuva kunstikeskusega. Estakaad säilitatakse praegusel kujul, kuid see võetakse kasutusele uues funktsioonis (sissepääs, liurada, täiendav galeriipind, evakuatsioonitee, ühenduskäik). Estakaadi põrand ja katus renoveeritakse.

Lisaks ehitatakse krundi põhjaküljele juurde jalgrattaparkla varikatus koos tellisseinaga.

A 3 - Energia avastuskeskus

Põhja pst 29 ja osaliselt ka Põhja pst 31 asuva endise elektrijaama lülitushoone rekonstrueerimiseks korraldas Energia avastuskeskus arhitektuurse ideelahenduse võistluse. Võistluse põhieesmärk oli saada hoonetele parim mahuline ja kontseptuaalne lahendus, mis käsitleks funktsioonide paiknemist, logistilist lahendust ja näituste ruumilist kontseptsiooni. Parimaks osutus töö, mille autoriteks on Margit Aule, Margit Argus, Pelle-Sten Viiburg ja Sander Aas KAOS Arhitektid OÜ-st.

Toimiva linnakeskuse kujundamisel on lisaks administratiivkeskuse ning kultuuri- ja avalike funktsioonide koondamisele arendatavasse piirkonda, äärmiselt oluline ka kvaliteetse avalikku ruumi planeerimine. Kavandatava linnavalitsuse hoone pooleldi avatud maaapealne osa annab võimaluse organiseerida ühtseks avalikuks ruumiks nii Kultuurikatla piirkonad kui ka linnahalli äärsed väljakud ja haljasalad, millest kujundatakse Raepark, Raeväljak ja rannapromenaad, mis ühendab keskosa mererannaga (planeeringu põhjaosaga)

B - Planeeringuala põhjaosa

Tallinna merele avamise kontseptsioon näeb ette võimaluse Kalasadama vahetusse lähedusse rannapromenaadiga ühendatud kalaturu ning jahtide ja mootorpaatide teenindamiseks mõeldud jahisadama rajamise. Planeeringu põhjaosa on osaliselt hõlmatud koostatava Kalasadama detailplaneeringu alasse ning sinna ongi kavandatud asukoht kalasadamale ning ehitusõigus jahisadamat teenindavale hoonele. Põhja pst 37 kinnistule on kavandatud ehitusõigus ärihoone rajamiseks.

Seoses uue linnavalitsuse hoone asukohavalikuga linnahalli kõrvale on tekkimas täiesti uus linnaehituslik situatsioon. Seetõttu on üle vaadatud ka planeeringulahendus Rumbi tänava ja mere vahelisel alal. Põhjaosa uushoonestuse lahenduseettepanek koos linnaehituslike ideede seletuskirjalise osaga on koostatud OÜ-s Arhitektuuribüroo KOSMOS.

Kultuurikatla estakaadi teises otsas, ehk Põhja pst 35 kinnistul tegutseb praegu Tallinna kaasaegse kunsti muuseum. Planeeringus kavandatakse krundile täiendav ehitusõigus muuseumihoone ning turuhoone rajamiseks.

Põhjaosa planeeringu põhilise linnaehitusliku telje moodustab põhja-lõuna suunaline jalakäijate promenaad, mis kulgeb Mere puiestee sihis otse mereni välja. Selline ühendus piki bastionide vööndit kesklinnast mere äärde on oluline ruumiline element, mis ühendab linna eri piirkondi. Promenaadi telje lõpus mere ääres asuvad sadamahoone ja Mereväljak, mille ääres peetakse ka kalaturgu. Selline merega külgnev väljakuruum Tallinnas kui merelinnas täna puudub. On olemas küll mereäärseid promenaadilõike, kuid sageli puudub nende kõrvalt hoonetest tekkiv toetav funktsioon.

Uute hoonete planeerimisel planeeringuala põhjaossa on lähtutud platside ja tänavate struktuuri loomisest, mis on ruumiliselt lihtsalt jälgitav ja samas moodustaks mere ääres tuulevaikseid alasid. Hooned tekitavad mere äärde tuulevaikse platsi, mis on avatud õhtupäikesele ja millele juurdepääs on mugav nii jalakäijale kui autoliiklejale.

Liikluskorralduses on põhiliseks muudatuseks Kalasadama tänava maa-ala nihutamine, mis tekitab kaldapealsele ruumi väljaku loomiseks rohkem ruumi.

Kalaturu ala kõrgus on ümbritseva ala kõrgusest ligikaudu 2 meetri võrra madalam. Tõstes kalaturu samale tasapinnale ümbritsevate kruntidega on suhteliselt väikese kaevetööde mahuga võimalik luua turuplatsi alla parkimisala. Kavandatud kolmekorruseline sadamahoone moodustab loodava Mereväljaku idaseina. Sadamahoone Mereväljakuga külgnevas osas on võimalik välja ehitada õhtupäikesele avatud terrass. Hoonestuse ja mere vahele on kavandatud jalakäijate promenaad.

Mereväljakust lõunasse jäävale Põhja pst 37 kinnistule on kavandatud viiekorruseline ärihoone, mis moodustab väljakule selge piirjoone. Detailplaneeringus on ära määratletud

orienteeruv hoonestusala ning maapealse ehitusõiguse parameetrid (hoone ehitusalune pind, brutopind, korruselisus, kõrgus).

Ärihoonest lõunasse on kavandatud 1-korruseline turuhoone ning 3-korruseline Eesti Kaasaegse Kunsti muuseumi laiendus.

C – Planeeringuala lõunaosa

Tingimused jalakäijate ja kergliikluse ligipääsuks piirkonda on üldiselt väga head – piirkond asub vanalinna vahetus läheduses ning suhteliselt lähedal Maakri ärikvartalile. Erilist tähelepanu pööratakse jalakäijatele ja kergliiklusele ohutu ja ristmike hea ületamise tagamisele.

Linnahalli ümbrust eraldavad naaberkvartalitest projekteeritava Põhjaväila ja Kalamaja ümbersõidu koridorid. Oluline on jalakäijatele ja kergliiklusele mugavad ülepääsud magistraaltänavatest vanalinna suunas Suure Rannaväravani ning pakkuda välja uus liikluskorralduse lahendus.

Seetõttu ongi üheks planeeringu koostamise põhiülesandeks on Põhja pst, Mere pst ja Sadama tn ristmiku ala ümberplaneerimine, et ristmik muutuks kompaktsemaks, saaks inimsõbralikuma ruumikasutuse ja paraneks jalakäijate ühendus mereäärse alaga.

Detailplaneeringu eskiisi koosseisu on lisatud võimalikud alternatiivsed lahendused. Ristmiku linnaehituslikud ideed on selgitused kirjeldatud seletuskirjas p 4.2.1 ja 4.3 all ning joonistel DP-6.

4.1.9 Üldised arhitektuurinõuded

1. Uushoonestuse ehitusprojektid koostada ainult avalike arhitektuurikonkursside tulemuste alusel.
2. Planeeritav ala peab kujunema avalikuks linnaruumiks, mida ilmestavad ulatuslikud hoonete vahelised jalakäiguteed, väljakud ja rannapromenaad.
3. Planeeritaval alal arvestada Kultuurikatla, Linnahalli ja mere vahelise ala detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimustega (OÜ T-Linnaprojekt, aprill 2011) ning edaspidi hoonetele/rajatistele koostatavate eritingimustega.
4. Hoonestusviis: lahtine
5. Piirde: Planeeritavale alale kruntide vahelistele piiridele uusi piirdeid mitte ette näha. Vajadusel võib piirete imiteerimiseks kasutada hekke või osaliselt taastada miljöoga sobivad piirde, kuid seda tingimusel, et need ei takistaks avalikke läbipääse.
6. Katusekalle: uushoonestuse rajamisel katusekalle 0-45° (Muinsuskaitsealuste hoonete puhul lähtuda olemasolevatest katusekalletest ja muinsuskaitse eritingimustest).
7. Kõrgused. Planeeritaval alal arvestada väärtuslike hoonete puhul olemasolevate kõrgustega. Planeeringuala uushoonestuse kõrgus (välja arvatud pos 4 krunt) ei tohi ületata Linnahalli suurimat abs kõrgust (abs h = 22,6) m.
8. Välisviimistlus. Hoonete arhitektuur peab olema kõrgekvaliteediline ja esinduslik ning arvestama piirkonna eripäraga nii arhitektoonika kui ka materjalide osas. Fassaadilahendused – monotoonsust välistavad ja liigendatud.
9. Hoonete tänavatasandi fassaad peab olema aktiivne, suheldes tänavaruumiga (kavandada äri- või teenindusfunktsioon)

4.1.10 Kavandatud kruntide ehitusõigus ja kasutamise tingimused

- Pos 1 Põhja pst 29 (Energia Avastuskeskus)
 Krundi kasutamise sihtotstarve: sotsiaalmaa (ühiskondlike ehitiste maa)
 Hoonete arv krundil: 1
 Hoonetealune pindala: 1515 m² (maapealne)
 1515 m² (maa-alune)
 Hoonete maksimaalne kõrgus maapinnast: 20 m
 Juurdepääs krundile on Põhja puisteelt.
 Parkimiskohad on kavandatud pos 4 krundile maa-alusesse parklasse.
- Pos 2 Põhja pst 27a (Kultuurikatel)
 Krundi kasutamise sihtotstarve: sotsiaalmaa (ühiskondlike ehitiste maa)
 Hoonete suurim lubatud arv krundil: 7
 Hoonete suurim lubatud hoonealune pindala: 4800 m² (maapealne)
 500 m² (maa-alune)
 Hoonete suurim kõrgus maapinnast: 29,5 m
 Juurdepääs krundile on Põhja puisteelt.
 Parkimiskohad on kavandatud pos 4 krundile maa-alusesse parklasse.
- Pos 3 Põhja pst 31 (jaotusalaajaam)
 Krundi kasutamise sihtotstarve: tootismaa
 Hoonete arv krundil: 1
 Hoonete suurim lubatud hoonealune pindala: 540 m² (maapealne)
 0 m² (maa-alune)
 Hoone kõrgus maapinnast: 20,2 m
 Juurdepääs krundile on Põhja puisteelt.
- Pos 4 Sadama tn 1 (Linnavalitsus)
 Krundi kasutamise sihtotstarve: sotsiaalmaa (ühiskondlike ehitiste maa)
 Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1
 Hoonete suurim lubatud hoonealune pindala: 7740 m² (maapealne)
 11115 m² (maa-alune)
 Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: torni kõrgus maapinnast 60 m, hoone põhiosa
 kõrgus 32m (täpsustub projekteerimise käigus)
 Autode juurdepääs krundile on Rumbi tänava pikenduselt.
 Parkimiskohad on kavandatud oma krundile maa-alusesse parklasse. Parklasse on kavandatud kohad ka pos 1 ja pos 2 kruntide parkimisvajaduse rahuldamiseks.
- Pos 5 Sadama tn 1a
 Krundi kasutamise sihtotstarve: sotsiaalmaa, alaliigiks üldkasutatav maa
 (haljasala)
 Hoonete suurim lubatud arv krundil: 0
 Hoonete suurim lubatud hoonealune pindala: 0 m²
 Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: 0 m
 Juurdepääs krundile on Sadama tänavalt

- Pos 6 *Kalasadama tn 6a*
 Krundi kasutamise sihtotstarve: sotsiaalmaa, alaliigiks üldkasutatav maa (haljasala)
 Hoonete suurim lubatud arv krundil: 0
 Hoonete suurim lubatud hoonealune pindala: 0 m²
 Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: 0 m
 Juurdepääs krundile on Rumbi tänava pikenduselt.
- Pos 7 *Kalasadama tn 6 (Eesti Kaasaegse kunsti muuseum ja turuhoone)*
 Krundi kasutamise sihtotstarve: sotsiaalmaa (ühiskondlike ehitiste maa) ja ärimaa
 Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3
 Hoonete suurim lubatud hoonealune pindala: 3300 m² (maapealne)
 3000 m² (maa-alune)
 Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: 18 m
 Juurdepääs krundile on Kalasadama tänavalt ja Rumbi tänava pikenduselt.
 Parkimiskohad on kavandatud omale krundile maa-alusesse parklasse.
- Pos 8 *Kalasadama tn 10 (ärihoone)*
 Krundi kasutamise sihtotstarve: ärimaa
 Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3
 Hoonete suurim lubatud hoonealune pindala: 4700 m² (maapealne)
 6350 m² (maa-alune)
 Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: 18 m
 Juurdepääs krundile on Kalasadama tänavalt.
 Parkimiskohad on kavandatud omale krundile maa-alusesse parklasse.
 Krundile on planeeritud tänavalt (pos 13) naaberkruntide pos 11 ja 12 vaheliselt alalt kaks sissepääsu, mille asukohad määratakse täpsemalt ehitusprojekti koostamise käigus.
- Pos 9 *Kalasadama tn 7 (sadamahoone koos jahtklubiga)*
 Krundi kasutamise sihtotstarve: ärimaa
 Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1
 Hoonete suurim lubatud hoonealune pindala: 1300 m² (maapealne)
 680 m² (maa-alune)
 Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: 11 m
 Juurdepääs krundile on Kalasadama tänavalt.
 Parkimiskohad on kavandatud omale krundile maa-alusesse parklasse ning hoone mahus esimesel korrusel olevasse parklasse.
- Pos 10 *Kalasadama tn 5 (kalaturg – avaturg, kalarestoran)*
 Krundi kasutamise sihtotstarve: ärimaa
 Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1
 Hoonete suurim lubatud hoonealune pindala: 0 m² (maapealne)
 2500 m² (maa-alune)
 Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: 0 m

Juurdepäas krundile on Kalasadama tänavalt.

Parkimiskohad on kavandatud omale krundile maa-alusesse parklasse.

- Pos 11 Kalasadama tn 8 (ärihoone-disainikeskus)
- Krundi kasutamise sihtotstarve: ärimaa
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1
- Hoonete suurim lubatud hoonealune pindala: 260 m² (maapealne)
630 m² (maa-alune)
- Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: 10,7 m
- Juurdepäas krundile on Kalasadama tänavalt.
- Parkimiskohad on kavandatud omale krundile maa-alusesse parklasse
- Pos 12-20, 22 Kalasadama tänav T5, Kalasadama tänav T2, Rumbi tänav T1, Rumbi tänav T2, Rumbi tänav T6, Rumbi tänav T7, Rumbi tänav T3, Rumbi tänav T9, Rumbi tänav T8, Mere pst 20e
- Krundi kasutamise sihtotstarve: transpordimaa
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 0
- Hoonete suurim lubatud hoonealune pindala: 0 m² (maapealne)
0 m² (maa-alune)
- Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: 0 m
- Krunte on võimalik vajadusel tulevikus omavahel liita.
- Pos 21
- Krundi kasutamise sihtotstarve: veekogu maa
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 0
- Hoonete suurim lubatud hoonealune pindala: 0 m² (maapealne)
0 m² (maa-alune)
- Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: 0 m

Märkus: planeeringuala uued aadresside ettepanekud on esitatud kaldkirjas.

4.1.11 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks

Ehitusprojektide koostamisel ning detailplaneeringu elluviimisel lähtuda detailplaneeringu seletuskirjas ja põhijoonisel esitatud tingimustest ja nõuetest:

- Uushoonestuse ehitusprojektid koostada ainult arhitektuurikonkursside tulemuste alusel. Arhitektuurivõistluse tingimused kooskõlastada täiendavalt Tallinna Linnaplaneerimise Ametiga.
- Alale tuleb koostada haljastusprojekt.
- Avaliku ruumi organiseerimiseks teha ideekonkurss
- Pos 8 krundile kavandatud hoone esimesele korrusele tuleb jalakäijate liikumisteede poole kavandada avalikkusele suunatud funktsioonidega ruume (kunstigaleriid, toitlustus-, kaubandus-, teenindusettevõtete ruumid).
- Ehitustööde ajal tagada tamponitud puurkaevu nr 37 konstruktsiooni ja tamponitud osa vigastusteta säilimine.

- Kultuurikatla ja likvideeritava kütusetankla ümbruses viia läbi täiendavad reostusuuringud.
- Ehitusprojektide koostamisel arvestada Kultuurikatla, Linnahalli ja mere vahelise ala detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimustega (osaühing T-Linnaprojekt töö nr 05-11).
- Ehitusprojekti koostamisel on lisaks kultuurimälestiste säilitamise (restaureerimise-erekonstrueerimise) vajadusele ka arheoloogilistel kaevamistel leitavate väärtuslike leidude-rajatiste säilitamise ja eksponeerimise kohustus.
- Liikluskorralduse ehitusprojekti koostamisel arvestada Paksu Margareeta ja Põhja pst vahelise tee all olevate kaponiitide ja sildade (nende osaline säilimine on tuvastatud arheoloogiliste uuringutega) müüride säilitamise vajadusega.
- Tulevikus peab Rannamäe tee muutuma kergliikluse teeks (ettepanek on olnud kajastatud varem koostatud arhitektuuriajaloolistes eritingimustes – vaata „Arhitektuuriajaloolised eritingimused Tallinna vanalinna põhjapoolsete vallkindluste maa-ala planeerimiseks“, osaühing Agu EMS, Tallinn, 1994.a)
- Kõik planeeringualal olevad ja hävinevad polügonomeetriapunktid (10405, 540, 3651, Elektri ÜK) näha ette ümbertõstetavana. Pinnasereeper 1064 säilitada.
- Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel rakendada EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“ Nõudeid ning tagada siseruumides normeeritud müratasemed
- Hoonete tehnoseadmete müra ei tohi lähedalasuvatel elamualadel ületada 50 dB päeval ja 40 dB öösel.
- Õhusaaste vähendamiseks planeerida ärihoonetes õhupuhastusega sissepuhke-väljatõmbe ventilatsioonisüsteemid.
- Radooniohu vältimiseks hoonetes järgida Radoonitõrjekeskuse töös (19.04.2010) etteantud soovitusi.
- Kõik järgnevad projekteerimisstaadiumid ja liikluskorralduse muudatused Tallinna Transpordiametiga täiendavalt kooskõlastada. Pos 4 krundi maa-aluse parkla juurdepääsu parandamiseks kaaluda alternatiivseid lahendusi.
- Planeeritava kõrghoone (pos 4 hoone torn) projekteerimistingimused kooskõlastada vastavalt Lennundusseaduse §35 lõikele 3 Lennuametiga.
- Planeeringuga ei tohi halvendada Kalasadama sihimärkide nr 261 ja 262 nähtavust ega eristatavust foonist, vaadatuna merelt laevatee suunast. Lisaks sellele on märkide lähedusse või mõjupiirkonda keelatud paigaldada tulesid, mis segavad navigatsioonimärgi eristamist (Meresõiduohutuse seadus § 48 lg 4).

4.1.12 Detailplaneeringu elluviimise kava

- 1 Kultuurikatla rekonstrueerimine (pos 2). Ajutine mootorsõidukite juurdepääs krundile Põhja pst-lt. Peale raehoone rajamist toimub mootorsõidukite juurdepääs Rumbi tn ja Kalasadama tn vaheliselt tänavalõigult ning selleks tuleb rajada tupiktänav Kalasadama tn ja Kultuurikatla estakaadi vahelisel lõigul.
- 2 Energia Avastuskeskuse rekonstrueerimine (pos 1). Juurdepääs krundile Põhja pst-lt.
- 3 Kalaturu ümberkujundamine (pos 10) koos sadamahoone (pos 9) ja rannapromenaadi lõigu väljaehitamisega. Juurdepääs krundile Kalasadama tn-lt. Kalaturu ümberkujundamisega kaasneb Kalasadama tn ümberehitus Kalasadama tn ja Linnahalli vahelisel lõigul.
- 4 Raehoone rajamine (pos 4) ning pos 5 pargiala kujundamine. Mootorsõidukitega juurdepääs toimub Rumbi tn-lt Sellega kaasneb esimeses etapis Rumbi tn pikenduse väljaehitamine Logi tn ja Linnahalli vahelisel lõigul ning põhja-lõunasuunalise kergliiklustee ehitamine Põhja pst ja mere vahelisel lõigul (pos 17, pos 6, pos 12, pos 21). Teises etapis lisandub Rumbi tn ja

- Sadama tn vahelise perspektiivse ühendustee väljaehitamine, mille eeltingimuseks on kokkuleppe saavutamine Sadama tn 5/7 kinnistu omanikuga.
- 5 Pos 8 ärihoone rajamine. Mootorsõidukite juurdepääs krundile Kalasadama tn-lt.
 - 6 Pos 7 krundi hoonestamine ning olemasoleva parkla (pos 6) rekonstrueerimine pargialaks. Mootorsõidukite juurdepääs krundile Rumbi tn-lt. Juhul kui raehoonet ei ole rajatud, siis ka Kalasadama tn ja Kultuurikatla estakaadi vahelise tupiktänava rajamine.
 - 7 Põhja pst, Mere pst ja Sadama tn ristmiku etapiviisiline rekonstrueerimine (vt joonis 6). Ristmiku ümberprojekteerimine ja väljaehitamine sõltuvad linna rahalistest võimalustest.

Märkus: esitatud detailplaneeringu elluviimise kava on tinglik ja võib realiseerimise käigus muutuda.

4.2 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS

Planeeringuala läbivad Mere puistee, Põhja puistee ja Sadama tänav, samuti planeeringuala vahetus läheduses paiknevad ning planeeringuala liiklust oluliselt mõjutavad Ahtri tänav, Rannamäe tee ja Suur Rannavärv on Tallinna Linnavolikogu 20. detsembri 2004 määrusega nr 58 kinnitatud tänavate liigituse (<http://www.tallinn.ee/est/g260s915>) alusel magistraalid (keskse suure liiklusega linnatänavad). Neist Ahtri tänav ja Mere puistee on põhitänavad (magistraaltänavad liikluseks linna eri osade vahel) ning Põhja puistee, Sadama tänav, Rannamäe tee ja Suur Rannavärv on jaotustänavad (linnaosasist liiklust võimaldavad tänavad, mis ühendavad juurdepääsutanavaid magistraalidega).

Planeeringuala läbivad ka Kalasadama tänav ning Kai tänav, mis on tänavate liigituse alusel juurdepääsuteed (mittekeskne, ainult teatud piirkonda magistraalidega ühendav tänav). Kalasadama tänav on kõrvaltänav (mittekeskne, elumuala tänav – juurdepääs, mis võib olla ühenduses jaotustänavaga), Kai tänav on veotänav (tööstusala tänav, mis suunab seal tekkiva liikluse kõrgema liigi tänavale).

Arvestades planeeringuala asustatust ning kohta praeguses linnaruumis, on ühistranspordi korraldus rahuldav. Piki Mere puisteed ja Põhja puisteed paikneb trammitee, mida mööda kulgevad trammiliinid nr 1: Kopli-Kadriori ja nr 2: Kopli-Ülemiste. Lähim peatus on planeeringualal Linnahalli peatus Põhja puistee ja Suure Rannavärava ristmiku vahetus läheduses. Tagatud on ühendus kõigi tähtsate liiklussõlmedega: otse on võimalik pääseda ca kilomeetri kaugusel asuvasse Balti jaama (trammid 1 ja 2), maaliinide bussijaama (tramm nr 2), samuti lennujaama (buss nr 2 Tallinna sadama reisilaevade terminalist ca 0,5 km kaugusel planeeringualast). Trammiühendus (trammid 1 ja 2) on ka linnaliinide keskse liiklussõlme, Viru Keskuse terminaliga.

Kaugemas tulevikus on liiklussõlme ümberehitamisel võimalik kavandada Põhja puisteele vabanevale kergliikluse alale ka sadama ja Balti jaama vaheline trammiliin. Kuna see eeldab väga olulises mahus Põhja puistee ja Sadama tänaval tehnovõrkude ümbertõstmist ning liikluskorralduse ümberkorraldamist (trammikooriori jaoks ei ole hetkel piisavalt ruumi), siis seda koostatava detailplaneeringuga ei lahendata.

Planeeringu koostamise üheks peaülesandeks on leida linnaehituslikult ja liikluskorralduslikult parem lahendus Sadama tänav, Põhja puistee ja Mere puistee ristmikule. Ristmiku ümberprojekteerimine ja väljaehitamine sõltuvad linna rahalistest võimalustest.

Lisaks on korrigeeritud Rumbi tänava ja Kalasadama tänava koridoride lahendust. Detailplaneeringus olev Kalasadama tn lahendus on põhimõtteline. Detailplaneeringu ülesandeks on määrata tänavale piisav maa-ala. Tänava täpne lahendus selgub ehitusprojekti koostamise käigus.

Põhja pst, Mere pst ja Sadama tn ristmikult ei ole kruntidele mahasõite kavandatud. Planeeringuala kesk- ja põhjaosas olevatele kruntidele on juurdepääs ette nähtud Kalasadama tänavalt, Rumbi tänava pikenduselt ning Kalasadama tänava ja planeeritava raehoone vaheliselt segaliiklusalt (tupiktänav). Eesmärk on jätta hoonete vaheline ruum ning kai äär võimalikult autovabaks, et planeeringualal oleksid esikohal jalakäijad, mitte autod. Parkimine on lahendatud valdavalt hoonete maa-alustel korrustel. Peatumiseks on ette nähtud mõned parkimiskohad ka tänavate ääres. Tänavatel on kasutatud rahustatud liikluse võtteid (kännised, kurvid jms). Jalakäijad saavad alal liigelda vabalt nii piki mereäärt kui ka põhilistel Vanalinna, Sadama ja Rotermanni kvartali vahelistel liikumissuundadel. Planeeritaval alal on mitmeid väiksemaid väljakuid ja platse, kus inimesed saavad lõõgastuda.

Juurdepääs kruntidele pos 1 ja pos 3 on tagatud Põhja puisteelt, pos 4 on autode juurdepääs maa-alusesse parklasse kavandatud Rumbi tänava pikenduselt, teenindav transport saab sõita maja ette ka Sadama tänavalt, pos 5 krundile Sadama tänavalt, pos 2, 18 ning 7 krundile Kalasadama tänavalt algavalt segaliiklusalt, pos 8, 9, 10 ja 11 krundile Kalasadama tänavalt.

Mootorsõidukite juurdepääsud kruntidele on planeeritud lahendada etapiviisiliselt (vt ka seletuskiri p 4.1.12). Kultuurikatlal säilib kuni uue raehoone rajamiseni olemasolev juurdepääs Põhja pst-lt. Peale raehoone rajamist toimub juurdepääs Rumbi tänava ja Kalasadama tänava vahelisele alale kavandatud tänavalõigult (tupiktänav). Nimetatud tänavalõigult on kavandatud juurdepääsud ka teistele tänavalõiguga külgnevatele kruntidele ning raehoone teenindavale transpordile (prügiautod, päästeteenistus jms).

Raehoone parklasse toimub mootorsõidukitega juurdepääs Rumbi tn-lt Sellega kaasneb esimeses etapis Rumbi tn pikenduse väljaehitamine Logi tn ja Linnahalli vahelisel lõigul. Teises etapis lisandub Rumbi tn ja Sadama tn vahelise perspektiivse ühendustee väljaehitamine, mille eeltingimuseks on kokkuleppe saavutamine Sadama tn 5/7 kinnistu omanikuga.

Mootorsõidukite juurdepääs planeeringuala põhjaosa kruntide (pos 8, pos 9, pos 10, pos 11) on ette nähtud Kalasadama tänavalt, mis on ette nähtud ümber kruntida ja rekonstrueerida.

Vastavalt Teeseadusele on tehtud ettepanek määrata tänavate kaitsevööndi ulatuseks 0 meetrit.

4.2.1 Põhja puistee, Mere puistee ja Sadama tn ristmiku lahendus

Vastavalt detailplaneeringu lähteülesandele tuleb unikaalse bastionivööndi inimsõbralikuma ruumikasutuse ning kesklinna ja mereäärse ala jalakäiguühenduste parandamiseks Põhja puistee, Mere puistee ja Sadama tänava ristmik ümber planeerida.

Detailplaneeringu eskiisi staadiumis kaaluti erinevaid liikluslahendusi (sh maa-alused tunnelid, süvendid) ning leiti, et linnaehituslikult on parimaks lahenduseks olemasoleva liiklussõlme

asendamine mitmerajalise ringristmikuga. Lahendust on võimalik etapiviisiliselt ellu viia ning ristmik on võimalik kavandada atraktiivseks linnaruumiliseks elemendiks (näiteks veesilmad koos purskkaevudega vms).

Sisuliselt on tegemist ristmiku 4-etapilise lahendusega (vt ka joonis DP-6):

1. olemasolev liiכלussõlm + ringliiklus ümber Skoone bastioni;
 2. ringtee + ringliiklus ümber Skoone bastioni,
 3. ringtee + Rannamäe tee asendamine kergliiklusteeks ning liikluse viimine ümber Skoone bastioni põhja poolt;
 4. ringtee + Mere pst sõidusuundade eraldamine nii, et Merekeskus jääb sõidusuundade vahele.
- Ringistmiku modelleerimistulemused asuvad seletuskirjas p 4.3.

4.2.2 Ettepanekud olemasoleva liiכלuskorralduse parandamiseks/muutmiseks

- Magistraaltänavate äärmised sõidurajad kavandada riskasutusega (tipptundidel sõidurada, ülejäänud ajal parkimiskohad).
- Jalakäijate liikumine peab sõlmes olema prioriteetne (võimalikult otsejooneline ja loogiline).
- Ülekäigud peavad olema piisavalt laiad ja hea läbilaskevõimega.
- Foore võimalusel mitte kasutada, sest nii jalakäija kui autos liikleja on foorita ristmikel reeglina tähelepanelikumad.
- Ringistmikule kavandada vaatamisväärsus (näiteks purskkaev).
- Ehitusprojekti staadiumis kaaluda, et Põhja pst, Mere pst ja Sadama tn ringistmiku piirkonnas oleks hoopis sõiduteel kivilillutus (parkettkivi) ning jalakäijate ületuskohad oleksid asfalteeritud).
- Tänavalõik Kalasadama tn ja Kultuurikatla estakaadi vahelisel alal ning Kalasadama tn alates ringristmikust kuni linnahallini kavandada rahustatud liiכלusega õueala põhimõttel toimivateks aladeks (allalastud äärekivi, kivilillutise kasutamine jms).
- Ristmike piirkonnas vältida võimalusel jalakäijatele mõeldud ootesaarte rajamist ning eelistada kompaktseid ristmikke, kus on tagatud jalakäijate võimalikult sujuv liikumine.

4.2.3 Kavandatud parkimiskohad

Parkimiskohad on kavandatud planeeringualale kooskõlas Tallinn Linnavolikogu 16.12.2006 otsusega nr 329 Tallinna parkimise korralduse arengukavaga aastateks 2006-2014 (<https://oigusaktid.tallinn.ee/?id=3001&aktid=110619>). Planeeritav ala asub linnakeskuses.

Planeeritav ala jääb vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndisse. Tallinna parkimise korralduse arengukava punkti 4.1.10 kohaselt ei rakendata parkimisnormatiivi, kui planeeritav ala asub riikliku kaitse alla võetud maa-alal või selle kaitsevööndis, samuti riikliku kaitse alla võetud mälestise kaitsevööndis, loodusobjekti kaitsevööndis või miljööväärtslikul hoonestusalal või parkimiskohtade planeerimisel ja projekteerimisel ehitise olemasolevas mahus või olemasoleva ehitise väikesemahulisel laiendamisel, mille käigus ei muudeta oluliselt ehitise arhitektuurset lahendust. Seetõttu võib planeeringualal väärtuslike olemasolevate/rekonstrueeritavate hoonetega hoonestatud kruntidel (pos 1, 2, 3, 7, 8, 11) põhjendatud vajaduse korral kasutada parkimiskohtade arvutamisel suunava eeskujuna EVS 843:2003-e (Eesti Standard „Linnatänavad“, lehekülj 212).

Linnavalitsuse hoone (pos 4) alune parkla on mõeldud riskasutuseks, et seda saaks kasutada lähedal olevate avaliku funktsiooniga hoonete külastajad/kliendid (Energia Avastuskeskus, Kultuurikatel). Juhul kui parkimiskohti on piisavalt, siis on tulevikus hea asukoha tõttu on võimalik pakkuda lühiajalist parkimisvõimalust ka turistidele.

Pos nr	Ehitise otstarve	Parkimiskohtade arvutus vastavalt parkimise arengukavale	Maksimaalne normatiivne parkimiskohtade arv krundil	Planeeringus kavandatud parkimiskohtade arv krundil
1	Olemasolev hoone (Energia avastuskeskus)	5165/180=28,69	29	(parkimine pos 4 krundil ning pos 7 krundil)
2	Ühiskondlik hoone (Kultuurikatel): 2.1 Näitusesaalid 2.2 Teatri- ja kontserdisaal 2.3 Asutused	2.1) 5880/180=32,67 2.2) 600kohta/10=60 2.3) 6360/120+ +1120/120=62,33 <i>(krundi ehitusõiguse näitajad on Kavakava OÜ poolt koostatud Kultuurikatla ehitusprojekti seletuskirjast, osa 1, 10.05.2010)</i>	156	(parkimine pos 4 krundil ning pos 7 krundil)
3	Jaotusalajaam	-	-	-
4	Uus Linnavalitsus	25000/120=209	209	205
5	Haljasala	-	-	-
6	Haljasala	-	-	-
7	Ühiskondlik hoone ja ärihoone (uue kunsti muuseum, turuhoone)	8550x0,5/180=23,75 8550x0,5/80=53,44	78	150
8	Ärihoone	16680/80=208,5	209	220
9	Sadamahoone	2400/80=30	30	36
10	Kalaturg Kalarestoran, Jahisadam	22 (avaturg) 200/20=10 150/5=30	62	62
11	Ärihoone (disainikeskus)	650/120=5,5	6	6
13	Tänav	-	-	5
Planeeritaval maa-alal kokku:			779	684

4.3 LIIKLUSE MODELLEERIMINE

4.3.1 Sissejuhatus

Liikluse modelleerimise teostas K-Projekt Aktsiaseltsi liikluse modelleerija Žanna Semkiv-Golovan.

Liiklusuuringud ja -prognoosid on tehtud Põhja-Tallinna ja Kesklinna teede ja ristmike kohta alal, mis on piiritletud Tallinna lahega, Linnahalliga, Kalasadama tänavaga, Põhja puistestega ja Tallinna vanalinnaga.

Uuringu koostamise eesmärgiks oli prognoosida liiklussagedust eelpool kirjeldatud ala teedel ja ristmikel ning saadud andmete põhjal teha analüüs erinevate projekteeritud liikluskorralduse variantide kohta.

Detailplaneeringu seletuskirja on lisatud mitmerajalise ringristmiku modelleerimistulemused, sest see lahendus osutus eskiisi menetlemise käigus linnaehituslikult kõige sobivamaks.

4.3.2 Olemasolev olukord

Tallinna kesklinna liiklust iseloomustavad praegu suured liiklussagedused peateedel ja tänavatel ning ristmike ebapiisav läbilaskevõime selliste liiklussageduste teenindamiseks. Tagajärjeks on suured ummikud. Ekstreemsed ooteajad ristmikel esinevad nii Kesklinnast väljuval, kui ka Kesklinna suunduval liiklusel.

Põhja puistee ja Mere puistee esinevad õhtusel tipptunnil suured ummikud. Kesklinnast Koplisse või Paldiski maanteele suunduv liiklus tekitab ummikuid Mere puistee-Ahtri tänava ristmikul, Põhja puistee-Suur Rannavärava ristmikul ning edasi Rannamäe teel Rannamäe tee-Suurtüki tänava ristmikul. Liiklus, mis ei läbi Põhja puistee-Suur Rannavärava ristmikku, tekitab ummiku ka Põhja puistee-Sadama tänava, Mere puistee-Kai tänava ristmikel. Sellest tulenevalt tekib olukord, kus autode järjekord venib veel Ahtri tänaval. Paldiski maanteelt Kesklinna suunduvad sõidukid seisavad samamoodi ummikus Rannamäe teel.

Skoone ringi teed on täna nii kahesuunalised (Suurtüki tänav, Rannamäe tee kuni ristumiseni Suur Rannaväravaga, Põhja puistee lõigul Suur Rannavärava-Soo tänav ning osa Suur Rannaväravast), kui ka ühesuunalised (Põhja puistee lõigul Soo tänav-Suurtüki tänav, osa Suur Rannaväravast).

4.3.3 Liiklusprognoosi koostamine

Liikluse modelleerimiseks on kasutatud programmi PTV Vision VISUM, mis on maailma juhtivaim transpordiplaneerimise tarkvarasüsteem. VISUM kujutab endast mahukat ja paindlikku süsteemi transpordi planeerimiseks, transpordi nõudluse arvutamiseks, transpordi võrgu analüüsimiseks, planeeringute prognoosimiseks ning planeeringute mõjude hindamiseks. Liikluse prognoosid on käesolevas töös tehtud Tallinna liiklusmodeli alusel, mis koostati aastal 2008. Kasutasime õhtuse tipptunni andmeid, kuna õhtune tipptund on Kesklinnas liikluse intensiivsuse osas kriitilisem kui hommikune.

Viimasel aastal on liiklus vähenenud ning paljud probleemid, mis olid väga selged aastal 2008, enam ei kehti. Siiski oleme arvutustel aluseks võtnud just kriitilisema (ehk siis 2008 aasta) liikluse olukorra, sest lähitulevikus kui teedevõrgustikus midagi ei muudeta, kerkivad üles samad probleemid.

Kasutatud prognoosi koostamise metoodika on välja töötatud TTÜ Teedeprogrammi poolt. Metoodika eeldab arvestamist selliste faktoritega nagu autostumine, elanikkonna suurus ja selle kasv, regiooni areng jt.

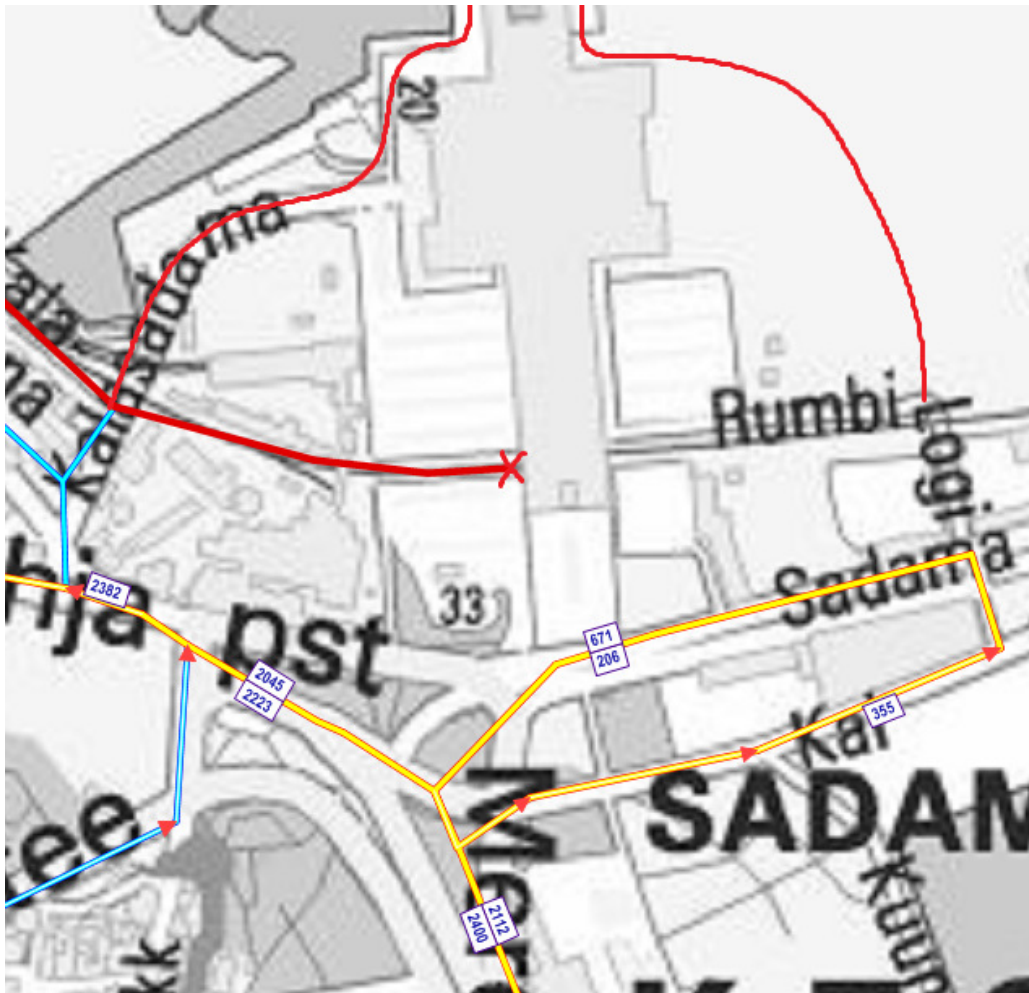
Oma töös arvestasime suuremate planeeringutega, mis hakkavad mõjutama liiklust, genereerides täiendavat koormust ning põhjustades liikluse ümberjagunemist. On arvestatud ka üldise teedevõrgustiku läbilaskvusega, mis aitab vältida olukordi, kus liikluse kasv osutub ebareaalseks.

4.3.4 Perspektiivse Põhja pst, Mere pst ja Sadama tn ringristmiku teenindustaseme arvutus

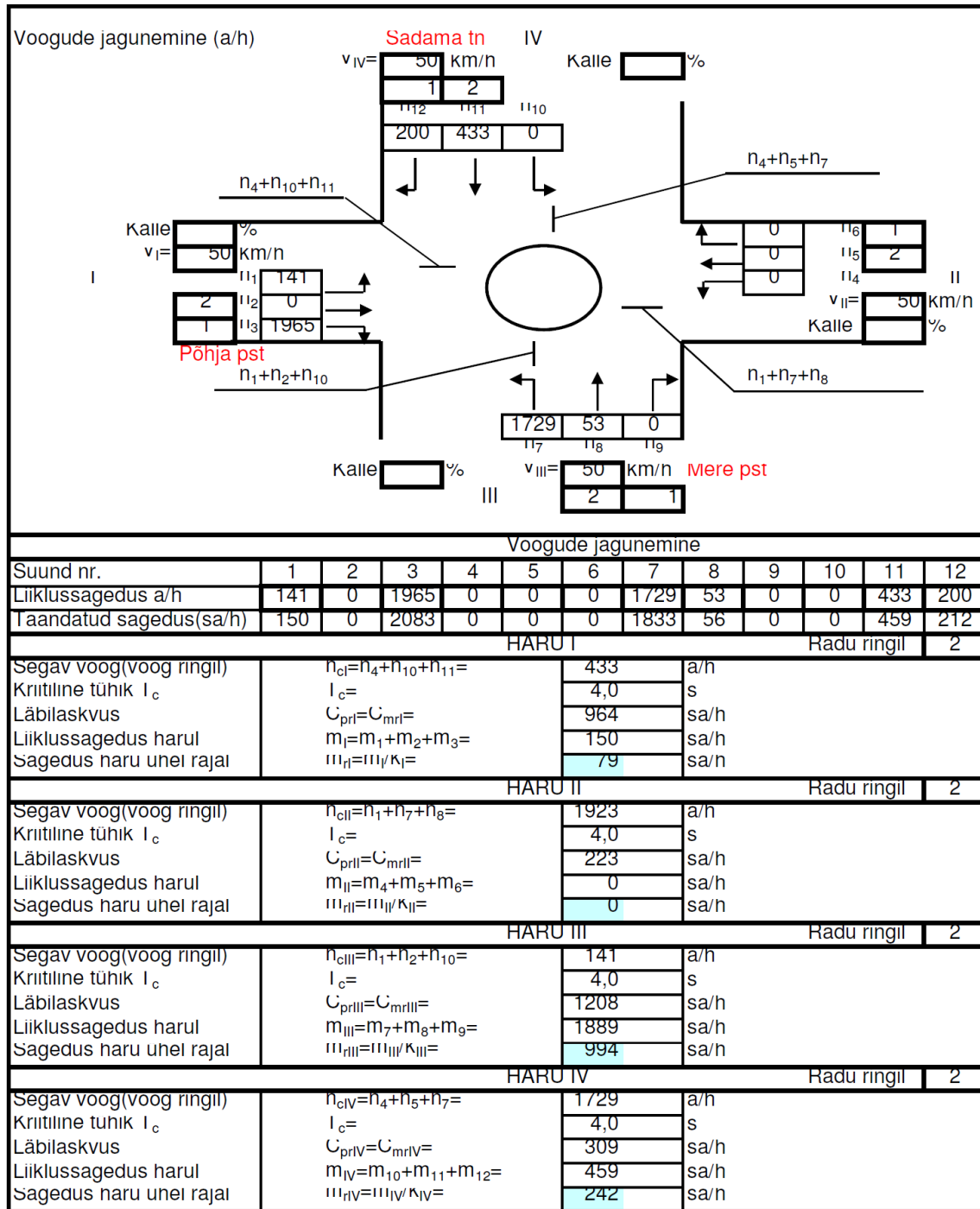
Liikluskorraldus: Mere puiestee-Sadama tänava ristmik on kolmeharuline ringristmik, kahe sõidurajaga ringil. Mere puiestee harul kesklinnast väljuval suunal on ringile kaks pealesõidurada ning üks kaetud rada Kai tänavale. Mere puiestee harul kesklinna suunduval suunal on kaks pealesõidurada ringile ning üks kaetud rada otse liikumiseks. Sadama tänava harul on kaks pealesõidurada ringile ning üks kaetud rada Põhja puiesteele sadama alalt Põhja-Tallinna suunas suunduva liikluse teenindamiseks. Mere puiesteel ringristmiku ja Väike-Rannavärava ristmiku vahel on projekteeritud tagasipööre, mis on ette nähtud Põhja puiesteelt Kai tänavale suunduvale liiklusele.

Rumbi tänav on projekteeritud juurdepääsuteena ning on suletud transiitliiklusele. Projekteeritud on ka juurdepääsu funktsiooniga tee Logi tänava Kalasadama tänavaga ühendamiseks.

Mere puiestee-Sadama tänava ringristmiku teenindustaseme arvutamisel on kasutatud aasta 2009 liiklusandmetele tuginenud modelleeritud liiklussagedusi. Uue liikluskorraldusega, kus on arvestatud aasta 2009.a õhtuse tippunni liiklussagedustega, liikluse intensiivsuse (sa/h), skeem näeb välja järgmiselt:



Ringristmiku üldiseks teenindustasemeks, mis on määratud halvima pealesõiduharu läbilaskvuse tasemest lähtudes, on C. Halvima läbilaskvusega on antud juhul Mere puiestee haru.



Läbilaskvuse kasutustaseme arvutus						
$z_j = m_j / C_{mj}$						
HARU NR.	n_{c_j} (a/h)	m_j (sa/h)	z_j	C_{mj} (sa/h)	$C_{mj} = C_{mj} \cdot K_j$ (sa/h)	II
I	433	150	0,08	964	1832	A
II	1923	0	0,00	223	424	A
III	141	1889	0,82	1208	2295	C
IV	1729	459	0,78	309	587	B
KOKKU	4226	2498	0,82	2704	5138	C

Antud lahendus ei vasta pikemas perspektiivis tekkivale võimalikule nõudlusele. Sõltuvalt sellest, kui kiiresti ja aktiivselt areneb Põhja-Tallinn ja sadama ala, võib Mere puistee-Sadama tänava ristmiku liiklusintensiivsus erineva tempoga suurened. Käsitletud ringristmik suudab vastu võtta liiklust, mis on tänasest ca 15-20% suurem.

Põhja puistee otsesuuna liikluse kasvuga suureneb segav voog Sadama tänavalt sõitvatele sõidukitele ning Sadama tänava haru kujuneb kriitiliseks kõikidest harudest esimesena. Selleks et sadama ala ühendus Põhja-Tallinnaga oleks paremini tagatud, Sadama tänavale on projekteeritud kaetud rada Põhja puisteele.

Põhja puistee kesklinnast väljuva liiklusega haru kujuneb kriitiliseks siis, kui haru liiklussagedus ületab 2400 sa/h.

Jalakäijate ülekäigurajad võivad omada olulist mõju sisenemisharu läbilaskvusele. Jalakäija liikumisest tulenev läbilaskvuse vähenemise arvutuseks peab arvestama teadaoleva sõidukite vooga ja jalakäijate vooga igal juurdepääsul.

Detailplaneeringu koostamise käigus kaaluti erinevaid liikluslahendusi ja leiti, et tulevikus ei ole asjakohane soodustada läbi Mere pst, Põhja pst ja Sadama tn liiklussõlme läbiva linnaosade vahelise liikluse kasvu, sest põhjaväljal puudub planeeringualalt Põhja-Tallinna suunale minnes selge magistraaltänavale omase koridori jätk ning parema läbilaskvusega liiklussõlme kavandamine tekitaks tulevikus nimetatud liiklussõlme piirkonnas ainult ummikute teket.

Detailplaneeringu lahendus toetab kontseptsiooni, kus tulevikus jaotuks liiklussõlmest Põhja Tallinnasse suunduv liiklus väiksemate tänavate vahel (, Soo tn, Niine tn, Kotzebue tn, perspektiivne Kalaranna tn) ja motiveeriks ida-lääne suunaliselt linna läbivaid mootorsõidukite juhte leidma alternatiivseid liikumiskoridore.

Piirkonna parkimisprobleemide lahendamiseks on planeeringuala lähialale jäävas Skoone bastioni planeeringus kavandatud ulatuslik maa-alune parkla (vt liiklusskeem). Linnaralli rekonstrueerimisel konverentsi- ja kultuurikeskuseks tuleb projekteerimisel leida lahendus võimalikele tekkivatele parkimisprobleemidele.

4.3.5 Kalasadama tänava perspektiivse ringristmiku teenindustaseme arvutus

Kalamaja möödasõidutee funktsiooniks on liikluskoormuse vähendamine Kalamaja olemasolevatel tänavatel (Tööstuse, Niine ja Soo tänavatel) ning mugava juurdepääsu tagamine mereäärsele arengualale.

Põhinedes olemasolevatele liiklusandmetele jääks liiklusintensiivsus Kalamaja möödasõiduteel täna (kui see oleks juba välja ehitatud) 600-800 sõiduauto tippunnis mõlemas suunas kokku.



Aasta 2009 liiklussagedused, õhtune tipp tund

Koostades liikluse prognoosi peale üldise liikluse kasvu määramise on oluline ära hinnata arengualade mõju liiklusele. Mereäärsete alade mahulise arenguga võib tippunnine liiklusintensiivsus Kalamaja möödasõiduteel suureneeda kuni 2000 sõiduauto (põhinedes varasematele liiklusuuringutele). Sellisel juhul Kalamaja möödasõidutee-Kalasadama tänava-Rumbi tänava ristmiku lahenduseks sobiks neljajahuline ringristmik, ühe sõidurajaga ringil ja pealesõiduharudel, kaetud rajaga Kalamaja möödasõiduteelt parempöördele Kalasadama tänavale.

Stsenaariumi puhul, kus Kalasadama ringile möödasõiduteelt suunduvaks vooks on 780 sa/h ning Kalamaja möödasõiduteele läbi ringi suunduvaks vooks on 900 sa/h (mis on 1680 sa/h mõlemas suunas kokku, ehk mis on ca 2,1 suurem liiklussagedus kui oleks Kalamaja möödasõiduteel täna), kujuneb ringi teenindustasemeks E juhul, kui möödasõidutee parempöörde rada jääb ära. Ehk, kui arvestada tagasihoidlikuma mereäärse arenguga (või siis arendada ühistranspordi süsteemi

selliselt, et vähendada isikliku transpordi kasutamist, seega ka vähendada transiidi läbi Kalamaja möödasõiduteed), siis erilist vajadust Kalamaja möödasõidutee eraldi parempöörde raja osas ei ole. Suurema liiklusintensiivsuse puhul vajaks ringristmik juba täiustust, ehk eraldi parempöörde rada Kalamaja möödasõiduteelt Kalasadama tänavale.

NELJAHARULINE RINGRISTMIK																																				
Ristmik: Kalasadama tn ring Analüüsi teostas: Analüüsitava periood: 2025, öhtune tiptund Projekti nr.: Linn:																																				
Kalasadama tn																																				
Voogude jagunemine (a/h) IV $V_{IV} = 50$ km/h Kalle % <table border="1" style="margin: 0 auto;"> <tr><td>n_{12}</td><td>n_{11}</td><td>n_{10}</td></tr> <tr><td>90</td><td>120</td><td>40</td></tr> </table> II Rumbi tn $V_{II} = 50$ km/h Kalle % <table border="1" style="margin: 0 auto;"> <tr><td>n_6</td><td>n_5</td><td>n_4</td></tr> <tr><td>0</td><td>1</td><td>250</td></tr> </table> I Kalamaja moodsaot $V_I = 50$ km/h Kalle % <table border="1" style="margin: 0 auto;"> <tr><td>n_1</td><td>n_2</td><td>n_3</td></tr> <tr><td>30</td><td>250</td><td>500</td></tr> </table> III Kalasadama tn (Põhja pst) $V_{III} = 50$ km/h Kalle % <table border="1" style="margin: 0 auto;"> <tr><td>n_7</td><td>n_8</td><td>n_9</td></tr> <tr><td>550</td><td>160</td><td>100</td></tr> </table>													n_{12}	n_{11}	n_{10}	90	120	40	n_6	n_5	n_4	0	1	250	n_1	n_2	n_3	30	250	500	n_7	n_8	n_9	550	160	100
n_{12}	n_{11}	n_{10}																																		
90	120	40																																		
n_6	n_5	n_4																																		
0	1	250																																		
n_1	n_2	n_3																																		
30	250	500																																		
n_7	n_8	n_9																																		
550	160	100																																		
Voogude jagunemine																																				
Suund nr.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12																								
Liiklussagedus a/h	30	250	500	250	260	27	550	160	100	40	120	90																								
Taandatud sagedus(sa/h)	30	250	500	250	260	27	550	160	100	40	120	90																								
HARU I Radu ringil 1																																				
Segav voog(voog ringil)	$n_{cI} = n_4 + n_{10} + n_{11} =$				410	a/h																														
Kritiline tühik T_c	$T_c =$				4,5	s																														
Läbilaskvus	$C_{prI} = C_{mrI} =$				817	sa/h																														
Liiklussagedus harul	$m_I = m_1 + m_2 + m_3 =$				780	sa/h																														
Sagedus haru ühel rajal	$m_{rI} = m_I / K_I =$				780	sa/h																														
HARU II Radu ringil 1																																				
Segav voog(voog ringil)	$n_{cII} = n_1 + n_7 + n_8 =$				740	a/h																														
Kritiline tühik T_c	$T_c =$				4,5	s																														
Läbilaskvus	$C_{prII} = C_{mrII} =$				589	sa/h																														
Liiklussagedus harul	$m_{II} = m_4 + m_5 + m_6 =$				537	sa/h																														
Sagedus haru ühel rajal	$m_{rII} = m_{II} / K_{II} =$				537	sa/h																														
HARU III Radu ringil 1																																				
Segav voog(voog ringil)	$n_{cIII} = n_1 + n_2 + n_{10} =$				320	a/h																														
Kritiline tühik T_c	$T_c =$				4,5	s																														
Läbilaskvus	$C_{prIII} = C_{mrIII} =$				886	sa/h																														
Liiklussagedus harul	$m_{III} = m_7 + m_8 + m_9 =$				810	sa/h																														
Sagedus haru ühel rajal	$m_{rIII} = m_{III} / K_{III} =$				810	sa/h																														
HARU IV Radu ringil 1																																				
Segav voog(voog ringil)	$n_{cIV} = n_4 + n_5 + n_7 =$				1060	a/h																														
Kritiline tühik T_c	$T_c =$				4,5	s																														
Läbilaskvus	$C_{prIV} = C_{mrIV} =$				392	sa/h																														
Liiklussagedus harul	$m_{IV} = m_{10} + m_{11} + m_{12} =$				250	sa/h																														
Sagedus haru ühel rajal	$m_{rIV} = m_{IV} / K_{IV} =$				250	sa/h																														

NELJAHARULINE RINGRISTMIK						
Läbilaskvuse kasutustaseme arvutus						
$z_j = m_j / C_{mj}$						
HARU NR.	n_{ej} (a/h)	m_j (sa/h)	z_j	C_{mj} (sa/h)	$C_{mj} = C_{mj} * k_j$ (sa/h)	TT
I	410	780	0,95	817	817	E
II	740	537	0,91	589	589	D
III	320	810	0,91	886	886	D
IV	1060	250	0,64	392	392	A
Kokku	2530	2377	0,95	2684	2684	E
Ristmiku suurim läbilaskvus:						
$SUM C_m = SUM m_j / z_{max} =$ 2490 sa/h						

4.4 KESKKONNAKAITSEALASED TINGIMUSED

- Lammutusprojektid, hoonete, teede ja välisvõrkude projektid koos nende juurde kuuluvate haljastusprojektidega kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametis enne ehituslubade taotlemist.
- Ehitustööde ajal tagada tampoonitud puurkaevu nr 37 konstruktsiooni ja tampoonitud osa vigastusteta säilimine.
- Kultuurikatla ja likvideeritava kütusetankla ümbruses viia ehitusprojekti staadiumis läbi täiendavad reostusuuringud.
- Kuna Tallinn soovib merelinnana tulevikus ette näha ette linna avanemist merele, siis on detailplaneeringuga tehtud ettepanek vähendada planeeringualal ehituskeeluvööndi ulatust kuni 0-le meetrile (ehituskeeluvööndi vähendamine puudutab krunte pos 9, 10, 13, kus kõikidel kruntidel on ette nähtud olemasoleva kai rekonstrueerimine ning jahisadamat teenindavate ehitiste ja rannapromenaadi rajamine. Pos 9 krundile on olemasolevasse ehituskeeluvööndisse lisaks ette nähtud jahtklubi ja maa-aluse parkla rajamine. Pos 10 krundile on olemasolevasse ehituskeeluvööndisse ette nähtud kalaturu ja restorani rajamine ning jahisadamat, rannapromenaadi, kalaturgu ja restorani teenindava maa-aluse parkla rajamine). Ehituskeeluvööndi vähendamise eesmärgiks on luua mere äärde äri- ja sadama funktsioonidega põimitud Euroopa merelinnadele iseloomulik kaasaegne linnaruum ning võtta kogu mereäärne ala maksimaalselt aktiivsesse kasutusse, sest mööda mere äärt hakkab kulgema ka ülelinnalise tähtsusega rannapromenaad. Ehituskeeluvööndi vähendamist toetab on ka asjaolu, et ehituskeeluvööndi ülesandeks on kaitsta mere äärset looduskeskkonda võimalike kahjustuste ja negatiivsete kõrvalmõjude eest. Planeeritaval alal on ranna ja kalda puhul tegemist mere täitmise teel tekkinud tehiskeskkonnaga (kaid, sadamarajatised) ning seetõttu vahetult mere ääres puudub väärtuslik keskkond, mida kaitsta.
- Pos 9 ja pos 10 kruntide osas toimub lahesopis oleva kailiini rekonstrueerimine, mis näeb ette lahesopi osalist täidet.

- Detailplaneering näeb Kalasadama tn 1 kinnistul ette avaliku veekogu koormamist ehitisega (jalakäijate silla ehitamine)
- Keldriparklate põrandavesi juhtida reoveekanalisatsiooni
- Kinnistute hoonestusprojektidele lisada haljastusprojekt.
- Põlispuude alused katta kruusa või graniitkillustikuga.

4.4.1 Keskkonnamõju strateegilise hindamise mittevajalikkuse kaalutlus

Tallinna Linnavalitsus otsustas 09.02.2011 korraldusega nr 161 mitte alata Kultuurikatla, Linnahalli ja mere vahelise ala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist. Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole eelhinnangu põhjal vajalik järgmistel põhjustel:

- 1 detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevusi, sh näiteks tootmistegevust, ulatusliku elamupiirkonna rajamist ega muid olulise keskkonnamõjuga ehitustegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumine, sh vee, pinnase, õhu saastamine ning olulist jäätmetekke ja müratasemete suurenemist;
- 2 lähtudes planeeringuala ja selle lähikümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta linna administratiivhoone ning äri- ja ühiskondliku funktsiooniga hoonete rajamine, olemasolevate arhitektuurimälestiste rekonstrueerimine, rannapromenaadi rajamine ja sihtotstarbeline ekspluatatsioon antud asukohas olulist keskkonnamõju. Kavandatavate tegevustega kaasnevad võimaliku mõjud on ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariiolekordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ja õigusaktide nõudeid;
- 3 Tallinna lahe äärsel segahoonestusalal asuval planeeringualal ega lähipiirkonnas ei paikne kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või olulisi alasid, mida planeeringuga kavandatavad tegevused võivad mõjutada;
- 4 detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei ohusta kultuuripärandit. Detailplaneeringu ala paikneb kultuurimälestisel, 13.-16. sajandi asulakohal ning alale jäävad arhitektuurimälestistena säilitatavad mitmed endise Tallinna elektrijaama hooned ja rajatised, mistõttu lähtutakse ehitiste rekonstrueerimisel muinsuskaitse eritingimustest;
- 5 detailplaneeringuga kavandatakse vähendada mereranna ehituskeeluvööndi ulatust, kuid arvestades varem täidetud ja olemasolevate tehisrajatistega mereranna seisundit, ei too see kaasa olulist mõju rannale ega merekeskkonnale, sest tulevikus hoonestataval rannaalal puuduvad väärtuslikud looduskooslused;
- 6 detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei põhjusta loodusvarade taastumisvõime ega looduskeskkonna vastupanuvõime ületamist, sest planeeringualal on kujunenud inimtegevuse poolt oluliselt mõjutatud ja tiheasustusalas paiknev linnalik keskkond;
- 7 detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist mõju kõrghaljastusele. Alal säilitatakse väga väärtuslikud ja enamus väärtuslikust haljastusest. Likvideeritavad puud kompenseeritakse asendusistutustega vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määruse nr 17 „Puu raieks ja hooldusloikuseks loa andmise tingimused ja kord“ tingimustele, kavandatav uushaljastus rajatakse haljastusprojektide alusel;
- 8 detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta inimese tervist, heaolu ega vara, kui arvestatakse detailplaneeringus ette nähtud meetmeid ja nõudeid. Võimalike kahjulike mõjude selgitamiseks ja leevendusmeetmete seadmiseks viiakse detailplaneeringu koostamise käigus läbi tänavaliiklusest ja sadamatest tuleneva müra modelleerimine. Samuti viiakse läbi täiendavad pinnase ja põhjavee reostusuuringud ning reostus likvideeritakse enne kaeve- ja ehitustöid. Ehitus- ja hüdrogeoloogiliste tingimuste täpsustamine toimub ehitusprojektide

- koostamise käigus ning nähakse ette meetmed maa-aluste parkimiskorruste rajamisest tuleneva veealanduse mõju vähendamiseks;
- 9 detailplaneeringuga ei kaasne olulist mõju põhjaveele, kui alal paikneva puurkaevu konstruktsioon ja tamponeeritud osa säilitatakse ehituse ajal vigastusteta;
 - 10 tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket, valgusreostust tekib sise- ja välisvalgustusest ning sõidukite tuledest, vibratsiooni võib esineda hoonete ehitamisel, samuti on tavapärasest suuremas koguses jäätmete teke seotud peamiselt ehitustöödega;
 - 11 detailplaneering on kooskõlas Tallinna üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbega, kuid muudab Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringuga määratud maakasutuse sihtotstarvet uue linnavalitsuse hoone asukohas. Samas ei avalda see linnaruumile olulist mõju, sest linnaehituslik olukord piirkonnas on muutumas.

4.4.2 Haljastus ja heakord

Planeeringualale on ette nähtud rajada täiendavat kõrghaljastust.

Võimalused olemasoleva haljastuse säilitamiseks, hoolduseks ja täiendamiseks

- Säilitada Mere puiestee servas kaks põlist ja suurte mõõtmetega väga väärtuslikuks hinnatud h. hobukastanit.
- Võimalusel säilitada kõik väärtuslikud ja olulised puud ning jätkata puude regulaarset hooldust.
- Säilivatel lehtpuudel viia läbi hoolduslõikus – lõigata võra alaosaast välja kuivanud oksad ja oksatüükad. Intensiivsemalt hooldada Põhja puiestee servas kasvavat sõiduteeäärset pärnade rida, mille kasvutingimused on halvad.
- Tammede ridu Linnahalli kõrval täiendada – hävinud või hääbuvate puude asemele istutada uued puud.
- Põhja pst. 27A, 35 ja 37 alal, aga ka Kalaranna tn 1 uuritud osas rajada alal uuele kasutusfunktsioonile vastav haljastus.
- Juurde- ja asendusistutustes eelistada tänavate ääres läänepärna ja suurelehist pärna, mis taluvad mõõdukat saastet ning mille võrasid on võimalik vajadusel kujundada (kärpida). Hoovialadel tuleks kasutada väiksemakasvulisi puid. Valgusrikkamates kohtades on sobivad iluõunapuud, külmakindlamad kirsipuud, h. pirnipuu sordid, ginnala vaher, tatari vaher; varjukamates kohtades ilupihlakad, toomingad ja põldvaher.
- Täiendada eelkõige põõsarinnet. Valgemasse kasvukohta sobivad harilik sirel ja tema sordid, lodjap-põisenelas ja tema sordid, põõsakujulised kikkapuud, erinevad ebajasmiiinid, hambuline enelas, nipponi ja jaapani enela sordid; varju jugapuud, villane lodjapuu, sõstrad, harilik pihlenelas, harilik lumimari.

Meetmed puude kaitseks:

- Määratlada säilitatavate puude kaitsetsoon. Tsoon tuleb kindlasti piiritleda, kas lattidest tara või vähemalt märgistuskilega, et vältida eksimisi. Tsooni märgistus tuleb säilitada kogu ehitustegevuse aja kuni viimaste haljastustööde valmimiseni.
- Kui mingite tööde teostamiseks on ehitajatel vajalik siseneda puu kaitsetsooni, tuleb paigaldada kaitse ka puu tüvele. Puu tüve ümber siduda püstised prussid, prusside ja tüve vahele panna pehmendus (kivivill, autokummid vms, prussidest kaitse peab ulatuma kogu tüve kõrguseni) ning jälgida, et ehitustööde käigus ei vigastataks puude oksa. Vajadusel võib kärpida puu alumisi oksa, kuid peab säilima antud puule iseloomulik võra kuju.

- Juhul kui kahjustatakse töö käigus oksa, siis tuleb nad eemaldada, et peale tööde lõpetamist jääks ala esteetiliselt nauditavaks. Samuti on tööde käigus soovitatav eemaldada ka kuivanud oksad säilitatavatel puudel.
- Puu kaitsetsooni ei tohi ehitusmaterjale ladustada.
- Üle 4 cm läbimõõduga juuri ei tohiks läbi raiuda. Kui sellise läbimõõduga juured jäävad kaevetööde alasse, siis tuleb seal kaevata labidaga käsitsi ja seda ka vaid puu ühelt küljelt. Kui see siiski vajalikuks peaks osutuma, siis tuleb juured läbi lõigata teravalt (järsult) – lõikekoht ei tohi jääda narmendav või ebahühtlane. Buldooser lõhestab juuri ja sellised haavad sulguvad väga raskelt, seega tuleb seda teha käsitsi saega. Paljastunud juured tuleb nii ruttu kui võimalik katta mulla, multši või niiske kangaga. Läbilõigatud puujuuri kaitstakse järgmiselt: kraavisein toestatakse maasse taotud vaiade vahele tõmmatud võrgu ja kotiriidega (kõdunev kotiride jäetakse maasse) ning juurte ja kraaviseina vahe täidetakse liiva- ja turbasegust kihiga, kuhu peale kaevetööde lõppu kasvavad uued juured. Kui kaevist hoitakse pikemat aega lahti, kaetakse kaevise puupoolne serv kilega mis ei lase kastmisveel välja nõrguda ning kastetakse puud iga päev. Kraavi kinni ajamisel säilitada turba ja liiva segu, kinnihoidev kangas või kile eemaldada.
- Kui puude juured saavad mullatööl siiski kahjustusi, siis tuleb juurte hulga vähenemise kompenseerimiseks harvendada puude võrasid.
- Ehitustegevuse põhjustatud stressist ja kahjustustest toibumine võtab aega mitmeid aastaid. Vigastatud puu suunab enamus ressursse vigastuste parandamiseks ja taastumiseks. Sel perioodil on taim eriti vastuvõtlik lisastressile (kahjurid, haigused). Selleks, et taastumisele kaasa aidata, tuleb rakendada järgmisi võtteid:
 - Kastmine – puul ei tohi tekkida veestressi. Järgnevatel kasvuperioodidel tuleb säilivaid puid mitmeid kordi rohkelt kasta. Vältida tuleks loomulikult ka ülekastmist.
 - Multsimine – ca 5 cm paksune multšikiht puu juurestiku ulatuses aitab mullast aurumise vähenemisele. See aitab ka vältida murutaimede kasvu, muru on suur toitainete ja niiskuse tarbija puude ümber.
 - Mulla aereerimine – kui puu kaitsetsoonis toimus mulla kokkupressimine, tuleb mulla õhustatuse parandamiseks tekitada 30-40 cm sügavused augud (läbimõõt ca 5 cm), mis täita komposti, liiva või turbaga. See parandab hapniku ja niiskuse liikumist mullas.

4.4.3 Likvideeritavate üksikpuude esialgne asendusistutuste arvutus

Planeeringuga on ette nähtud likvideeritavate puude haljastusväärtuse kompenseerimine vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määruse nr 17 tingimustele.

Asendusistutuste arvutustes on lähtutud järgmisest valemist:

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

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

Pos nr	likv. puu nr	Hindamise objekt	puu liik	k1	D	väärtus-klass	k2	Haljastuse ühik	Märkused (likvideerimise põhjendus)
2	75	palsampappel	üksikpuu	ei asendata		V		-	Teede rajamine

	78*	raagremmelgas	puude rühm	0,5	8	IV	0,3	4	suure korstna alusel, varsti hakkab kahjustama konstruktsiooni; lõuna pool rõdul h. maavits III; teede rajamine; Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrus nr 17 §13 lõik 2
		arukask	puude rühm	1	10	IV	0,3	7	suure korstna alusel, varsti hakkab kahjustama konstruktsiooni; teede rajamine; Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrus nr 17 §13 lõik 2
		harilik pihlakas	puude rühm	0,5	3	IV	0,3	2	teede rajamine; Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrus nr 17 §13 lõik 2
		harilik haab	puude rühm	0,5	1	IV	0,3	1	teede rajamine; Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrus nr 17 §13 lõik 2
		sookask	puude rühm	0,5	1	IV	0,3	1	teede rajamine; Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrus nr 17 §13 lõik 2
		harilik jalakas	puude rühm	1	2	IV	0,3	1	teede rajamine; Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrus nr 17 §13 lõik 2
	79	raagremmelgas	puude rühm	ei asendata	5; 8	V		-	2 noort puud korstna alusel, võrad liitunud, vajalik toitumisruum puudel puudub; korstna aluse servas sõnajalg habras põisjalg; teede rajamine
	80*	saarvahter	üksikpuu	0,5	24	IV	0,3	12	2-haruline, Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrus nr 17 §13 lõik 2
	81*	raagremmelgas	puude rühm	0,5	231	IV	0,3	116	5 vana puud, võrade läbimõõt 5–7 m, võrad liitunud ja 2 noort järelkasvu isendit; tüve jämeduselt teine vana puu on murdumisohtlik, teised vanad on jõudmas eluea lõppu, vanade remmelgate võrad liitunud; vanade remmelgate all must leeder III; Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrus nr 17 §13 lõik 2
		harilik jalakas	puude rühm	1	29	IV	0,3	19	2 puud, neist üks 2-haruline, võrad liitunud; Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrus nr 17 §13 lõik 2
		saarvahter	puude rühm	0,5	12	IV	0,3	6	Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrus nr 17 §13 lõik 2
	82	lõhnav pappel	puude rühm	ei asendata		V		-	kunagise gaasihoidla hoone peal; Teede rajamine
		raagremmelgas	puude rühm	ei asendata		V		-	kunagise gaasihoidla hoone peal
		sookask	puude rühm	ei asendata		V		-	kunagise gaasihoidla hoone peal
		harilik pihlakas	puude rühm	ei asendata		V		-	kunagise gaasihoidla hoone peal
	83*	harilik jalakas	üksikpuu	1	77	IV	0,3	51	8-haruline, kasvuruum väike; Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrus nr 17 §13 lõik 2
	84*	raagremmelgas	puude rühm	0,5	64	IV	0,3	32	3 puud reas, võrade läbimõõt 3–7 m; jämedaima all arukask, D=4 cm V; Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrus nr 17 §13 lõik 2
		harilik jalakas	puude rühm	1	10	IV	0,3	7	Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrus nr 17 §13 lõik 2
	85	mägivahter	puude rühm	ei asendata	10	V		-	Teede rajamine
		raagremmelgas	puude rühm	ei asendata	9; 8; 15; 13	V		-	4 puud, võrade läbimõõt 2.5–7 m
		aed-õunapuu	puude rühm	ei asendata	6	V		-	ülaseras
		harilik jalakas	puude rühm	ei asendata	3; 4	V		-	noored puud ülaseras, võrade läbimõõt u 2.5 m
		saarvahter	puude rühm	ei asendata	2–5	V		-	noor 10-haruline põõsasjas puu ülaseras
	88*	harilik saar	puude rühm	1	11	IV	0,3	7	Uus haljastus; Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrus nr 17 §13 lõik 2
		harilik jalakas	puude rühm	1	16	IV	0,3	11	Uus haljastus; Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrus nr 17 §13 lõik 2
	89	raagremmelgas	puude rühm	ei asendata		V		-	Uus haljastus
	90	harilik sirel	põõsas	ei asendata		III		-	Uus haljastus
	Pos 2 kokku:							277	
3	72	harilik vahter	üksikpuu	1	27	III	1	24	Teede rajamine

	73	aed-õunapuu	üksikpuu	ei asendata		III		-	Teede rajamine; viljapuu
	Pos 3 kokku: 24								
4	141*	harilik pärn	üksikpuu	2	35	II	2,5	61	Hoonestusala; Tallinna Linnavalikogu 19.05.2011 määrus nr 17 §13 lõik 2
	142*	harilik pärn	üksikpuu	2	35	II	2,5	61	Hoonestusala; Tallinna Linnavalikogu 19.05.2011 määrus nr 17 §13 lõik 2
	143*	harilik pärn	üksikpuu	2	25	II	2,5	43	Hoonestusala; Tallinna Linnavalikogu 19.05.2011 määrus nr 17 §13 lõik 2
	144*	harilik pärn	üksikpuu	2	26	II	2,5	45	Hoonestusala; Tallinna Linnavalikogu 19.05.2011 määrus nr 17 §13 lõik 2
	145*	harilik pärn	üksikpuu	2	45	II	2,5	78	Hoonestusala; Tallinna Linnavalikogu 19.05.2011 määrus nr 17 §13 lõik 2
	146*	harilik pärn	üksikpuu	2	50	II	2,5	87	Hoonestusala; Tallinna Linnavalikogu 19.05.2011 määrus nr 17 §13 lõik 2
	186*	harilik pärn	üksikpuu	2	27	III	1	33	Hoonestusala; Tallinna Linnavalikogu 19.05.2011 määrus nr 17 §13 lõik 2
	187*	harilik pärn	üksikpuu	2	30	III	1	37	Hoonestusala; Tallinna Linnavalikogu 19.05.2011 määrus nr 17 §13 lõik 2
	188*	harilik pärn	üksikpuu	2	37	III	1	46	Hoonestusala; Tallinna Linnavalikogu 19.05.2011 määrus nr 17 §13 lõik 2
	189*	harilik pärn	üksikpuu	2	33	III	1	41	Hoonestusala; Tallinna Linnavalikogu 19.05.2011 määrus nr 17 §13 lõik 2
	190*	harilik pärn	üksikpuu	2	57	III	1	70	3-haruline; Hoonestusala; Tallinna Linnavalikogu 19.05.2011 määrus nr 17 §13 lõik 2
	Pos 4 kokku: 602								
6	166	harilik tamm	üksikpuu	ei asendata	25	V		-	võras palju kuivanud oksa
7	36	raagremmelgas	puude rühm	ei asendata	8; 8 & 8	V		-	2 jämedamat puud ja peened; noorte ise alale levinud puude rühm seina ääres, enamik harude D<8 cm, võrade läbimõõt 4–6 m, Hoonestusala
	37*	harilik jalakas	üksikpuu	1	59	IV	0,3	39	2-haruline, diameetrid hinnangulised, ei pääsenud lähedale; kasvab seina ääres ja kahjustab mõõdukalt hoonet, all järelkasv V; Hoonestusala; Tallinna Linnavalikogu 19.05.2011 määrus nr 17 §13 lõik 2
	38*	harilik hobukastan	üksikpuu	2	164	IV	0,3	164	3-haruline, jämedamal harul kaguküljel lõhe, võras kuivanud oksad ja oksatüükad; Hoonestusala; Tallinna Linnavalikogu 19.05.2011 määrus nr 17 §13 lõik 2
	39	saarvahter	puude rühm	ei asendata	13 & 8 & 8; 12 & 11; 16	V		-	3 noort ise alale levinud puud, üks 3-haruline, teine 2-haruline; puudel puudub kasvuruum ja puud kahjustavad hoonet; võrade läbimõõt u 5 m; hoonestusala
	40	saarvahter	üksikpuu	ei asendata	25	V		-	ise alale levinud puu, kasvab hoone seina ääres, kahjustab hoonet; hoonestusala
	41*	harilik pihlakas	üksikpuu	0,5	59	III	1	43	4-haruline; hoonestusala; Tallinna Linnavalikogu 19.05.2011 määrus nr 17 §13 lõik 2
	42*	raagremmelgas	puude rühm	0,5	18	IV	0,3	9	2 puud, ise alale levinud; hoonestusala; Tallinna Linnavalikogu 19.05.2011 määrus nr 17 §13 lõik 2
	43*	harilik pihlakas	üksikpuu	0,5	13	III	1	10	Hoonestusala; Tallinna Linnavalikogu 19.05.2011 määrus nr 17 §13 lõik 2
	44	aed-õunapuu	üksikpuu	ei asendata	25	IV		-	üks suur haru ära saetud, alles jäänud tüükal suur vigastus; Hoonestusala, viljapuu
	45	raagremmelgas	üksikpuu	ei asendata	4 & 4	V		-	2-haruline; hoonestusala
	46	saarvahter	puude rühm	ei asendata	10; 6; 5	V		-	3 noort ise alale levinud puud, võrad liitunud; hoonestusala
	47	aed-õunapuu	üksikpuu	ei asendata	23	IV		-	Hoonestusala, viljapuu
	48*	saarvahter	üksikpuu	0,5	30	IV	0,3	15	2-haruline, tõenäoliselt ise alale levinud; Hoonestusala; Tallinna Linnavalikogu 19.05.2011 määrus nr 17 §13 lõik 2
	49*	pooppuu	üksikpuu	1	57	III	1	51	3-haruline; Hoonestusala; Tallinna Linnavalikogu 19.05.2011 määrus nr 17

K-Projekt Aktsiaselts

Töö nr 10038

Tallinn, Põhja-Tallinn

Kultuurikatla, Linnahalli ja mere vahelise ala detailplaneering

								§13 lõik 2
	60	harilik jalakas	üksikpuu	ei asendata	8 & 4 & 5	V	-	noor ise alale levinud puu; Teede rajamine
	61	harilik vaher	üksikpuu	ei asendata	13	V	-	osa harusid ära saetud, ise alale levinud puu, hakkab kahjustama kõrval olevat hoonet; teede rajamine
	62	pooppuu	puude rühm	ei asendata	25	V	-	kasvab rauast vaateplatvormi sees
		saarvahter	puude rühm	ei asendata	40	V	-	on pooppuuga kokku kasvanud; Teede rajamine
	63	raagremmelgas	kännuvõsu	ei asendata		V	-	tüvi umbes 0.7 m kõrguselt tagasi saetud; Hoonestusala
	69*	harilik pihlakas	üksikpuu	0,5	13	IV	0,3	7 kasvab seina ääres; teede rajamine; Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrus nr 17 §13 lõik 2
	70	saarvahter	üksikpuu	ei asendata	12 & 11	V	-	2-haruline, harud kaldu edela suunas; hoonestusala
	Pos 7 kokku: 338							
8	26	raagremmelgas	üksikpuu	ei asendata	13 & 10 & 11 & 12	V	-	4-haruline, okstel palju putukakahjustusest tekitatud pahkasid; hoonestusala
	27	aed-õunapuu	üksikpuu	ei asendata	9 & 8 & 8	IV	-	3 jämedamat haru, lisaks peened; Teede rajamine; viljapuu
	28	raagremmelgas	üksikpuu	ei asendata	5	V	-	Teede rajamine
	29	saarvahter	üksikpuu	ei asendata	6 & 6	V	-	2-haruline; Teede rajamine
	32	saarvahter	üksikpuu	ei asendata	14	V	-	tüvi tugevalt kaldu lääne suunas; teede rajamine
	33	saarvahter	üksikpuu	ei asendata	15 & 11 & 9 & 8	V	-	4-haruline; ümber saarvahtra ja raagremmelga järelkasv V; teede rajamine
	35	raagremmelgas	puude rühm	ei asendata	35 & 40 & 36; 35	V	-	2 puud, neist läänepoolne 3-haruline, puu on jõudnud eluea viimasesse veerandisse; teede rajamine
	Pos 8 kokku: -							
9	10	raagremmelgas	puude rühm	ei asendata	6; 7	V	-	2 noort puud; Teede rajamine
	11	raagremmelgas	põõsas	ei asendata		V	-	Teede rajamine
	12	raagremmelgas	põõsas	ei asendata		V	-	Teede rajamine
	13	raagremmelgas	põõsas	ei asendata		V	-	12-haruline, kõige jämedama haru D=8 cm; Hoonestusala
	Pos 9 kokku: -							
10	1	raagremmelgas	puude rühm	ei asendata	10 & 8 & 8; 8; 11; 8; 8; 8; 8	V	-	7 vanemat puud, lisaks nooremad, tihedalt koos kasvavad erivanuselised puud; enamik puudest paljuharulised, toodud vaid suurema kui 8-sentimeetrise diameetriga harud; võrade läbimõõt 2.5–5 m; Teede rajamine
	2	raagremmelgas	üksikpuu	ei asendata	14 & 8	V	-	2-haruline; Teede rajamine
	3	sookask	üksikpuu	0,5	8	IV	0,3	4 Teede rajamine
	4	raagremmelgas	üksikpuu	ei asendata	9 & 7 & 7 & 6	V	-	4 jämedamat haru, hakkab varjama meremärki; Teede rajamine
	5	raagremmelgas	üksikpuu	ei asendata	10 & 8 & 8	V	-	3 jämedamat haru; Teede rajamine
	6	haraline ploomipuu	üksikpuu	ei asendata	7	IV	-	Teede rajamine, viljapuu
	7	lõhnav pappel	üksikpuu	0,7	28	IV	0,3	16 2-haruline, ümber juurevõsud; Teede rajamine
	8	raagremmelgas	üksikpuu	ei asendata	8	V	-	Teede rajamine
	9	raagremmelgas	üksikpuu	ei asendata	13 & 26 & 26 & 28	V	-	4-haruline, võras kuivanud oksatiikad
	Pos 10 kokku: 20							
12	23**	madal enelas	põõsaste lausistutus	ei asendata		III	-	Likvideeritakse osaliselt
15	54*	harilik pihlakas	üksikpuu	0,5	13	III	1	10 Hoonestusala; Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrus nr 17 §13 lõik 2
	93	aed-õunapuu	üksikpuu	ei asendata	20 & 11	V	-	2-haruline, suurte puude alla jäänud, kasvuruum puudub; teede rajamine, viljapuu

K-Projekt Aktsiaselts

Töö nr 10038

Tallinn, Põhja-Tallinn

Kultuurikatla, Linnahalli ja mere vahelise ala detailplaneering

	94	raagremmelgas	puude rühm	ei asendata	47; 18	V		-	2 puud, jämedam on jõudnud eluea lõppu; peenema tüvega puu kasvab vastu hoone katust; võrad liitunud; Teede rajamine
	95	raagremmelgas	üksikpuu	ei asendata	18	V		-	kägunud puu; Teede rajamine
	101	raagremmelgas	üksikpuu	ei asendata	21	V		-	kägunud puu, võras kuivanud oksatüükad; Teede rajamine
	102	raagremmelgas	üksikpuu	ei asendata	29 & 14	V		-	2-haruline, jämedamal harul idaküljel vigastus; Teede rajamine
	Pos 15 kokku: 10								
17	74	saarvahter	üksikpuu	ei asendata		V		-	Teede rajamine
18	55	saarvahter	üksikpuu	ei asendata	31	V		-	tüvi kaldu kagu suunas, puu on muutumas murdmisohhtlikuks; Teede rajamine
20	56*	harilik vaher	üksikpuu	1	38	III	1	34	Teede rajamine; Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrus nr 17 §13 lõik 2
21	18	raagremmelgas	üksikpuu	ei asendata		V		-	põõsasjas, mitmeharuline; Teede rajamine
	19	raagremmelgas	üksikpuu	ei asendata	14	V		-	peaharu murdunud; Teede rajamine
	Pos 21 kokku: -								
Põhja pst	106	aed-õunapuu	üksikpuu	ei asendata		IV		-	Hoonestusala
	115	läänepärn	üksikpuu	ei asendata	38	V		-	tüvi õõnes, latv on kuivanud
	134*	harilik vaher	üksikpuu	1	52	II	2,5	73	Teede rajamine; Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrus nr 17 §13 lõik 2
	135	harilik vaher	üksikpuu	ei asendata	28	V		-	PUU ON HÄÄBUMAS
	136*	harilik vaher	üksikpuu	1	51	II	2,5	71	võras kuivanud oksad, Teede rajamine; Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrus nr 17 §13 lõik 2
	137*	harilik pärn	üksikpuu	2	56	II	2,5	97	tüvel vigastus; Teede rajamine; Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrus nr 17 §13 lõik 2
	138*	harilik pärn	üksikpuu	2	50	II	2,5	87	Teede rajamine; Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrus nr 17 §13 lõik 2
	139*	harilik pärn	üksikpuu	2	10	III	1	12	võimalik, et siiski läänepärn; Teede rajamine; Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrus nr 17 §13 lõik 2
	140*	harilik hobukastan	üksikpuu	2	10	III	1	12	Teede rajamine; Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrus nr 17 §13 lõik 2
	256*	harilik pärn	üksikpuu	2	31	IV	0,3	31	Teede rajamine; Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrus nr 17 §13 lõik 2
	257*	läänepärn	üksikpuu	2	94	II	2,5	163	Teede rajamine; Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrus nr 17 §13 lõik 2
	Põhja pst kokku: 546								
Sadama tn	204*	sookask	üksikpuu	0,5	25	III	1	18	Teede rajamine; Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrus nr 17 §13 lõik 2
	205*	sookask	üksikpuu	0,5	20	III	1	15	Teede rajamine; Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrus nr 17 §13 lõik 2
	206*	karvane viirpuu	üksikpuu	1	8	II	2,5	11	Teede rajamine; Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrus nr 17 §13 lõik 2
	211*	arukask	üksikpuu	1	33	II	2,5	46	Teede rajamine; Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrus nr 17 §13 lõik 2
	213*	sookask	üksikpuu	0,5	20	II	2,5	25	Teede rajamine; Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrus nr 17 §13 lõik 2
	Sadama tn kokku: 115								
Põhja pst, Sadama tn ja Mere pst perspektiivne ringristmik	216*	harilik hobukastan	üksikpuu	2	69	III	1	85	tüvi õõnes, tüvelõhel vahttratarjaku viljakehad; Teede rajamine; Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrus nr 17 §13 lõik 2
	233	ungari sirel	põõsas	ei asendata	50	II		-	tüve diameeter mõõdetud juurekaelalt; huvitava tüve kujuga, võras kuivanud oksatüügad; Teede rajamine
	234*	harilik hobukastan	üksikpuu	2	58	III	1	72	Teede rajamine; Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrus nr 17 §13 lõik 2
	235*	harilik vaher	üksikpuu	1	68	IV	0,3	45	Teede rajamine; Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrus nr 17 §13 lõik 2
	236*	harilik vaher	üksikpuu	1	59	II	2,5	83	Teede rajamine; Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrus nr 17 §13 lõik 2

	238	harilik ebajasmiin	põõsas	ei asendata		II		-	Teede rajamine
	Põhja pst, Sadama tn ja Mere pst perspektiivne ringristmik kokku: 285								
Mere pst	239*	harilik tamm	üksikpuu	2,5	6	III	1	8	istutatud Tarass Ševtšenko mälestuseks; pole veel korralikult juurdunud; Teede rajamine; Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrus nr 17 §13 lõik 2
	240	kuldlehine kibuvits	põõsad	ei asendata		II		-	Teede rajamine
	241*	saarvahter	üksikpuu	1	66	III	1	59	Teede rajamine; Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrus nr 17 §13 lõik 2
	242*	harilik hobukastan	üksikpuu	2	15	III	1	19	Teede rajamine; Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrus nr 17 §13 lõik 2
	243*	harilik hobukastan	üksikpuu	2	5	III	1	6	Teede rajamine; Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrus nr 17 §13 lõik 2
	244*	harilik hobukastan	üksikpuu	2	38	III	1	47	Teede rajamine; Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrus nr 17 §13 lõik 2
	249*	harilik jalakas	üksikpuu	1	75	III	1	68	Teede rajamine; Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrus nr 17 §13 lõik 2
	250*	harilik jalakas	üksikpuu	1	40	III	1	36	Teede rajamine; Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrus nr 17 §13 lõik 2
	Mere pst kokku: 243								
Kokku 2494									

Märkused:

*Likvideeritakse vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrusele nr 17 §13 lõik 2 (Asendusistutuse kohustust ei rakendata ehitiste ehitamisel, mis antakse linna omandisse või kasutuse. Nimetatud juhtudel korraldab puude istutamise amet).

** Likvideeritakse osaliselt

Planeeringus kavandatud hoonete ja teedevõrgu ehitamiseks tuleb likvideerida 156 puud. Neist 17 kuuluvad II väärtusklassi, 25 III väärtusklassi ja 37 IV väärtusklassi ja 74 V väärtusklassi ning kaks III väärtusklaasi põõsast ja üks II väärtusklaasi põõsas.

Asendusistutuse arvutuse järgi tuleb kogu detailplaneeringu elluviimisel kaasneva puude likvideerimise tõttu asemele istutada 2494 haljastuse ühikut. Asendusistutuse arvu täpsustatakse konkreetsete kruntide puhul ehitusprojektide koostamise staadiumis.

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

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Uue haljastuse rajamine peab toimuma haljastusprojektide alusel.
- Haljastuse ühikute asendusistutus, mida ei ole võimalik teha planeeringualal, rajatakse linnaosavalitsuse või Tallinna Keskkonnaameti poolt määratud kohta. Kõik istutatavad haljastuse ühikud peavad vastama EVS 778:2001 standardi „Ilupuude ja -põõsaste istikud” normidele ning istutused peavad olema kooskõlas EVS 843:2003 standardiga „Linnatänavad”.

4.4.4 Jäätmekäitlus

Jäätmehoolduse kord Tallinna haldusterritooriumil on määratud Tallinna jäätmehoolduseeskirjas. Kord on kohustuslik kõikidele juriidilistele ja füüsilistele isikutele. Jäätmete liigiti kogumise

kohad on ette nähtud hoonetesse või krundile. Jäätmeheidla asukohad hoonetes täpsustatakse ehitusprojektides.

4.4.5 Pinnasereostuse saneerimine

Vastavalt Aktsiaselts EcoPro poolt 2008.a tehtud ökogeoloogia aruandele on Põhja pst 37 kinnistul reostunud pinnast kokku ligikaudu 13700-15850 m³.

Kuna reostusuuring ei näidanud selget piiri alla tööstustsooni ja üle elutsooni kriteeriumi pinnasereostuse osas, siis kogemuslikult võib öelda, et ca 25% pinnasest on alla tööstustsooni ja üle elutsooni kriteeriumi ning seda võib kasutada täitepinnasena teetöödel või prügilate katmisel.

Uuringu terviktekst vt lisa 10.

Planeeringualal võib lisaks esineda reostust ka Põhja pst 33 kinnistu lähipiirkonnas. Seetõttu tuleb kinnistul ehitusprojekti koostamise staadiumis reostusuuringud läbi viia.

Reostunud pinnase saneerimise võimalused:

- Enne ehitustegevust reostunud alal või nende vahetus läheduses, tuleb teostada täiendavad uuringud ning vajadusel vahetada reostunud pinnas. Igal juhul tuleb reostunud alade kasutamisel tagada inimeste ohutus ja välistada reostusest tulenev tervistkahjustav mõju. Alus Keskkonnaministri 2. aprilli 2004. a määruses nr 12 „Pinnases ja põhjavees ohtlike ainete sisalduse piirnormid“.
- Naftaproduktidega reostunud aladel tuleb ehitusprojektide koostamise eel viia läbi täiendavad reostusuuringud.
- Reostunud pinnas tuleb hoonete alt eemaldada ja asendada puhta täitepinnasega.
- Muruplatside (mänguväljakute) rajamisel tuleks samuti saastunud pinnase ülemine osa eemaldada või katta puhta pinnasega, et välistada inimeste või lemmikloomade kokkupuude saastunud pinnasega.
- Drenaažiga tuleb tagada, et saastunud pinnasevesi ei tõuseks asendatud täitepinnasesse.
- Reostunud pinnasevee mõju saab vähendada suunates pinnasevee drenaažiga hoonetest eemale ning kavandada põrandatele isolatsioon, vältimaks lenduvate ühendite sattumist hoonesse.
- Likvideerida kõik lahtised kraavid, kuhu võib saastunud vesi koguneda.

4.4.6 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” jääb planeeritud ala kaugküttepiirkonda.

Tallinna linnavalitsuse uus administratiivhoone on spetsiaalselt planeeritud vastama passiivmaja nõuetele, mis väljendub maja köetud ala suhtes kogu hoone pindalasse. See on saavutatud kuue laia korruse kaudu, millest kaks asuvad maa-all. Seega asetseb enamus köetavat pinda vahepealsel alal ja soojakadu läbi hoone fassaadide ka katuste on viidud miinimumini.

4.4.7 Mära

Detailplaneeringu mürahinnangu koostas OÜ Hendrikson & Ko 2011.a veebruaris (töö nr 1480/11).

Töö eesmärgiks oli olemasoleva ja perspektiivse mürasituatsiooni hindamine Tallinna linnas Kultuurikatla, Linnahalli ja mere vahelise ala detailplaneeringu alal ja lahhipiirkonnas. Hinnangu terviktekst asub detailplaneeringu lisas 12.

Planeeringuala mürasituatsiooni hindamisel lahtutakse Sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a. määruse nr 42 „Mära normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” nõuetest.

Planeeringuala kvalifitseerub müra normeerimisel olemasolevaks III kategooria segaalaks (elamud ja ühiskasutusega hooned, kaubandus-, teenindus- ja tootmisettevõtted), mille müra hindamisel tuleb linnasisese väljakujunenud polüfunktsionaalse hoonestusega aladel lahtuda piirtaseme nõuetest ehk 65 dB päeval (07.00-23.00) ja 55 dB öösel (23.00-07.00), hoonete teepoolsel küljelvastavalt 70/60 dB.

Järeldused ja nõuded:

Tiheasustusega linnakeskkonnas tuleb müra suhtes tundlikuma funktsiooniga hoonete ja pindade rajamisel järgida standardit *EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest, mille järgi:*

- Büroorumide ja nendega võrdsustatud tööruumide (administratiivruumid) rajamisel 71-75 dB müratsooni on välispiirde ühisiisolatsiooni nõue $R'_{tr,s,w+Ctr}$ minimaalselt 40 dB (soovitav rakendada ka olemasolevate hoonete rekonstrueerimisel);
- Büroorumide ja nendega võrdsustatud tööruumide (administratiivruumid) rajamisel 66-70 dB müratsooni on välispiirde ühisiisolatsiooni nõue $R'_{tr,s,w+Ctr}$ minimaalselt 35 dB (soovitav rakendada ka olemasolevate hoonete rekonstrueerimisel);
- Kuigi planeeritavate hoonete eri kulgedel on müratasemed mõnevõrra erineva suurusega, on rajatavate äri- ja büroorumide puhul mõistlik ette naha ühtsed nõuded ka pisut madalama müratasemega (alla 65 dB) fassaadidel ($R'_{tr,s,w+Ctr}$ minimaalselt 35 dB), mis tagab head akustilised tingimused kogu hoone ulatuses;
- Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks;

Toodud soovitude järgimisel on planeeritaval alal võimalik tagada head akustilised tingimused hoonete sees vastavalt hoonete reaalsetele kasutusiseloomele.

Peamine planeeringuala mõjutav tegur nii hetketingimustes kui ka perspektiivis on autoliiklus linnatänavatel, millest lahtuvalt on määratud ka mürakaitse tingimused. Sadamamüra on vähem oluline ning leevendatav juba toodud mürakaitsemeetmetega.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

- Arvestada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kirjeldatud nõuetega ning rakendada EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ meetmeid.

4.5 TULEOHUTUSNÕUDED

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määruse nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ alusel ning arvestatud on ka normatiivdokumentidega EVS 812-6:2005 ja EPN 10.1.

Planeeritava uushoonestuse tulepüsisivusklass on TP-1. Detailplaneeringus on ette nähtud normatiivsete hoonetevaheliste tuletõrjekujade tagamine või meetmete rakendamine tule leviku tõkestamiseks (tulekindlad konstruktsioonid, tulemüürid vms). Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega (minimaalselt 3,5 meetri laiused tugevdatud aluspinnaga juurdepääsuteed kandevõimega 25 tonni, üle neljakorruseliste hoonete puhul lisaks ka hädaväljapääsuna kasutatava akna või rõdu juurde).

Planeeritava ala välistulekustutusvee vajadus on 25 l/s kolme tunni jooksul, mis saadakse planeeritava ringistava torustiku hüdrantidest.

4.6 ABINÕUD KURITEGEVUSE RISKIDE VÄHENDAMISEKS

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on rakendatud Eesti Standardis EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“ toodud soovitusi:

- Kavandatud linnaehituslikud muudatused säilitavad lähiala sotsiaalse keskkonna ja võrgustiku
- Kavandatu lähtub kvartali hoonestusstruktuurist, et mitte lõhkuda turvalisust tekitavat harjumuspärast keskkonda
- Planeeringus käsitletud kvartal on mitmefunktsiooniline ning planeeritud otstarbega hoone ei muuda piirkonna üldist funktsionaalset tasakaalu.

Kuritegevuse ennetamiseks rakendatud meetmed:

- Funktsionaalne mitmekesisus on ala elavuse tekitamises olulisim tegur. Elava kasutusega ala vähendab kuriteohirmu, vähendab graffiti- ja vandalisimiriski. Seetõttu ongi planeeritud mitme funktsiooniga hooned.
- Maa-aluse parkimiskorruste planeerimisega on vähendatud autodega seotud kuritegude riski.
- Kvartalit läbivale jalakäijate promenaadile ja teistele tänava-aladele on planeeritud tänavavalgustus. Hea nähtavus ja valgustus vähendab kuritegude riski ja kuriteohirmu.

Ettepanekud ehitusprojektide koostamiseks:

- Vandalismiaktide ja sissemurdumiste riski vähendamiseks tuleb hoonele projekteerida vastupidavad uksed ja aknad.
- Sissepääsude juures kasutada video- või mehitatud valvet. Jälgitavus vähendab kuriteohirmu. Pidev mehitatud valve sissepääsude juures on eelistatum kui videovalve.

- Promenaadile ja väljakutele kavandada vastupidavatest materjalidest pinke, prügikaste jne – nii väheneb vandalismiaktide ja süütamiste risk. Samas peaksid need materjalid olema atraktiivsed – eesmärgiks on atraktiivsus ja ennetusstrateegia.
- Pargipingid ja muud varguse objektiks sattuda võivad esemed tuleb kindlalt kinnitada.

5 TEHNOVÕRGUD

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

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

Ehitusprojektide koostamiseks taotleda võrguvaldajatelt uued tehnilised tingimused.

5.1 ELEKTRIVARUSTUS JA TÄNAVAVALGUSTUS

Detailplaneeringu projekti elektrivarustuse osa lahenduse aluseks on Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ Tallinn-Harju piirkonna poolt 23.03.2011 välja antud tehnilised tingimused nr 179294.

Elektrikoormuste tabel

Pos nr	Nimetus	Arvutuslik elektrikoormus, Pa/Ia (kW/A)			Planeeritav liitumine
		Plan. aj nr 1 baasil	Plan. aj nr 2 baasil	Varem projekteeritud trafoalajaama baasil	
1	Põhja pst 29 Energia Avastuskeskus			Lahendatud eraldi tööprojektiga Eesti Energia Võrguehituse AS poolt, (Töö K91176, 2010a.)	Varem projekteeritud trafoalajaama baasil (Töö K91176, 2010a.)
2	Põhja pst 27a Kultuurikatel				
3	Põhja pst 31 Elektrijaama 110/35/10/6kV piirkonna alajaam				
11	Ärihoone				
4	Linnavalitsus	3000/ 5000			Alajaama mp seadme klemmidel
7	Ärihoone			800/ 1300	Alajaama mp seadme klemmidel
8	Ärihoone		1500/ 2500		Alajaama mp seadme klemmidel
9	Ärihoone		150/ 250		Liitumiskilp
10	Ärihoone		180/ 320		Liitumiskilp
-	Tänavavalgustus	30/50			Liitumiskilp
Kokku (alajaamade kaupa)		3030/ 5000	1830/ 3000	1500/ 2500	
Planeeritava ala tarbijad kokku (koos eriaegsusega)		5000/ 8000			

Planeeritava maa-ala tarbijate elektrivarustus on ette nähtud lahendada Elektriijaama 110/35/10/6kV piirkonna alajaama baasil uute alajaamade ning uue 10kV ja 0.4kV kaablivõrgu kaudu. Uute trafoalajaamade 10kV toitekaablid ehitatakse Elektriijaama piirkonna alajaamast kahe kiire süsteemis.

Planeeritavate sisseehitatud trafoalajaamade osas peab olema tagatud vaba juurdepääs alajaamade ligi, sh veo- ja töstetehnikaga. Alajaama ruumide kohal asuval korrusel ei tohi paikneda eluruume. Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ rajatava alajaama maa ja alajaama ruumide kasutamiseks on ette nähtud servituudi vajaduse seadmine.

Juhul kui ehitusprojekti staadiumis soovitakse muuta raehoonesse kavandatud alajaama asukohta, siis tuleb leida alajaamale alternatiivne asukoht väljaspool planeeringuala

Planeeritavad kesk- ja madalpinge võrgud ehitatakse kaabelliinidena, tarbijate liitumine on ette nähtud nii alajaamade madalpinge seadmes, kui ka liitumiskilpide baasil.

Planeeritavate objektide alla jäävad kp ja mp kaablid likvideeritakse ja asendatakse uute kaablilõikudega.

Eesti Energiale kuuluv kaablitunnel likvideeritakse planeeringuga määratud lõigul ja asendatakse uue lõiguga.

Käesolev lahendus on koostatud detailplaneeringu mahus vajaliku täpsusega. Konkreetsete objektide elektrivarustuse tööprojekti koostamine (ka 6/0,4 kV alajaamade projekteerimine) toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel ning arvestades objekti arhitektuuriga.

Olemasolevad tänavavalgustuse kilbid LJS224 ja LJS225 ning planeeritavate objektide alla jäävad tv mastid ja toiteliinid on ette nähtud demonteerida.

Tänavalõikude valgustuseks on ette nähtud kõrgrõhu Na-lampidega valgustid. Valgustid paigaldatakse koonilistele terasmastidele. Tänavavalgustuse toiteliinid ehitatakse kaabelliinidena. Tänavavalgustuse juhtimiseks on ette nähtud uus lülituskilp.

5.1.1 Tehnilised nõuded OÜ Tallinna Sadama Elektrivõrk elektrikaablitele

Planeeringuala läbivad OÜ Tallinna Sadama Elektrivõrk kuuluvad elektrikaablid, mille puhul tuleb ehitusprojektide koostamisel arvestada järgmiste tingimustega:

- Kultuurikatla ehitustsooni sattuvate OÜ Tallinna Sadama Elektrivõrk kuuluvate elektrikaablid nr 9518 (üks kaabel), 9519 (kaks kaablit), 17903, 19120, 17902, 17904 ja 17905 säilitada. Säilitamise võimatuse korral tõsta neid ümber. Koostada elektrikaablite ümbertõstmise projekt.
- Lõikes trafoalajaamast AJ64 kuni Sadama tn kaablikaevuni elektrikaabli 17903 kõrval paigaldada kolm A klassi reservkaabli kaitseplasttorud diameetriga 160 mm (vastavalt olemasolevale olukorrale).
- Elektrikaablid paigaldada A klassi kaablikaevplasttorusse diameetriga 160 mm. Liiklustsoonis jäävad elektrikaablid kaitsta hülssidega.
- Projektid kooskõlastada kõigi vajalike osapooltega ja OÜ-ga Tallinna Sadama Elektrivõrk.
- Projektid ja tööd teostada vastavalt kehtivatele normidele ja nõuetele.
- Elektrikaablite ümberlülitamise ajakava kooskõlastada kõigi vajalike osapooltega, OÜ-ga Tallinna Sadama Elektrivõrk.

- Enne tööde alustamist projekti üks eksemplar paberil ja CD-l anda üle OÜ Tallinna Sadama Elektrivõrk Vanasadama grupi juhatajale.
- Tööde lõppemisel kogu tehniline dokumentatsioon ja teostusjoonised ühes eksemplaris anda üle OÜ-le Tallinna Sadama Elektrivõrk.
- Kaks päeva enne töö algust kutsuda kohale OÜ TS Energia esindaja tel. 503 7594.
- Töökohal peab olema OÜ TS Energia poolt kooskõlastatud projekt.

5.1.2 Elering AS tehnilised nõuded ehitusprojektide koostamiseks

Planeeringualal paiknevad Elering AS Elektriijaama 110/35/10/6 kV alajaam, 110 kV maakabelliinid L8001 Ranna-Volta, L8002 Ranna-Elektriijaama, L8003 Elektriijaama-Volta ja L8006 Tõnismäe- Elektriijaama ning kaablitunnel Põhja puisteel, samuti projekteeritud perspektiivsed 110 kV maakaabelliinid L8001 Ranna-Volta, L8002 Ranna-Elektriijaama ja L8003 Elektriijaama-Volta (trassivalik: Tamber Projekt OÜ tööprojekt nr 10-K234-K1). Seetõttu tuleb ehitusprojektide koostamisel arvestada järgmiste tingimustega (aluseks Elering OÜ poolt 12.01.2011 väljastatud tehnilised tingimused nr T1/11):

- Täiendavalt kooskõlastada planeeringuala tehnovõrkude tööprojektid, mis piirnevad Elering AS rajatiste kaitsevöönditega.
- Elektriijaama alajaama territoorium peab jääma aiaga piirdestatuks.
- Elektriijaama alajaama territooriumile peab säilima transpordivahenditega juurdepääsuvõimalus, samuti tuleb arvestada rasketehnikaga ja suuregabariidiliste transformaatorite transpordiga, kus 30 m treilerautorongi liikumiseks peab olema vajalik ca. 21m pööramisraadiusega juurdepääsutee.
- Tööprojektide koostamisel ja tööde teostamisel lähtuda lubatud kaugustest ning alajaama ja liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise korrast. Valdaja peab kinni pidama Elektriiohusseaduse § 12-st. (Elektripaigaldise kaitsevöönd ning sellega seotud kitsendused).
- Enne tööde algust Elektriijaama alajaama ja 110kV kaabelliinide kaitsevööndis vormistada kaitsevööndis töötamise luba (tel 71 51 310)
- Objektile või selle lähikümbruses olemasolevate elektripaigaldiste vigastamise ohu korral ehitustegevuse tõttu, näha ette kaitsmise meetmed ning lahendused.

5.2 SIDEVARUSTUS

Objekti sidevarustuse planeerimisel on aluseks võetud Elion Ettevõtte Aktsiaselts telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 15497626, 14.07.2010.

Planeeritavate objektide sidevarustus on ette nähtud nii olemasolevate kui ka planeeritavate sidesisestuste baasil. Planeeritavate hoonete alla jäävad sidekaevud likvideeritakse. Uus sidekanalisatsioon ehitatakse plasttorudest. Sidekanalisatsiooni hargnemistel kasutatakse r/b sidekaevusid ja haruühendusi.

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

Objektide sidevarustuse tööprojekti koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

5.3 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

5.3.1 Üldosa

Lahendus on koostatud vastavalt AKTSIASELTS TALLINNA VESI tehnilistele tingimustele nr 21.06.10 PR/1032338-1

Projekteerimisel on arvestatud järgmiste normide ja nõuetega:

- Kinnistu veevärgi projekteerimine EVS 835:2003.
- Kinnistu kanalisatsioon EVS 846:2003
- Linnatänavad. Osa 11. Tehnovõrgud ja – rajatised. EVS 843:2003
- RIL 77-2005, Maa sisse ja vette paigaldatavad plasttorud. Paigaldusjuhend.
- Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus. EVS 812-6:2005.

Projekteerimisel on arvestatud järgmiste töödega:

- Aktsiaselts Tari, töö nr TP-055-09 „Kultuurikatel“.

5.3.2 Veevarustus

Planeeritavat ala (Pos nr 4) läbib Ø 250 mm veetorustik. Ülalmainitud veetorustik tõstatatakse kinnistule planeeritava hoonestuse alt välja, tänavamaa-alale.

Planeeritud ala majandus-joogivee, välis- ja sisetulekustutusvee vajaduse tagamiseks ringistatakse olemasolevad Põhja puistee Ø200-250 mm ja Ø500 mm ühisveetorustikud. Ringistavate veetorustike läbimõõt on Ø110, 200 mm. Kõik töötavad torustikud tuleb vajadusel ringistatavatele veetorustikele ümber ühendada. Täpne lahendus antakse ehitusprojektiga.

Igale moodustavale krundile on ette nähtud veeühendus ringistavast veetorustikust ja liitumispunkt 1 m kinnistu piirist väljapoole.

Kruntidele Pos nr 4 ja Pos nr 8 on ette nähtud dubleeritud Ø200 mm ning Ø110 veeühendused.

Planeeritava ala ööpäevane juurdetulev tarbevee arvutusvooluhulk kokku on

- Majandus-joogivesi 200 m³/d
- Sisene tuletõrjevesi

Vooliku süsteem (Pos nr 4 ja Pos nr 8)	2 x 2,5 l/s
Automaatne süsteem (sprinkler) (Pos nr 4)	15 l/s

Planeeritava ala välistulekustutusvee vajadus on 25 l/s kolme tunni jooksul, mis saadakse planeeritava ringistava torustiku hüdrantidest.

Kasutusest väljajäävad veeühendused likvideeritakse peatorust hargnemisel tänava maa-alal.

5.3.3 Kanalisatsioon

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne.

Reovee kanalisatsioon

Planeeritavat ala (Pos nr 4 ja Pos nr 6) läbib Ø 600 mm reoveekanalisatsiooni kollektor. Kollektor tõstatatakse kinnistule planeeritava hoonestuse alt välja, tänavamaa-alale.

Samuti planeeritavas kvartalis (Pos nr 6 ja Pos nr 7) kulgeb Ø 300 mm reoveekanalisatsiooni torustik. Ülalnimetatud reoveetorustik tõstetakse kinnistule planeeritava hoonestuse alt välja, tänavamaa-alale.

Reovee kanalisatsiooni eelvooludeks on ümbertõstetavad Ø 300, Ø600 mm reoveekanalisatsiooni torustikud.

Igale krundile on ette nähtud reoveekanalisatsiooni ühendus koos liitumispunktiga 1m kinnistu piirist väljaspool.

Planeeritava ala juurdetulev reovee kanalisatsiooni arvutusäravool kokku on $Q = 200 \text{ m}^3/\text{d}$.

Kasutusest väljajäävad kanalisatsioonitorud likvideeritakse ja toru otsad suletakse kaevudes.

Sademevee kanalisatsioon

Planeeringuala sademevee kanalisatsiooni eelvooludeks on Ø2800 mm Härjapea sademeveekollektor ja Tallinna lahe poole suunduv Ø1000 mm sademeveekollektor.

Olemasolev Ø1000 mm sademeveekollektor vajadusel rekonstrueerida. Täpne lahendus antakse ehitusprojektiga.

Igale krundile on ette nähtud sademeveekanalisatsiooni ühendus koos liitumispunktiga 1m kinnistu piirist väljaspool.

Kruntide puhastamist vajav sademevesi puhastatakse krundi piires lokaalsetes puhastites (liivapüüdjad + õlipüüdjad) enne eelvoolu suunamist.

Planeeringuala sademevee kanalisatsiooni arvutusäravool kokku on $Q = 300 \text{ l/s}$

Kasutusest väljajäävad kanalisatsioonitorud likvideeritakse ja toru otsad suletakse kaevudes

Merre suubuv sademevee väljalask tuleb rekonstrueerida ja vormistada vee erikasutusluba.

5.3.4 Ühisveevarustuse ja kanalisatsiooni (ÜVK) võrkude ehituse orienteeruv maht

Veevarustus

PE plasttoru Ø110 mm PN10	419 m
PE plasttoru Ø200 mm PN10	589 m
PE plasttoru Ø250 mm PN10	100 m

Reovee kanalisatsioon

PVC või PP kanalisatsioonitorud Ø160 mm SN8	293 m
---	-------

PVC või PP kanalisatsioonitorud Ø315 mm SN8	164 m
PVC või PP kanalisatsioonitorud Ø400 mm SN8	24 m
PVC või PP kanalisatsioonitorud Ø600 mm SN8	195 m

Sademevee kanalisatsioon

PVC või PP kanalisatsioonitorud Ø160 mm SN8	12m
PVC või PP kanalisatsioonitorud Ø200 mm SN8	93 m
PVC või PP kanalisatsioonitorud Ø250 mm SN8	21 m
PVC või PP kanalisatsioonitorud Ø315 mm SN8	244 m
PVC või PP kanalisatsioonitorud Ø400 mm SN8	46 m
PVC või PP kanalisatsioonitorud Ø500 mm SN8	35 m
PVC või PP kanalisatsioonitorud Ø630 mm SN8	117 m
PVC või PP kanalisatsioonitorud Ø800 mm SN8	93 m

5.4 SOOJAVARUSTUS

Planeeritav ala jääb vastavalt Tallinna Linnavolikogu 27.05.2004 määrusele nr 19 kaugküttepiirkonda. Vastavalt määrusele nr 19 kehtestatud kaugküttepiirkondade tingimuse punkt 2.2-le ei ole isikud, kes kaugküttepiirkonna määramise ajal ei kasuta kaugkütet, kohustatud liituma võrguga.

Kui mais 2004 mõni planeeringualasse jääv hoone oli muul küttel kui kaugküte, võib hoone jätkata täna sama kütteviisi kasutamist samas mahus. Uued või rekonstrueeritavad hooned peavad kasutama tulevikus kaugkütet ning selleks on rekonstrueeritavatele hoonetele planeeritud perspektiivne võimalus kaugküttega liitumiseks.

Vastavalt määruse 2.3-le on kaugküttepiirkonnas ehitatavate või rekonstrueeritavate ehitiste soojusega varustamisel erandina võimalik kasutada ka muid kütteliike kui kaugküte, kui:

- Tegemist on ajutise ehitisega;
- Ehitiste soojuskoormus paigaldatava trassi jooksva meetri kohta on väiksem kui 2 KW;
- projekteeritud ehitiste maksimaalne soojuskoormus on alla 40 kW;
- tegemist on ehitistega, mille ühendamist ei võimalda võrgu tehnilised võimalused või mille võrku ühendamine seaks ohtu varasemate liitujate varustuskindluse;
- **ehitiste soojusega varustamiseks kasutatakse keskkonnasõbralikke kütteviise (maasoojus, päikeseenergia, hüdroenergia, tuuleenergia jne) või elektrienergia.**

5.4.1 Soojavarustus kaugküte baasil

Planeeritava ala kaugküte baasil soojavarustuse lahenduse koostamise aluseks on Aktsiaseltsi Tallinna Küte 07.07.2010 väljastatud tehnilised tingimused nr 21300-01-10/16.

Planeeritaval alal paikneb ja läbib osaliselt planeeritavat hoonestust aktsiaseltsile Tallinna Soojus kuuluv soojusvõrk DN 350, DN 300 ja DN 200. Selle piirkonna tarbijad kasutavad kaugkütet.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste tehniliste tingimustega:

1. Summaarne ühendatav soojuskoormus on ~ 8 MW, sh kütteks-ventilatsiooniks ~5,5MW ja sooja tarbevee valmistamiseks ~2,5 MW.
2. Ühenduskoht kaugküttevõrguga: olemasolev/ümbertõstetav soojustorustik teenindussõlme K3 ja soojuskambri TK3 vahel.
3. Soojuskoormuse ühendusskeem – sõltumatu.
4. Soojuskandja parameetrid:
 - Maksimaalne rõhk soojusvõrgus katsetuste ajal 1,6MPa
 - Maksimaalne temperatuur 135 kraadi
5. Maa-aluse soojusvõrgu ehitusel kasutada signaaljuhtmetega eelisoleeritud torusid.
6. Planeeritava hoone alla jääva soojusvõrgu asemele projekteerida uus soojusvõrk, mis võimaldaks hoone ehitamist. Ümberpaigutatud soojustorustiku omanikuks jääb AS Tallinna Küte.
7. Soojusvõrgu ümbertõstmise projekti koostamiseks tuleb taotleda AS Tallinna Küte projekteerimise lähteülesanne ja sõlmida soojusvõrgu ümbertõstmise kokkulepe. Kulutused, mis on seotud soojusvõrgu ümbertõstmisega, tuleb kanda kinnistu omanikul.
8. Tarbijate soojavarustuse katkestused soojusvõrgu ümbertõstmise ajal peavad olema lühiajalised. Vajadusel näha ette ajutised ühendused.
9. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Eesti Vabariigi Valitsuse 02.07.2002 määrusega nr 213 kehtestatud kaugküttevõrgu kaitsevööndi ja sellega seotud kitsendustega.
10. Detailplaneeringu joonistel on tähistatud soojustorustiku kaitsevöönd ja servituudi vajadustega alad.
11. Detailplaneeringu koostamisel on püütud arvestada selles piirkonnas algatatud tallinna Kalasadama ümbruse detailplaneeringu soojavarustuse lahendusega (koostaja AS Nord Projekt). Piirkonnas, kus planeeringualad kattuvad, on esitatud uus lahendus.
12. Käesolev põhimõtteline nõusolek on esialgne. Üksikute objektide soojusvarustuse projekteerimiseks tuleb tellijal taotleda AS Tallinna Küte konkreetsed tehnilised tingimused.

5.5 GAASIVARUSTUS

Detailplaneeringu gaasivarustuse lahendused koostamise aluseks on aktsiaseltsi Eesti Gaas 01.02.2010 väljastatud tehnilised tingimused nr 5-1/29.

Planeeritav ala jääb vastavalt Tallinna Linnavolikogu 27.05.2004 määrusele nr 19 kaugküttepiirkonda.

Kultuurikatla, Linnahalli ja Mere vahelise ala detailplaneeringu lahenduses on ette jääva d=160 mm gaasitorustiku ümbertõstmine uude asukohta (vt joonis DP-5). Ümbertõstmine on ette nähtud kahes etapis: esimeses etapis tõstetakse planeeritava raehoone alla jääv torustik ning teises etapis Põhja pst, Mere pst ja Sadama tn ristmiku alla jääv torustik.

Gaasitorustike ehitamise ehitusprojektide koostamiseks vajalikud tehnilised lähteandmed väljastab AS Eesti Gaas Võrguteenus tellija avalduse ja eelnevalt sõlmitava liitumislepingu alusel.

Detailplaneeringu koostamisel, hoonestuse, teede, tehnovõrkude, haljastuse ja muude rajatiste planeerimisel on arvestatud gaasitorustiku kaitsevööndi nõuetega vastavalt EVS 843:2003-le.

5.6 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS TEHNOVÕRKUDE OSAS

Kõik tehnovõrkude servituudi vajadusega alad on detailplaneeringu joonistel tähistatud. Servituutide seadmise notariaalsed lepingud saab sõlmida peale detailplaneeringu kehtestamist ning enne võrkude ehitamist.

Gaasivarustus:

- Tehnovõrkude ehitusprojektid kooskõlastada AS EG Võrguteenus.
- Gaasitorustike ehitamise tööprojektide koostamiseks vajalikud tehnilised lähteandmed väljastab AS EG Võrguteenus tellija avalduse ja eelnevalt sõlmitud liitumislepingu alusel.

Soojavarustus:

- Soojusvõrgu ümbertõstmise projekti koostamiseks tuleb taotleda AS Tallinna Küte projekteerimise lähteülesanne ja sõlmida soojusvõrgu ümbertõstmise kokkulepe. Kulutused, mis on seotud soojusvõrgu ümbertõstmisega, tuleb kanda kinnistu omanikul.
- Tarbijate soojavarustuse katkestused soojusvõrgu ümbertõstmise ajal peavad olema lühiajalised. Vajadusel näha ette ajutised ühendused.
- Soojuskandja parameetrid:
 - Maksimaalne rõhk soojusvõrgus katsetuste ajal 1,6MPa
 - Maksimaalne temperatuur 135 kraadi
- Maa-aluse soojusvõrgu ehitusel kasutada signaaljuhtmetega eelisoleeritud torusid.
- Planeeritava hoone alla jääva soojusvõrgu asemele projekteerida uus soojusvõrk, mis võimaldaks hoone ehitamist. Ümberpaigutatud soojustorustiku omanikuks jääb AS Tallinna Küte.
- Soojusvõrgu ümbertõstmise projekti koostamiseks tuleb taotleda AS Tallinna Küte projekteerimise lähteülesanne ja sõlmida soojusvõrgu ümbertõstmise kokkulepe. Kulutused, mis on seotud soojusvõrgu ümbertõstmisega, tuleb kanda kinnistu omanikul.

Sidevarustus:

- Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Elioni tehnilised tingimused
- Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised
- Tööprojekti koostamiseks tellida täiendavalt konkreetseid tehnilised tingimused.
- Tööprojekti tehnilistes tingimustes määratakse Elioni poolt sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas.
- Tööde teostamine Elion Ettevõtte Aktsiaseltsi sidevõrgu liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Eltel Networksi AS kaablijärelevalve allüksusega
- Projekt esitada kooskõlastamiseks Elioni e-teeninduse kaudu.

Tänavavalgustus:

- Tööprojekt kooskõlastada täiendavalt Aktsiaseltsiga KH Energia-Konsult

Elektrivarustus

- Enne tööprojekti koostamist taotleda tehnilised. tingimused olemasolevate elektrivõrkude ümberpaigaldamiseks.
- Kinnistul nr 4 võimaluse korral näha ette planeeritava hoone juures kaablikanaliseerimise nihutamine kõnnitee alla.

- Taotleda tehnilised tingimused objektide liitumiseks (igale objektile eraldi).
- Kõik tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
- Kehtib koos EE Jaotusvõrk OÜ poolt väljastatud tehniliste tingimustega nr 179294, 171968, 171967 ja 188404.
- Võimaluse korral näha ette planeeritava hoone juures kaablikanaliseerimise nihutamine kõnnitee alla.
- Ehitiste alla jäävate olemasolevate kaablite ümbertõstmiseks on vaja taotleda täpsustatud tehnilised tingimused.
- Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ olemasoleva kesk- ja madalpinge elektrivõrgu kohta väljastab projekteerimiseks andmeid tehnilise informatsiooni sektor, 110 kV ja kõrgema pingega liinide ja alajaamade kohta väljastab informatsiooni Elering OÜ, Kadaka tee 42b, 12915 Tallinn. Elekrijaama 110/35/10/6 kV alajaamast väljuvate tarbijate keskpinge kaablite kohta väljastab informatsiooni Tallinna Sadama Elektrivõrk OÜ.
- Tehnovõrkude ja –rajatiste ümberpaigutamisega seonduvat reguleerib asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15² lg 4. Eelnimetatud seaduse sätte kohaselt saab kinnisasja omanik taotleda tehnorajatiste ümberpaigutamist, kusjuures ümberpaigutamise kulud kannab kinnisasja omanik.
- Sisseehitatud alajaama korral peavad trafo- ja jaotlaruumide ukse avanema tänavale/parkla korrusele ning alajaama ruumide kohal asuval korrusel ei tohi paikneda eluruumid.
- Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ rajatava alajaama maa ja alajaama ruumide kasutamiseks määrata vajalik servituut. Alajaama hoone ehituslikud kulud kannab Tellija. Tarbijate varustamine elektrienergiaga näha ette 0,4 kV kaabelliinide kaudu planeeritavatest alajaamadest.
- Liitumiskilbid peavad alati olema vabalt teenindatavad.
- Detailplaneeringuga moodustatavatel ehituskruuntidel tuleb seada Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ-le notariaalne maakasutusõigus enne kinnistu(te) müüki.
- Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ-le kirjalik taotlus.
- Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ elektrivõrgu. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb valdajal esitada uued liitumistaotlused iga planeeritud hoone kohta eraldi täpsustatud koormuse ja asendiplaaniga, sõlmida liitumislepingud ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Eesti Energia AS Klienditeeninduse poole.
- Lisaks arvestada seletuskirja punktides 5.1.1(OÜ Tallinna Sadam Elektrivõrk) ning 5.1.2 (Elering AS) esitatud nõuetega

Veevarustus ja kanalisatsioon:

- Planeeritava ala vee ja kanalisatsiooni peatorustike läbimõõdud kuuluvad täpsustamisele järgmises projekteerimise staadiumis.
- Järgnevate projekteerimisstaadiumite (tänavate ja hoonete veevarustuse ja kanalisatsiooni ehitusprojektide) koostamiseks taotleda ASilt Tallinna Vesi tehnilised tingimused.

V KULTUURIKATLA, LINNAHALLI JA MERE VAHELISE ALA DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse täielik ära kiri	Kooskõlastuse originaali asukoht	Märkus
1	2	3	4	5	6
1	Elering OÜ	26.05.2011 Nr D11/11	Kooskõlastatud tingimustel: 1. Planeeringualal paiknevad Elering AS Elektri jaama 110/35/10/6 kV alajaam, 110 kV maakabelliinid L8001 Ranna-Volta, L8002 Ranna-Elektri jaama, L8003 Elektri jaama-Volta ja L8006 Tõnismäe-Elektri jaama ning kaablitunnel Põhja puiesteel, samuti projekteeritud perspektiivsed 110 kV maakaabelliinid L8001 Ranna-Volta, L8002 Ranna-Elektri jaama ja L8003 Elektri jaama-Volta (trassivalik: Tamber Projekt OÜ tööprojekt nr 10-K234-K1) 2. Täiendavalt kooskõlastada planeeringuala tehnovõrkude tööprojektid, mis piirnevad Elering AS rajatiste kaitsevöönditega. 3. Tööprojektide koostamisel ja tööde teostamisel lähtuda lubatud kaugustest ning alajaama ja liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise korrast. Valdaja peab kinni pidama Elektri ohutusseaduse § 12-st. (Elektri paigaldise kaitsevöönd ning sellega seotud kitsendused). 4. Elektri jaama alajaama territoorium peab jääma aiaga piirdestatuks. 5. Elektri jaama alajaama territooriumile peab säilima transpordivahenditega juurdepääsuvõimalus, samuti tuleb arvestada rasketehnikaga ja suuregabariidiliste transformaatorite transpordiga, kus 30 m treilerautorongi liikumiseks peab olema vajalik ca.	Kiri TLPA arhiiv	Tingimustega arvestatakse ehitusprojektide koostamisel. Tingimused on lisatud seletuskirja punkti 5.1.2.

		27.09.2011	21m pööramisraadiusega juurdepääsutee. 6. Objektil või selle lähiümbruses olemasolevate elektripaigaldiste vigastamise ohu korral ehitustegevuse tõttu, näha ette kaitsmise meetmed ning lahendused. Allkiri /Enno Bender/ Põhja piirkonna liinide käidukorraldaja Eleringi poolt on Elektriijaama alajaama piirded kooskõlastatud OÜ Kavakava poolt koostatud ehitusprojekti kavandatud lahendusega, seega võib viia detailplaneeringu lahenduse vastavusse ehitusprojekti lahendusega. Allkiri /Enno Bender/ Põhja piirkonna liinide käidukorraldaja	Kiri (saadud digitaalselt) TLPA arhiiv	
2	Elion Ettevõtted Aktiaselts	30.05.2011 Nr 16935370	Kooskõlastus, tervikteksti vt kiri Kooskõlastuse andis: Rein Uustal, juhtivinsener-grupijuht	Kiri (saadud digitaalselt) TLPA arhiiv	Esitatud tingimused on lisatud seletuskirja punkti 5.6 ja nendega arvestatakse ehitusprojekti koostamisel.
3	Aktiaselts KH Energia-Konsult Tänavavalgustuse osakond	31.05.2011 Nr 263	Kooskõlastatud. Tööprojekt meiega täiendavalt kooskõlastada. Allkiri /Priit Laanesoo/	Joonis DP-5 TLPA arhiiv	Tingimustega arvestatakse ehitusprojekti koostamisel. Esitatud tingimused on lisatud seletuskirja punkti 5.6.
4	Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ arendus-ehitusosakond	07.06.2011 Nr 0323796508	Mere pst, Põhja pst, Kalasadama tn, Kultuurikatla, Linnahalli ja Mere vaheline ala detailplaneering: tehnovõrkude koondplaan kooskõlastatud tingimustel: • Enne tööprojekti koostamist taotleda tehn. tingimused olemasolevate el. võrkude ümberpaigaldamiseks.	Joonis DP-5 TLPA arhiiv	Tingimustega arvestatakse ehitusprojekti koostamisel. Esitatud tingimused on lisatud seletuskirja punkti 5.6.

			• Kinnistul nr 4 võimaluse korral näha ette planeeritava hoone juures kaablikanalisatsiooni nihutamine kõnnitee alla. • Taotleda teh. Tingimused objektide liitumiseks (igale objektile eraldi). • Kõik tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. • Kehtib koos EE Jaotusvõrk OÜ poolt väljastatud teh. tingimustega nr 179294, 171968, 171967 ja 188404. Allkiri /Jelena Maljugina/ tehnovõrkude spetsialist Lahendusega tutvunud. Võimaluse korral näha ette planeeritava hoone juures kaablikanalisatsiooni nihutamine kõnnitee alla. Allkiri /Karl Selgmäe/ JV projektijuht		
5	Tallinna Kesklinna halduskogu	14.06.2011 Koosoleku protokoll nr 6	Otsustati: kooskõlastada Kultuurikatla, Linnahalli ja mere vahelise ala detailplaneering Allkiri /Maimu Berg/ esimees	Koosoleku protokoll TLPA arhiiv	
6	Põhja-Tallinna Halduskogu	14.06.2011 Koosoleku protokoll nr 7	Otsustati: Kooskõlastada Kultuurikatla, Linnahalli ja mere vahelise ala detailplaneering. Allkiri /Vladimir Velman/ esimees	Halduskogu koosoleku protokoll Maakomisjoni koosoleku protokoll Registreerimisleht TLPA arhiiv	
7	TS Energia OÜ	15.06.2011 Nr 15/06	Kooskõlastatud el. kaabelliinide asukoht. Kaks päeva enne töö algust kutsuda kohale OÜ TS Energia esindaja tel. 503 7594. Töökohal peab olema OÜ TS Energia poolt kooskõlastatud projekt. Allkiri /Sergei Samsonov/	Joonis DP-5 TLPA arhiiv	Tingimustega arvestatakse ehitusprojekti koostamisel. Tingimused on lisatud seletuskirja p 5.1.1.

8	Põhja-Eesti Päästkeskus	16.06.2011 Nr 3736	Kooskõlastatud Allkiri /Mart Olesk/ insenertehnilise büroo juhtivinspektor	Joonis DP-5 Seletuskiri lk 51 TLPA arhiiv	
9	Tallinna Kesklinna Valitsus	20.06.2011 Nr 4-15/10/1467 VII	Arvestades Tallinna Kesklinna Halduskogu 14. juuni 2011 otsust kooskõlastame Kultuurikatla, Linnahalli ja mere vahelise ala detailplaneeringu. Allkiri /Aini Härm/ vanem	Kiri TLPA arhiiv	
10	Põhja-Tallinna Valitsus	29.06.2011 Nr 5-13/2518	Põhja-Tallinna Valitsus kooskõlastab Kultuurikatla, Linnahalli ja mere vahelise ala detailplaneeringu vastavalt Põhja-Tallinna Halduskogu 14. juuni 2011 koosoleku protokoll nr 7, päevakorrapunktile nr 3 ja edastab väljavõtte halduskogu koosoleku protokollist. Allkiri /Olga Ivanova/ Põhja-Tallinna vanema asetäitja	Kiri TLPA arhiiv	
11	Tallinna Linnavaraamet	29.06.2011 Nr 4.3-1/5533	Kooskõlastame detailplaneeringu ettepanekuga kaaluda krundipiiride muutmist selliselt, et krundile pos 9 planeeritud hoone jääks ühe krundi piiridesse. Terviktekst vt kiri. Allkiri /Priit Pärtelpoeg/ juhataja asetäitja	Kiri TLPA arhiiv	Tingimus täidetud.
12	Terviseamet Põhja talitus	30.06.2011 Otsus 9.3-1/5434	Kultuurikatla, Tallinna Linnahalli ja mere vahelise ala detailplaneering on kooskõlas kehtivate tervisekaitse-õuetega järgmistel tingimustel: - Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel rakendada EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“ Nõudeid ning tagada siseruumides normeeritud müratasemed - Hoonete tehnoseadmete müra ei tohi lähedalasuvatel elamualadel ületada 50 dB päeval ja 40 dB öösel. - Õhusaaste vähendamiseks planeerida ärihoonetes õhupuhasustusega sissepuhke-väljatõmbe ventilatsioonisüsteemid.	Kiri TLPA arhiiv	Tingimused on lisatud detailplaneeringu seletuskirja p 4.1.11 alla ja nendega arvestatakse detailplaneeringu elluviimisel.

			Radooniohu vältimiseks hoonetes järgida Radoonitõrjekeskuse töös (19.04.2010) etteantud soovitusi. Allkiri /Natalja Šubina/ direktori kt		
13	AKTSIASELTS TALLINNA VESI Projekteerimise järelevalve	06.07.2011 PR/1136050-1	Planeeritava ala vee ja kanalisatsiooni peatorustike läbimõõdud kuuluvad täpsustamisele järgmises projekteerimise staadiumis. Järgnevate projekteerimisstaadiumite (tänavate ja hoonete veevarustuse ja kanalisatsiooni ehitusprojektide) koostamiseks taotleda ASilt Tallinna Vesi tehnilised tingimused. Detailplaneering kooskõlastatud tingimustel: vt lisaleht Allkiri /Ursula Siilivask/ vaneminsener	Kiri Joonis DP-5 TLPA arhiiv	Esitatud tingimused on lisatud seletuskirja punkti 5.6 ning nendega arvestatakse järgnevates projekteerimisstaadiumites.
14	Mere Kinnisvara OÜ (Põhja pst 37 kinnistu omanik)	06.07.2011	Mere Kinnisvara OÜ on nõus Põhja pst 37 (perspektiivne Kalasadama tn 6) kinnistu planeeringulahendusega Kultuurikatla detailplaneeringu koosseisus sellistel tingimustel, nagu on sätestatud manustes oleval joonisel ja kirjavahetuses ning allpooltoodud ehitusõiguse ja piirangute tabelis. Enne vastuvõtmist palun planeering meile täiendavalt kooskõlastamiseks esitada. Allkiri /Vahur Kaska/ juhatuse liige	Kiri (saadud digitaalselt) Väljavõte põhijooniselt Kirjavahetus 10.06.2011-30.06.2011 TLPA arhiiv	Tingimus täidetakse enne detailplaneeringu vastuvõtmist.
15	Muinsuskaitseamet	07.07.2011 Nr 1.1-7/2631	Detailplaneering vastab Kultuurikatla, Linnahalli ja mere vahelise ala detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimustele (koostaja OÜ T-Linnaprojekt, Muinsuskaitseameti kooskõlastus nr 15564 05.05.2011) Muinsuskaitseamet kooskõlastab Kultuurikatla, Linnahalli ja mere vahelise ala detailplaneeringu. Kultuurimälestiste Riiklik Register kooskõlastus nr 15975 06.07.2011. Kui Muinsuskaitseameti poolt kooskõlastatud	Kiri TLPA arhiiv	

			detailplaneeringusse viiakse sisse olulisi muudatusi, tuleb need täiendavalt kooskõlastada Muinsuskaitseametiga Allkiri /Ülo Puustak/ restaureerimisosakonna juhataja peadirektori ülesannetes		
16	Maa-amet (esitab Keskkonna- ministeeriumi)	07.07.2011 Nr 6.2-3/2116	Käesolevaga teatame, et Maa-amet ei esita Kultuuri-katla, Linnahalli ja mere vahelise ala detailplaneeringule vastuväiteid tingimusel, et planeeringu edasisel menetlemisel arvestatakse käesolevas kirjas välja toodud märkuste ja ettepanekutega. (tervikteksti vt kiri). 1.Juhime tähelepanu, et käsitletav detailplaneeringu ala kattub planeeritava ala põhjaosas menetluses oleva Tallinna Kalasadama ümbruse detailplaneeringuga, mis võeti vastu Tallinna Linnavalitsuse 30.08.2008 korraldusega nr 1279-k. Planeeringu koostajaks oli aktsiaselts NORD PROJEKT (töö nr 00060). Maa-ametile jääb esitatud detailplaneeringu dokumentatsiooni põhjal selgusetuks, millistest asjaoludest lähtuvalt on kohalik omavalitsus pidanud vajalikuks sisuliselt samal maa-alal samaaegselt kahe erineva detail-planeeringu menetlemist, arvestades seejuures, et Tallinna Kalasadama detailplaneeringu alasse hõlmatud käesoleva detailplaneeringuga kattuv osa hõlmab enamikku Kultuuri-katla, Linnahalli ja mere vahelise ala detailplaneeringu alas olevatest maaüksustest. Märgime, et üldjuhul ei planeerita ühte maa-ala samaaegselt mitme erineva detailplaneeringuga. Juhul, kui kohalik omavalitsus leiab, et uue raehoone ja ümbritseva maa-alaga seonduvad küsimused on otstarbekas lahendada käesoleva detailplaneeringuga, tuleb see planeeringus üheselt mõistatavalt välja tuua. Kultuurikatla, Linnahalli ja mere vahelise ala detailplaneeringust tulenevad muudatusettepanekud tuleb kajastada ka Tallinna Kala-	Kiri (saadud digitaalselt) TLPA arhiiv	1. Kalasadama ümbruse detailplaneeringu ning koostatava detailplaneeringu alad kattuvad, sest uue detailplaneeringuga soovitakse uue raehoone ja ümbritseva maa-alaga seonduvad küsimused terviklikult lahendada. Seletuskirja on lisatud eraldi peatükk 4.1.6. Kalasadama ümbruse DP koostamisel kaalutakse lahendusega arvestamist.

		sadama ümbruse detailplaneeringus. Täiendavalt märgime, et Maa-amet andis Tallinna Kalasadama ümbruse detail-planeeringule seisukoha 25.02.2011 kirjaga nr 6.2-3/900. Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 16 lõige 9 sätestab, et maareformi seaduse (edaspidi MaaRS) § 31 lõike 2 tähenduses riigi omandis oleva maa puhul on PlanS tähenduses kinnisasja omanikuks Keskkonnaministeerium või keskkonnaministri volitatud isik. Keskkonnaministri 23.07.2009 käskkirjaga nr 1197 anti Maa-ametile volitus esindada planeerimisprotsessis Keskkonnaministeeriumi kui planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) tähenduses kinnisasja omanikku. 2.Detailplaneeringu alasse jääb reformimata maatükk, mis asub olemasolevate transpordimaa sihtotstarbega maa-üksuste vahel Põhja puistestel. Planeeringule lisatud Tallinna Linnavaameti 10.05.2010 õienditest nähtub, et endiste kinnistute K-620 ja K-3381 osas on esitanud taotluse Tallinna linn ning endise kinnistu K-4587 osas restitutsiooninõuded puuduvad. Juhime tähelepanu, et planeeringu tugiplaanile pole eelnimetatud endiste kinnistute piire ja numbreid kantud, mistõttu pole selge, millis(t)e endis(t)e kinnistu(te) alale jääb Tallinna linnale kuuluvate transpordimaa sihtotstarvetega <i>Põhja pst postini nr 400</i> (katastritunnus 78408:801:2020, registriosa nr 1615101) ja Mere pst 11a (katastritunnus 78401:101:2450, registriosa nr 1614901) kinnistute vaheline reformimata tänavamaa tükk. Samuti ei selgu planeeringust, mis põhjusel on eelkirjeldatud reformimata maa osas maareform käesoleva ajani läbi viimata, arvestades asjaolu, et maa-tükiga vahetult piirnevad		2. Tingimus täidetud. Tugiplaanile on täiendatud endiste kinnistute piiride osas.
--	--	--	--	--

			tänavamaad on munitsipaliseeritud. Teatame, et Maaamet ei esita vastuväiteid eelkirjeldatud reformimata maatüki perspektiivsele munitsipaali-omandisse taotlemisele, kuid palub täiendada planeeringu tugiplaani endiste kinnistute piiride osas. Ühtlasi märgime, detailplaneeringuga ei otsustata maa omandikuuluvust, maa munitsipaalomandisse taotlemine toimub iseseisvate menetlustoimingutena, mida reguleerivad MaaRS ja Vabariigi Valitsuse 02.06.2006 määrus nr 133 „Maa munitsipaalomandisse andmise kord“. 3. Esitatud detailplaneeringu põhijooniselt nähtuvalt on ärimaa krundile pos 9 kavandatav hoonestusala planeeritud osaliselt Läänemere 20 meetri laiusesse veekaitsevööndisse ning täielikult mere ranna 50 meetri laiusesse ehituskeelu-vööndisse. Veeseaduse (edaspidi VeeS) § 29 sätestab, et veekaitsevööndi ulatus tavalisest veepiirist on Läänemerel 20 m. Tavaline veepiir on VeeS tähenduses põhikaardil märgitud veekogu piir. Juhime tähelepanu, et planeeringu joonistel ei ole kajastatud põhikaardile kantud veekogu piiri. Lisaks on planeeringu joonistel ranna ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku asemel ekslikult märgitud <i>mere ranna ehitusvööndi ettepanek</i>. Seletuskirja punkti 4.4 <i>Keskkonnakaitsealased tingimused</i> kohaselt on detailplaneeringuga tehtud ettepanek vähendada planeeringualal ehituskeeluvööndi ulatust kuni 0 meetrini. Ehituskeelu-vööndi vähendamine puudutab krunte pos 9, pos 10 ja pos 13. Eelnimetatud krundid on kavandatud moodustada nn ajutiste kruntide liitmisel. Ärimaa sihtotstarbega krundile pos 10 (3548 m²) on kavandatud rajada kalaturg, restoran ja rannapromenaad		3. Põhijoonisele on korrektuurid sisse viidud. Põhijoonisel on geoloogilist väljaloetav olemasolev veepiir.
--	--	--	--	--	--

		ning ärimaa kruntidele pos 9 (3273 m²) ja pos 10 on planeeritud ühine maa-alune hoonestusala jahtklubi, jahisadamat ja kalaturgu teenindava maa-aluse parkla ja kohviku rajamiseks. Krundile pos 9 on planeeritud ehitusõigus kuni 3 maapealse ja kuni 1 maa-aluse korrusega hoone ehitamiseks. 4.VeeS § 29 lõikes 4 sätestatu kohaselt on veekaitsevööndis majandustegevus ning looduskaitseseaduse (edaspidi LoKS) § 38 lõike 3 sätestatu kohaselt on ranna või kalda ehitus-keeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. LoKS § 38 lõike 5 kohaselt ei laiene ehituskeeld kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule ja -rajatisele, sillale ning avalikult kasutatavale teele ja tänavale. LoKS § 40 lõige 1 sätestab, et ranna ja kalda ehituskeeluvööndit võib vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärgi ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnis-asjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. Sama paragrahvi lõike 3 kohaselt võib ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamine toimuda Keskkonnaameti nõusolekul. LoKS § 40 lõikes 4 sätestatu kohaselt esitab kohalik omavalitsus ehituskeelu-vööndi vähendamiseks Keskkonnaametile taotluse ja PlanS kohaselt kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava vastuvõetud detailplaneeringu. Juhul, kui Keskkonnaamet leiab, et ehituskeeluvööndi vähendamine 0 meetrini ei ole põhjendatud, soovib Maa-amet krundi pos 9 hoonestusala kavandamisel lähtuda menetluses oleva Tallinna Kalasadama ümbruse detailplaneeringuga		4. Tingimusega on arvestatud. Kuna Keskkonnamet ei leidnud kooskõlastamisel, et ehituskeeluvööndi vähendamine 0-meetrini ei ole põhjendatud, siis on pos 9 krundile jäetud uus lahendus.
--	--	--	--	---

			pakutud lahendusest. 5. VeeS § 5 kohaselt on sisemeri ja territoriaalmeri avalikud veekogud ja need kuuluvad riigile ning ei ole tsiviilkäibes. PlanS § 17 lõike 2 punkt 6 sätestab, et enne planeeringu PlanS § 18 kohast vastuvõtmist kooskõlastab planeeringu koostamist korraldav kohalik omavalitsus detailplaneeringu Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi, Keskkonna-ministeeriumi, Kaitseministeeriumi, Siseministeeriumi, Veeteede Ameti, Lennuameti ja Muinsuskaitseametiga, kui planeeringuga kavandatakse avaliku veekogu koormamist ehitisega. 6. Planeeringu põhijooniselt nähtub, et ärimaa krundile pos 9 kavandatav kergliikluse ala ja hoonestusala on krundi põhjapoolses osas planeeritud osaliselt tavalisest veepiirist mere poole. Lisaks on Kalaranna tn 1 kinnistu (katastri-tunnus 78408:801:2190, registrios nr 2028101) idaküljele planeeritud perspektiivne jalakäijate sild, mis ühendaks omavahel kinnistu merega lahutatud osad. Juhime tähelepanu, et joonistele kantud perspektiivne jalakäijate sild jääb osaliselt Kultuurikatla, Linnahalli ja mere vahelise ala detailplaneeringu alast välja poole. Palume arvestada, et planeeritava ala piiridest välja poole ei saa uusi ehitisi kavandada. Juhime tähelepanu, et käsitletava detailplaneeringu seletuskiri ei sisalda viiteid perspektiivse jalakäijate silla planeerimisele Kalaranna tn 1 kinnistule ega avaliku veekogu koormamisele ehitisega. Lisaks puuduvad planeeringust viited Tallinna Kalasadama ümbruse detail-planeeringule, mis nägi samuti ette perspektiivse jalakäijate silla rajamist		5. Tingimus täidetud. 6. Tingimus täidetud. Seletuskirja on p 4.4 alla lisatud viited perspektiivse jalakäijate silla planeerimisele, Kalasadama ümbruse detailplaneeringule ja sellele, et avalikku veekogu koormatakse ehitisega.
--	--	--	---	--	---

			nimetatud asukohta. Arvestades asjaolu, et käsitletav jalakäijate sild oli varasemalt planeeritud ka Tallinna Kalasadama ümbruse detailplaneeringuga, teeme ettepaneku lisada vastavasisuline viide ka käesolevasse detailplaneeringusse. 7. Kultuurikatla, Linnahalli ja mere vahelise ala detailplaneeringu elluviimine esitatud kujul eeldab avaliku veekogu täitmist ja veekogusse ehitamist. Juhime tähelepanu, et VeeS-s sätestatu kohaselt peab veekogu põhja pinnase paigaldamiseks olema vee erikasutisluba, mille annab Keskkonnaamet. Samuti on tulenevalt PlanS § 16¹ lõikest 1 avalikku veekogusse ehitist kavandava planeeringu PlanS § 18 kohaseks vastuvõtmiseks vajalik Tehnilise Järelevalve Ameti eelnev luba. Digitaalne allkiri /Anne Toom/ peadirektori asetäitja kt peadirektori ülesannetes		7. Tingimus täidetud.
17	Tallinna Kultuuriväärtuste Amet	14.07.2011 Nr 16027	Kooskõlastatud. Allkiri /Boris Dubovik/ muinsuskaitse osakonna juhataja	Detailplaneeringu tiitelleht TLPA arhiiv	
18	Majandus- ja Kommunikatsiooniministerium	18.07.2011 Nr 1.10-15/11-00102/073	Majandus- ja Kommunikatsiooniministerium kooskõlastab Kultuurikatla, Linnahalli ja mere vahelise ala detailplaneeringu. Täiendavalt juhime Teie tähelepanu „Planeerimisseaduse“ § 16¹ lõikele 1, mille kohaselt avalikku veekogusse ehitist kavandava planeeringu vastuvõtmiseks on vajalik ka Tehnilise Järelevalve Ameti eelnev luba, mistõttu palume planeeringu kooskõlastada ka Tehnilise Järelevalve Ametiga. Lisaks palume täpsustada „jahi- ja väikelaevade sadama“ mõistet, mille palume asendada „Sadamaseaduse“ § 2 punkti 18 kohase „väikesadama“ mõistega. Digitaalne allkiri /Marika Priske/ kantsler	Kiri TLPA arhiiv	Tingimus on täidetud.

19	Tallinna Keskkonnaamet	22.07.2011 Nr 6.1-4.2.1/905	Tallinna Keskkonnaamet kooskõlastab detailplaneeringu (töö nr 10038) tingimustel, et lammutusprojektid, hoonete, teede ja välisvõrkude projektid koos nende juurde kuuluvate haljastusprojektidega kooskõlastatakse keskkonnaametis enne ehituslubade taotlemist. Detailplaneeringu kehtestamiseks on vajalik Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regiooni nõusolek, kuna detailplaneeringuga taotletakse mereranna ehituskeeluvööndi vähendamist. Allkiri /Relo Ligi/ juhataja asetäitja	Kiri Joonis DP-4 TLPA arhiiv	Tingimusega arvestatakse järgmistes projekteerimisstaadiumis enne ehituslubade taotlemist (tingimus lisatud seletuskirja p 4.4 alla). Tingimuse teine pool on täidetud (vt kooskõlastuste koondtabeli p 25).
20	Lennuamet	26.07.2011 Nr 4.6-8/11/1909-2	Vastavalt Lennundusseaduse §35 lõikele 2 ning Planeerimisseaduse §17 lõikele 6 kooskõlastab Lennuamet Kultuurikatla, Linnahalli ja mere vahelise ala detailplaneeringu töö nr 10038. Planeeritava kõrghoone projekteerimistingimused kooskõlastada vastavalt Lennundusseaduse §35 lõikele 3 Lennuametiga. Allkiri /Kristjan Telve/ lennuliikluseteeninduse ja lennuväljade osakonna juhataja	Kiri TLPA arhiiv	Tingimusega arvestatakse järgmises projekteerimisstaadiumis (tingimus on lisatud seletuskirja p 4.1.11 alla).
21	Maa-amet (esitab Keskkonna- ministeeriumi)	15.08.2011 Nr 6.2-3/2116	K-Projekt AS esitas 17.06.2011 Maa-ametile läbivaatamiseks Kultuurikatla, Linnahalli ja mere vahelise ala detailplaneeringu (K-Projekt AS töö nr 10038), kuna Põhja puisteel asus reformimata maatükk, mida Tallinna linn soovib lähitulevikus munitsipaliseerida. Tallinna Linnaplaneerimise Amet pöördus 27.06.2011 e-kirjaga nr 3-2/961 Keskkonnaministeeriumi poole nimetatud detailplaneeringule kooskõlastuse saamiseks, kuna planeeringuga kavandati avaliku veekogu koormamist ehitisega. Detailplaneeringu materjalidega sai tutvuda	Kiri (saadud digitaalselt) TLPA arhiiv	Tingimustega arvestamine on toodud kooskõlastuste koondtabeli punktis 7.7.

			aadressil ftp://ftp.kprojekt.ee. Keskkonnaministeerium edastas 27.06.2011 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti pöördumise menetlemiseks Maa-ametile. K-Projekt AS pöördus 10.08.2011 Keskkonnaministeeriumi poole e-kirjaga paludes täpsustada, millal saab Tallinna Linnaplaneerimise Amet vastuse oma 27.06.2011 kirjas nr 3-2/961 palutud kooskõlastustaotlusele. Keskkonnaministeerium edastas 10.08.2011 K-Projekt ASi järelepärimise menetlemiseks Maa-ametile ning palus vastuse K-Projekt ASile ja Tallinna Linnaplaneerimise Ametile saadetavast kirjast edastada Keskkonnaministeeriumile teadmiseks. Käesolevaga teatame, et Maa-amet esitas Keskkonnaministeeriumi 27.06.2011 resolutsiooni kohaselt Kultuurikatla, Linnahalli ja mere vahelise ala detailplaneeringule seisukoha oma 07.07.2011 kirjaga nr 6.2-3/2116. Vastuseks K-Projekt ASi ja Tallinna Linnaplaneerimise Ameti pöördumistele teatas Maa-amet, et ei esita Kultuurikatla, Linnahalli ja mere vahelise ala detailplaneeringule vastuväiteid tingimusel, et planeeringu edasisel menetlemisel arvestatakse 07.07.2011 kirjas toodud märkuste ja ettepanekutega. Juhime tähelepanu, et eelviidatud Maa-ameti kiri edastati digitaalselt ka Tallinna Linnaplaneerimise Ametile. Digitaalne allkiri /Anne Toom/ peadirektori asetäitja kt peadirektori ülesannetes		
22	Aktsiaselts Eesti Statoil (Põhja pst 33 kinnistu omanik)	17.08.2011	Kahjuks ei ole käesoleval hetkel AS-il Eesti Statoil võimalik soovitud kooskõlastust anda seoses asjaoluga, et AS-i Eesti Statoil ja Tallinna linna vahel on pooleli menetlus Tallinna Linnahalli territooriumiga külgneva Statoili teenindusjaama kinnistu võõrandamiseks linnale.	Kiri (saadud digitaalselt) TLPA arhiiv	Tingimus täidetakse siis, kui AS-i Eesti Statoil ja Tallinna linna vahel on lõppenud menetlus Tallinna Linnahalli territooriumiga külgneva

			Kuna Kultuurikatla, Linnahalli ja Mere vahelise ala detailplaneeringu koostöölastamine ning AS-i Eesti Statoil ja Tallinna linna vahel kinnistu võõrandamiseks läbiviidav menetlus on olemuslikult seotud, on vajalik enne koostöölastuse andmist lõpetada Tallinna linnaga AS-i Eesti Statoil kinnistu võõrandamiseks vajalikud toimingud. Anname koostöölastuse detailplaneeringule pärast takistuse ära langemist esimesel võimalusel. Tervikteksti vt kiri. Digitaalne allkiri /Helle Kirs-Toiger/ peadirektor		Statoili teenindusjaama kinnistu linnale võõrandamiseks.
23	Eesti Energia Aktsiaselts (Põhja pst 29 ja Põhja pst 31 kinnistute omanik)	22.08.2011	Koostöölastatud tingimusega, et Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ ja Elering AS-ga on läbipääs koostöölastatud. Digitaalne allkiri /Marko Künnapas/	Volikiri (saadud digitaalselt) Põhijoonis DP-4 Hoonestuskava ettepanek DP-4-1 TLPA arhiiv	Tingimus täidetud.
24	Keskkonnaamet	23.08.2011 Nr HJR 6-8/11/24624-2	Alljärgnevalt esitame Keskkonnaameti poolset märkused: 1. Palute oma 22.07.2011 kirjas nr 6.1-4.4/1127 Keskkonnaameti seisukohta keskkonnajuhitamissüsteemi seaduse (edaspidi nimetatud <i>KeHJS</i>) § 33 lg 6 kohaselt. Samas annate teada, et Tallinna Linnavalitsus on 09.02.2011 korraldusega nr 161-k jätnud algamata keskkonnajuhitamissüsteemi strateegilise hindamise. Detailplaneering on osaliselt üldplaneeringut	Kiri (saadud digitaalselt) TLPA arhiiv	1.Märkus 1 on teadmiseks võetud. 2. Tingimus täidetud. Ehituskeeluvööndi vähendamise põhjendused on seletuskirjas p 4.4 all. 3. Tingimus täidetud. Leppemärki on korrigeeritud.

¹ http://www.keskkonnaamet.ee/public/KMH/maves_lopparuanne.pdf

² <https://www.riigiteataja.ee/akt/13359693?leiaKehtiv>

			muutev. KeHJS § 33 lg 2 määratleb, et strateegilise planeerimisdokumendi algatamisel tuleb strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasnevat keskkonnamõju vajaduse korral hinnata ka siis tehakse muudatusi § 33 lõikes 1 nimetatud strateegilises planeerimisdokumendis (nt üldplaneeringut muutev detailplaneering). Eelhindamise kriteeriumid on nimetatud KeHJS § 33 lõigetes 3 – 5. Keskkonnaametile esitatud Tallinna Linnavalitsuse korraldus 09.02.2011 nr 161-k ei kajastu kõik seaduses kajastatud hindamiskriteeriumid. Juhime tähelepanu, et Keskkonnaamet on välja töötanud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindamise metoodika täpsustamise juhendi¹. Juhime tähelepanu, et strateegilise dokumendi algatamise juures on oluline mõju hindamise algatamise või algatamata jätmise põhjendatus, näidates kaasneva keskkonnamõju olulisuse analüüsi kõikide kriteeriumide lõikes. Keskkonnaamet annab seisukoha KeHJS § 33 lg 6 osas keskkonnaministri 19.01.2009 määrusega nr 5 Keskkonnaameti põhimäärus² määratletud osas. Lõpliku otsuse KSH algatamise või mittealgatamise osas peab tegema kohalik omavalitsus. Lähtudes planeeringualade lähiümbrusest, looduslikest tingimustest, kavandatavast tegevusest ning Keskkonnaametile esitatud detailplaneeringu materjalidest asume seisukohale, et detailplaneeringutega kavandatavate tegevustega ei kaasne eeldatavalt vajadust läbi viia keskkonnamõju		
--	--	--	--	--	--

			strateegiline hindamine. 2. Detailplaneeringus on tuvastatav ehituskeeluvööndi vähendamine. Looduskaitseseaduse (edaspidi nimetatud <i>LKS</i>) § 38 lg 1 p 3 kohaselt on ehituskeeluvööndi laius rannal või kaldal linnas ja alevis ning aleviku ja küla selgelt piiritletaval kompaktse asustusega alal 50 meetrit. <i>LKS</i> § 38 lg 5 p 2 määratleb, et ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud sadamaehitisele ja veeliiklusrajatisele. Palume detailplaneeringu joonistel täpsustada ehituskeeluvööndite vähendamise vajadust ülaltoodust lähtudes. Ehituskeeluvööndi vähendamise üle saab Keskkonnaamet otsuse langetada peale <i>LKS</i> §-s 40 sätestatud nõuetele vastava taotluse esitamist. Ühtlasi palume detailplaneeringu seletuskirjas esitada põhjalikud selgitused ehituskeeluvööndi vähendamise vajalikkuse kohta ning analüüsida tegevuse vastavust <i>LKS</i> § 34 sätestatud kalda kaitse-eesmärkidele. 3. Detailplaneeringu põhijoonisele (koostatud 20.07.2011) on kantud veekaitsevööndi piiriettepanek 20 m veepiirist. Veeseaduse (edaspidi nimetatud <i>VeeS</i>) § 29 lg 2 p 1 kohaselt on veekaitsevööndi ulatus tavalisest veepiirist Läänemerel 20 m. Veekaitsevööndi puhul ei ole tegu ettepanekuga, vaid otseselt seadusest tuleneva kitsendusega, mida pole võimalik muuta. Korrigeerida põhijoonisel leppemärgi juures olevat seletust. <i>VeeS</i> § 29 lg 4 p 3 määratleb, et veekaitsevööndis on keelatud majandustegevus, välja arvatud veest		
--	--	--	---	--	--

			väljauhutud taimestiku eemaldamine, heina niitmine ja roo lõikamine. Palume täiendada detailplaneeringut meie märkustest lähtuvalt. Kui Keskkonnaameti märkustega arvestatakse, siis ei näe Keskkonnaamet põhjust detailplaneeringu uuesti esitamist kooskõlastamiseks. Digitaalne allkiri /Rein Urman/ keskkonnakasutuse juhtivspetsialist juhataja ülesannetes		
25	Veeteede Amet	25.08.2011 Nr 6-3-1/2134	Veeteede Amet on läbi vaadanud kultuurikatla, Linnahalli ja mere vahelise ala detailplaneeringu (K-Projekt AS, töö nr 10038) ning kooskõlastab projekti järgmise märkusega: Juhime Teie tähelepanu sellele, et Kalasadamas planeeritaval alal paikneb Kalasadama sihi ülemine märk (nr 262), mis koos muuliotsal paikneva alumise märgiga (nr 261) tähistab ohutut sissepääsu Kalasadamasse ja Patareisadamasse. Planeeringuga ei tohi halvendada nende sihimärkide nähtavust ega eristatavust foonist, vaadatuna merelt laevatee suunast. Lisaks sellele on märkide lähedusse või mõjupiirkonda keelatud paigaldada tulesid, mis segavad navigatsioonimärgi eristamist (Meresõiduohutuse seadus § 48 lg 4). Digitaalne allkiri /Leo Käärman/ Hüdrograafia ja navigatsioonimärgistuse teenistuse juhataja asetäitja tehnika alal	Kiri (saadud digitaalselt) TLPA arhiiv	Tingimusega arvestatakse detailplaneeringu elluviimisel (tingimus lisatud seletuskirja p 4.1.11 alla).
26	Siseministeerium	26.08.2011 Nr 13-3/61-4	Siseministeerium kooskõlastab Tallinnas Kultuurikatla, Linnahalli ja mere vahelise ala detailplaneeringu projekteerimistingimused. Antud projekteerimistingimustega seonduvalt kavandatavad ehitised ei ole vastuolus riigi julgeolekuhuvidega. Digitaalne allkiri /Erkki Koort/ sisejulgeoleku asekanstler	Kiri (saadud digitaalselt) TLPA arhiiv	

27	Kaitseministeerium	05.09.2011 Nr 12.1-1/3250	Kaitseministeerium koostööstab Kultuurikatla, Linnahalli ja mere vahelise ala detailplaneeringu märkusest. Digitaalne allkiri /Mikk Marran/ kantsler	Kiri (saadud digitaalselt) TLPA arhiiv	
28	Aktsiaselts Tallinna Küte	06.09.2011 Nr 338	Koostööstatud. Allkiri /E. Fels/	Joonis DP-5 TLPA arhiiv	
29	Aktsiaselts Eesti Gaas	07.09.2011 Nr 76-1	Detailplaneering koostööstatud. Allkiri /Ahti Suimets/ arengu spetsialist	Joonis DP-5 TLPA arhiiv	
30	Tehnilise Järelevalve Amet	08.09.2011 Nr 6.12-3/11-1692-006	06.09.2011.a ja 26.08.2011.a esitati Tallinnas Kultuurikatla, Linnahalli ja mere vahelise ala detailplaneeringu koostööstamiseks ning PlanS § 17 lõike 2 punktis 6 nimetatud koostööstused Tehnilise Järelevalve Ametile, et saada planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 16 ¹ lõike 1 kohane luba. Edastatud dokumentide läbivaatamisel selgus, et Keskkonnaministeerium on edastanud 27.06.2011 pöördumise Maa-ametile, millega volitas viimase detailplaneeringu koostööstuse andjaks. Maa-amet koostööstas 07.07.2011 kirjaga nr 6.2-3/2116 Tallinnas Kultuurikatla, Linnahalli ja mere vahelise ala detailplaneeringu. Olles tutvunud detailplaneeringuga ning sellele antud koostööstustega, annab TJA PlanS § 16 ¹ kohaselt Tallinnas Kultuurikatla, Linnahalli ja mere vahelise ala detailplaneeringu PlanS § 18 kohaseks vastuvõtmiseks loa tingimusel, et võetakse arvesse Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi, Maa-Ameti, Lennuameti ja Veeteede Ameti poolt detailplaneeringu koostööstamisel tehtud märkusi. Allkiri /Raigo Uukkivi/ peadirektor	Kiri (saadud digitaalselt) TLPA arhiiv	Tingimusega arvestatakse detailplaneeringu elluviimisel.

31	Tallinna Kommunaalamet Ehituse ja järelevalve osakond	15.09.2011 Nr 3-5/731	Kooskõlastatud. Allkiri /P. Hunt/	Joonis DP-4 TLPA arhiiv	
32	Tallinna Transpordiamet Liikluskorralduse osakond	30.09.2011	Detailplaneeringu liiklusskeemid põhimõtteliselt kooskõlastatud (välja arvatud skeem 4 „perspektiivne liikluslahendus“). Kõik järgnevad projekteerimisstaadiumid ja liikluskorralduse muudatused TTA-ga täiendavalt kooskõlastada. Pos 4 krundi maa-aluse parkla juurdepääsu parandamiseks kaaluda alternatiivseid lahendusi. Allkiri /Jaan Tarmak/ peaspetsialist	Joonis DP-6 TLPA arhiiv	Tingimusega arvestatakse järgmistes projekteerimis- staadiumites. Tingimused on lisatud seletuskirja p 4.1.11 alla.
33	AS Pro Kapital Eesti - Kalaranna tn 1 omanik	05.10.2011	Kooskõlastatud. Allkiri /Urmas Ild/	Joonis DP-4 TLPA arhiiv	
34	Mere Kinnisvara OÜ	25.10.2011	Pos 8 lahendus kooskõlastatud. Allkiri /Vajur Kaska/	Joonis DP-4 TLPA arhiiv	
35	Kalaport OÜ (endine Osaühing Müürivahemil - Kalasadama tn 8 kinnistu omanik)	09.11.2011	Detailiga nõus. Allkiri /Ivo Nikkolo/ juhatuse liige	Joonis DP-4 TLPA arhiiv	
36	Sihtasutus Tallinn 2011 - mittetulundusühingu Kultuurikatel esindaja	17.11.2011	Kinnitan. Allkiri /Evelyn Sepp/ juhatuse liige	Joonis DP-4 TLPA arhiiv	

Projektijuht

Tarmo Siimsaare