



AS NORD PROJEKT, Kalasadama 4, 10415 Tallinn, Estonia  
tel +372 640 3950, fax +372 640 3951, www.nordprojekt.ee

# TALLINNA KALASADAMA ÜMBRUSE DETAILPLANEERING

Projekt 00060

## SELETUSKIRI JA JOONISED

Tellija: Kalaranna AS  
Reg. nr. 10040957  
Narva mnt 13  
10151 TALLINN  
Tel 6 144 920

Projekteerija: AS Nord Projekt  
Reg. nr. 10056556  
Kalasadama 4  
10415 TALLINN  
Tel 6 403 950  
Faks 6 403 951  
info@nordprojekt.ee

## SISUKORD

<b>0</b>	<b>DETAILPLANEERINGU MENETLUSDOKUMENTIDE LOETELU.....</b>	<b>4</b>
<b>1</b>	<b>ÜLDANDMED.....</b>	<b>5</b>
<b>11</b>	<b>Planeeringu objekt ja asukoht.....</b>	<b>5</b>
<b>13</b>	<b>Projekti tellija .....</b>	<b>6</b>
<b>14</b>	<b>Alusmaterjalid .....</b>	<b>6</b>
<b>15</b>	<b>Uurimistööd .....</b>	<b>6</b>
<b>16</b>	<b>Annotatsioon .....</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>LÄHTEOLUKORD.....</b>	<b>7</b>
<b>20</b>	<b>Ajalooline kujunemine.....</b>	<b>7</b>
<b>21</b>	<b>Kehtivad maakasutused.....</b>	<b>8</b>
<b>22</b>	<b>Olemasolev linnaehituslik situatsioon, hoonestus ja rajatised. ....</b>	<b>9</b>
<b>23</b>	<b>Maastikuline situatsioon.....</b>	<b>9</b>
<b>24</b>	<b>Keskkonna hinnang .....</b>	<b>9</b>
<b>25</b>	<b>Haljastus.....</b>	<b>10</b>
<b>26</b>	<b>Vertikaalplaneerimine ja teed .....</b>	<b>10</b>
<b>27</b>	<b>Muinsuskaitseiline lähteolukord .....</b>	<b>11</b>
<b>3</b>	<b>ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS JA HOONESTUS .....</b>	<b>12</b>
<b>31</b>	<b>Linnaehituslik analüüs .....</b>	<b>12</b>
<b>32</b>	<b>Planeeringu linnaehituslik kontseptsioon .....</b>	<b>13</b>
<b>33.1</b>	<b>Arhitektuur-planeeringuline lahendus .....</b>	<b>15</b>
<b>34</b>	<b>Vertikaalplaneerimine .....</b>	<b>21</b>
<b>35</b>	<b>Liikluskorraldus .....</b>	<b>23</b>
<b>36</b>	<b>Mürakaitse .....</b>	<b>26</b>
<b>37</b>	<b>Turvaabinõud .....</b>	<b>26</b>

<b>38</b>	<b>Sadam</b> .....	<b>26</b>
<b>39</b>	<b>Sotsiaalobjektid</b> .....	<b>28</b>
<b>4</b>	<b>HALJASTUS</b> .....	<b>29</b>
<b>5</b>	<b>JÄÄTMEKÄITLUS</b> .....	<b>37</b>
<b>6</b>	<b>PARKIMISKOHTADE KONTROLLARVUTUS</b> .....	<b>38</b>
<b>7</b>	<b>DENDROLOGIA</b> .....	<b>40</b>
<b>8</b>	<b>SANTEHNILINE OSA</b> .....	<b>41</b>
<b>81</b>	<b>Soojusvarustus</b> .....	<b>41</b>
<b>82</b>	<b>Vesivarustus ja kanalisatsioon</b> .....	<b>43</b>
<b>9</b>	<b>ELEKTROTEHNILINE OSA</b> .....	<b>45</b>
<b>91</b>	<b>Elektrivarustus</b> .....	<b>45</b>
<b>92</b>	<b>Sidevarustus</b> .....	<b>47</b>
<b>93</b>	<b>Tänavavalgustus</b> .....	<b>48</b>
<b>10</b>	<b>TULEKAITSEABINÕUD</b> .....	<b>50</b>
<b>11</b>	<b>KESKKONNAHOID</b> .....	<b>50</b>
<b>12</b>	<b>LISAD</b> .....	<b>52</b>
	<b>Maaomandi paberid</b> .....	<b>52</b>
	<b>Kirjavahetus</b> .....	<b>53</b>
	<b>Tehnilised tingimused</b> .....	<b>53</b>
<b>13</b>	<b>JOONISED</b> .....	<b>54</b>
<b>14</b>	<b>DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL</b> .....	<b>55</b>

## 0 DETAILPLANEERINGU MENETLUSDOKUMENTIDE LOETELU

1.	Detailplaneeringu algatamise taotlus blanketil	DP LÜ-204 09.01.2003.a.
2.	TLPA algatuskiri	Nr, kuupäev
3.	Planeeringuala ja kontaktvööndi piiride skeem	1:3000
4.	Eskiislahenduse koostamisel tehtud koostööd kajastav kirjavahetus, protokollid	-
5.	Detailplaneeringu algatamise otsus	5.november 2003 nr.2503-k LÜ nr 204 LV korralduse nr, kuupäev ja lähteülesande nr
6.	Detailplaneeringu koostamise finantseerimise õiguse üleandmise leping	DP-217-03 18.11.2003.a. Nr, kuupäev
7.	Ametlik teadaanne detailplaneeringu algatamise kohta	Postimees , 11.11.2003 Ajalehe nimi, kuupäev
8.	Ametlik teadaanne detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avaliku arutelu toimumise kohta	Postimees,25.10.2006 Ajalehe nimi, kuupäev
9.	Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avaliku arutelu protokoll	1.11.2006, Põhja-Tallinna Valitsuse arutelu 7-l lehel Kuupäev, protokoll nr
10.	Detailplaneeringu koostamisel tehtud koostööd kajastav kirjavahetus, protokollid	Dokumendi nimetus -
11.	Maavanema otsus teiste kooskõlastuste vajaduse kohta	Kirja nr, kuupäev
12.	Detailplaneeringu vastuvõtmise otsus	LV korralduse nr, kuupäev
13.	Ametlik teadaanne detailplaneeringu vastuvõtmise kohta	Ajalehe nimi, kuupäev
14.	Tähtkiri detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumise kohta	Ajalehe nimi, kuupäev
15.	Ametlik teadaanne detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumise kohta	Ajalehe nimi, kuupäev
16.	Ametlik teadaanne detailplaneeringu avaliku arutelu toimumise kohta	Ajalehe nimi, kuupäev
17.	Ettepanekud ja vastuväited koos vastustega	Kirja nr, kuupäev
18.	Detailplaneeringu avaliku arutelu protokoll	Kuupäev, protokoll nr
19.	Ametlik teadaanne detailplaneeringu avaliku arutelu tulemustest	Ajalehe nimi, kuupäev
20.	Maavanema heakskiit detailplaneeringule	Kirja nr, kuupäev
21.	Detailplaneeringukohaste teede, rajatiste ja tehnoorkude väljaehitamise leping	Nr, kuupäev
22.	Linnavolikogu otsus detailplaneeringu kehtestamise kohta	Volikogu otsuse nr, kuupäev
23.	Ametlik teadaanne detailplaneeringu kehtestamisest	Ajalehe nimi, kuupäev
24.	Tähtkiri teatega detailplaneeringu kehtestamisest	
25.	Tallinna Linnaplaneerimise Amet	

## SELETUSKIRI

# 1 ÜLDANDMED

## 11 Planeeringu objekt ja asukoht

Tallinna Kalasadama ümbruse detailplaneering Linnahalli – Põhja pst – Suur-Patarei ja Kalasadama vaheline ala.

Planeeritava ala suurus 14,6 ha.

Arhitektuurne osa AS NORD PROJEKT reg.nr.10056556  
Kalasadama 4, 10415 Tallinn  
Tel. +37 2 6 403 950  
Faks +37 2 6 403 951  
E-mail: [info@nordprojekt.ee](mailto:info@nordprojekt.ee)  
Detailplaneeringu koostamisel osalesid:  
Arhitektid Meeli Truu  
Projektijuht Ain Andressoo

Veevarustus ja kanalisatsioon AS KORDAMED reg. nr. 10278340  
Reimani 7; 10124 Tallinn  
Insener Jakob Jasman  
Tel +37 2 6 604 552  
Faks +37 2 6 604 552  
E-mail: [jasman@kordamed.ee](mailto:jasman@kordamed.ee)

Soojusvarustus,  
vertikaalplaneerimine ja  
liikluskorraldus

AS SWECO Projekt  
Narva mnt 7A; Tallinn  
Reg. nr. 10037406  
Insener Mati Reialu  
Insener Ülo Amor  
Tel +372 6 691 661  
Faks +372 6 691 601

Elektrotehniline osa

AS NORD PROJEKT reg.nr.10056556  
Kalasadama 4, 10415 Tallinn  
Insener Villu Kiviorg  
Tel. +37 2 6 403 968  
Faks +37 2 6 403 968  
E-mail: [info@nordprojekt.ee](mailto:info@nordprojekt.ee)

Liikluskorraldus

K-PROJEKT AS  
Ahtri 6A; 10151 Tallinn  
Insener Helle-Kirsti Uusmäe  
Tel +372 6 264 100  
Faks +372 6 264 101  
E-mail: [kprojekt@kprojekt.ee](mailto:kprojekt@kprojekt.ee)

### **13 Projekti tellija**

Kalaranna AS  
Reg. nr. 10040957  
Narva mnt 13; 10151 TALLINN  
Tel. +372 6 144 920

### **14 Alusmaterjalid**

Projekteerimise lähteülesanne Tallinna Säästva Arengu ja Planeerimise Amet-ilt kinnitatud 5.november 2003.a Tallinna Linnavalitsuse korraldusega nr. 2403-k

Tallinna üldplaneering.

Tallinna keskkonnastrateegia aastani 2010.

Eesti standard EVS 809-1:2002 – Kuritegevuse ennetamine: linnaplaneerimine ja arhitektuur.

AS Tallinna Vesi tehnilised tingimused nr. TT911 27.01.2004.a.  
Eesti Energia AS tehnilised tingimused nr. 42902 26.01.2004.a.  
AS Eesti Telefon tehnilised tingimused nr. 2775556 19.02.2004.a.  
KH Energia-Konsult tehnilised tingimused nr. 04/218 06.04.2004.a.  
AS Tallinna Küte tehnilised tingimused nr. 003-3/5765 23.04.2004.a.

### **15 Uurimistööd**

Detailplaneeringu mahus on teostatud geodeetilised uurimistööd

OÜ Viageo poolt aprillis 2003.a. töö nr. VGT055

Haljastusliku hinnangu koostasid dendroloogid Olev Aabneri ja Jüri Elliku mais 2004.a.

Tallinna Kalasadama ümbruse keskkonnaseisundi hinnang. AS Maves töö nr. 116 (juuni 2002.a.) ja nr. 4030 (aprill-mai 2004.a.)

### **16 Annotatsioon**

Detailplaneeringut alustati 2000.a. vastavalt Tallinna Linnavalitsuse poolt väljastatud lähteülesandele. Detailplaneeringu I versioon läbi Põhja linnaosas avaliku arutelu ning võeti AS Entec poolt koostatud Russalka ja Paljassaare vahelise ranna-ala üldplaneeringu Kalasadama piirkonna aluseks. Muutunud seadlusandlus seadis edasise menetluse eelduseks lähteülesande vastavusse viimise uutele nõuetele. Lähtedokumendi koostamine peatas detailplaneeringu paariks aastakse ning alates 2004.a. alustati uuesti tööd.

Käesoleva eskiisi koostamiseks moodustati töörühm, kuhu kuulusid suuremad maaomanikud, linnavalitsuse ametnikud ning AS-i Nord Projekt esindajad.

Vastavalt nõupidamistel kokkulepitule koostati detailplaneeringu eskiis, mis ettenähtud instantsides kooskõlastati ja TLPA-s heakskiidu leidis ning avaliku arutelu läbis. Detailplaneering põhineb detailplaneeringu eskiisile.

## 2 LÄHTEOLUKORD

### 20 *Ajalooline kujunemine*

Piirkonna vanemad asukad on olnud ümbritsevate külade kalurid, kes kalapüügiperioodil alal elasid. Püüasustus on alal 13. sajandist ning 16. saj. mainitakse kinnisvarade nimestikus juba ca 80 iseseisvat majapidamist.

Keskaegses Kalamajas oli ka tööstus: köiepunumistöökoda, mis andis ka osale piirkonnast nime (Reperbahn), hülgerasvasulatus töököda ning lubjaahi. Edasises arengus mängivad rolli korduvad strateegilised ala puhtaks põletamised võõrvägede jõudmisel sõjaolukorras linna alla (1571,1577) ning taanlaste ja šotlaste rüüsteretked (1569, 1573).

Rootsi ajal kasvas Kalamaja kiiresti ning 17. saj lõpuks oli elanike arv ca 1500. 1683 alustati Skoone bastioni rajamise eeltöödega ning seoses Põhjasõja algusega rajati Gaasivabriku piirkonda Stuarti reduut. Põhjasõja ajal “puhastati” ala taas ehitistest strateegilistel kaalutlustel. 18. sajandi keskpaigaks on aga taas alal tihe hoonestus. 18. saj lõpul Sõjasadama ehitamise käigus rajati Suur-Patarei tänavale Baranovi kants ning merre kaksikpatarei ning arengut mõjutasid Tallinna Vene sõjaväe kindluste nimekirja kuulumisega seotud piirangud

19. saj. jätkusid kindlustustööd: rajati Läänepatarei, Wachteni ja Ükssarve patarei. Krimmi sõja ajal 1854.a. põletati taas enamus Kalamaja hoonestusest. Pärast sõda kustutati Tallinn kindlustuste nimekirjast, alustati kindlustuste likvideerimist, linnaosa läks üle tsiviilvõimudele.

Raudtee rajamine, paremate ühenduste loomine kesklinnaga, suurte tehaste tulemine alale panid aluse piirkonna stabiilsele arengule. Rajati üürimaju ning 19. saj. lõpuks oli põhiline linnaosa struktuur väljakujunenud. Kahe maailma sõja vahel rajati piirkonda “moodsaid” kivihooneid-üürimaju (Suur-Patarei tn 9)

Nõukogude perioodil laienesid piirkonnas tehased ja ettevõtted ning mere äärne ala muutus militaarseks objektiks. Kalaranna rannajoon muutus dramaatiliselt täitmise tõttu ning moodustus Kalaranna basseini. Täidetud alal asus Kalurite Liidule kuuluvad laevaremonditehased jmt. Viimased jõulised muutused toimusid alal Linnahalli ehitusega ning siis laiendati Kalasadama tänavat ning lammutati osa tööstushooneid Kalasadama ja Suur-Patarei ning Võrgu tn vahelisel alal. Nõukogude perioodi lõppedes hääbusid ala suured ettevõtted nagu Masekonord, Tallinna Gaas, Formeer, Laevaremondi tehased ning territooriumid vahetasid omanikke. Praeguseks on vanad amortiseerunud hooned ka kahelt viimatimainitud territooriumilt täiesti lammutatud. Tallinna Gaasi territooriumi hoonestus on osaliselt lammutatud.

## 21 Kehtivad maakasutused

Aadress	Katastritunnus	m <sup>2</sup>	Sihtotstarve	Omanikud
Kalaranna tn 1	78408:801:2190	60958	Äri-ja transpordimaa	AS Pro Kapital
Võrgu tn 8	78408:801:2290	127	Elamumaa	Merekodu OÜ
Põhja pst 25	78408:801:2060	6832	Ärimaa	AS Nord Projekt
Põhja pst 37	78408:801:3800	10412	Ärimaa	AS Merko Ehitus
Suur-Patarei tn 2	78408:801:0840	733	Ärimaa	Jüri Dimitrenko
Võrgu tn 3	78408:801:1220	1329	Elamumaa	Anne Sarv Eha Tauts Asta Varik
Suur-Patarei tn 16	78408:801:0580	774	Elamumaa	AS Suur-Patarei Kuusteist
Suur-Patarei tn 16a	78408:801:3350	222	Elamumaa	Tallinna linn
Suur-Patarei tn 18	78408:801:0590	1732	Elamumaa	Ülo-Johannes Lepp Ülle-Ly Koljonen Taimi-Luule Ermast Henn-Samuel Lepp Reet Maran Jaak Soans Jaak Palmist
Suur-Patarei tn 18a	78408:801:0830	1002	Elamumaa	AS Hansa Liising
Suur-Patarei tn 18b	78408:801:1740	70	Elamumaa	Kalju Kiir Lennart Trull
Suur-Patarei tn 20	78408:801:0330	3533	Ärimaa	AS Hansa Liising
Suur-Patarei tn 22	78408:801:3430	306	Elamumaa	Osmangadži Iminov
Võrgu tn 6	78408:801:1050	392	Tootmismaa	AS Masekonord
Kalasadama tn 8	78408:801:0960	746	Tootmismaa	Eesti Energia AS
Võrgu tn 10	78408:801:0020	324	Elamu-ja ärimaa	AS Hansa Liising
Kalasadama tn 27	78408:801:1040	4686	Tootmismaa	OÜ UBS REPRO



## **22 Olemasolev linnaehituslik situatsioon, hoonestus ja rajatised.**

Olemasolevast linnaehituslikust situatsioonist saab ülevaate aerofotolt (vt. foto 1.) Käsitletaval alal on endised tootmis- ja militaar-territooriumid vabastatud nn. sanitaarlammutuste korras amortiseerunud hoonestusest. Linna vabastamine „uutest” varemetest enne kui on alustatud uusehitistega on aidanud luua piirkonnast vähegi inimsõbralikuma keskkonna muljet kuid on kaasa toonud linnakodanike ja naaberhoonete valdajate harjumise nn. asukoha läbinähtavuse ja tühjusega ning avanenud vaadetega. Uute hoonete rajamisel alale on oodata nüüd linnakodanike valulikku reaktsiooni.

Alal on väljakujunenud piki reljeefi samakõrgusjooni kulgev tänavatevõrk ning paralleelselt nendega kulgev sadamat teenindav raudtee. Kunagise soojuselektrijaama raudteeharud on lammutatud. Võrreldes aerofotoga on tänaseks korrastatud osaliselt ka lammutatud Tallinna Gaasi territooriumi hooned (Põhja pst.25). Kaks hoonet on remonditud ja büroodena kasutusele võetud.

Kasutusel olev hoonestus detailplaneeringu piirkonnas koosneb mõnest korterelamust ( Suur-Patarei 18, 18/a, 16, 4 ) ning Kalasadama 10 ärihoone-elamust; Kalasadama tn.8 asub tootmishoone. Tallinna Gaasi endisel territooriumil on kasutusel büroohooned Kalasadama 4 ja Põhja pst 25. Krundil on kaks momendil tühjalt seisvat ning renoveerimist ootavat büroo-tootmishoonet. Kinnistul Suur-Patarei 2 ehitatakse elamut, mille 1. korrusel on äriruumid.

Amortiseerunud varemetena ja tühjalt seisavad Põhja pst. 35 ja 37, Suur-Patarei 20, Kalaranna tn 8 ja 4 hooned ja rajatised. Suur-Patarei 22 elamu jääb rajatava Põhja Väila Kalaranna ümbersõidu trassile ning kuulub seaduses ettenähtud korras lammutamisele. Omanikele on detailplaneerimise alustamisest ja menetlemisest teatatud, samuti on kooskõlastatud ka esialgne eskiis.

Raudtee on ette nähtud likvideerida.

## **23 Maastikuline situatsioon**

Olemasoleva ala jõulisteks dominantideks on Kalasadama basseini ning kaldareljeef. Kalasadama basseini läänekallas on merre täidetud tasandik. Kaldaastangu kõrgus Kalaranna ja Suur-Patarei tänavate vahel on ca 10 m. Merekallas on territooriumi ulatuses kindlustatud ning Kalasadama basseini kaldad on valdavalt vormistatud kaldakaidena (osaliselt sisselangenud).

## **24 Keskkonna hinnang**

Põhiline reostusallikas piirkonnas on olnud Tallinna Soojuse katlamaja naftahoidla. Mõningal määral on pinnase reostust ka teiste kunagiste tööstusettevõtete katlamajade juures. Tallinna Soojuse katlamaja naftasaadustehoidla seisundi hindamine on koostatud AS Maves poolt ning töö sisaldab ka ettepanekud ala saneerimiseks( Töö nr. 1165) Kogu ala keskkonna seisundi hinnang antakse AS Maves`i töös nr 4030 (mai 2004.a.)

Töö toetub varajasematele uuringutele:

- Põhja pst 37 detailplaneering. Keskkonnaseisundi ülevaade 2002.a.  
AS Maves
- Tallinna Katlamaja masuudihoidla õlireostuse uuring 1997.a., (1999.a.)  
AS Maves
- OÜ Offex Group Suur-Patarei 20 tootmisterritooriumi õlireostusuuring  
1998.a. AS Maves

Aruandest selgub, et kahel territooriumil Põhja pst 35 ja 37 ning Suur-Patarei 20 (OÜ Offex Group tootmisterritooriumil) ületasid naftasaaduste sisaldused elutsooni piirarvu, basseini muda ületab naftasaaduste sisalduse poolest kahes proovis elutsooni piirarvu ning kahes on suurem sihtarvust. Käesolevaks ajaks on Suur-Patarei territooriumil hoonestus lammutatud ning reostatud pinnas välja kaevatud, ära veetud ning utiliseeritud.

## **25 Haljastus**

Ala haljastus on valdavalt korterelamute kruntidel. Endiste tööstuste territooriumil, kus planeeringuga ehitustegevus ette nähakse, haljastus praktiliselt puudub (v.a. pos 16). Puittaimestiku valdav osa on isekülvsed puud ja põõsad. Elamute ja hoonete ümbruses on ka istutatud puud, põõsaid ja liaane. Väärtuslikumad puittaimed on rühmadena või ridadena istutatud pikaealised puud (näit. raudtee ja Kalaranna vahel).

Puittaimed identifitseeriti 37 nimetust, neist 16 on kodumaised. Puudele antud haljastuslik väärtus on kantud alusplaanile ning puittaimede taksonid on nummerdatud. Dendroloogiline inventuur on koostatud Tallinna Botaanikaia teadurite Jüri Elliku ja Olev Aabneri poolt mais 2004.a. vt. pt 7 dendroloogia

## **26 Vertikaalplaneerimine ja teed**

Tänavatevõrk on välja kujunenud. Kaldanõlva osas Suur-Patarei, Võrgu, Kalaranna ja Kalasadama tänavad ning seda detailplaneeringuga ei muudeta. Laevaremondi tehase alt vabanenud territooriumil puuduvad teed ja tänavad. Küll aga on alale planeeritud tänava rajamine raudtee alt vabanevale liikumistrassile – nn. Kalamaja ümbersõidutee, mida linna tellimisel projekteerib AS SWECO PROJEKT.

Detailplaneeringuga hõlmatud ala reljeef on astanguga jaotatud kahte ossa: mereäärne lauge ala ja astangupealse platoo. Astang läbib Suur-Patarei tänava ja Kalaranna tänava vahelist pikerguse kujuga kvartalit, maapinna kõrguste vahe Kalasadama tänava ristmiku juures on ca 8(13)meetrit, Vana-Kalamaja tänava ristmiku juures aga ca 1 m.

Planeeritaval alal olevad tänavad on jaotustänavad, ainsaks olemasolevaks magistraaltänavaks vaadeldavas piirkonnas on planeeritava alaga külgnev Põhja puistee. See magistraaltänav kuulub ümberehitamisele Põhja väila nimelise projekti järgi. Käesolevaks ajaks on tulevasest lahendusest realiseeritud Jõe tänava ja Suur Rannavärava vaheline teelõik. Põhja väila järgneva lõigu kohta (kuni Suurtüki tänavani) on AS SWECO PROJEKT koostanud ehitusprojekti, millele vastav lahendus on peale kantud käesoleva

detailplaneeringu joonistele ja millega detailplaneeringu lahendus on viidud kooskõlla. Põhja väila Kalamaja ümbersõidu osas on K-Projekti poolt tehtud variantlahendus, mis on käesoleva dp joonistele kantud.

Lähteülesande järgi on detailplaneeringu koostamise üheks eesmärgiks seatud perspektiivse “Kalamaja möödasõidutee koridori määramine koos haljaskoridori säilitamisega”. Üldplaneeringu järgi on see tulevane magistraaltänav ette nähtud rajada Kalaranna tänava suunal oleva sadama raudtee asemele, mis kuulub likvideerimisele. Olemasoleva raudtee vööndi laius ääristavate kruntide vahel on vaadeldavas lõigus valdavalt 15 m ja kagupoolses lõigus 10 m.

## **27 Muinsuskaitsealine lähteolukord**

Detailplaneeritav ala on osa arheoloogiamälestiseks tunnistatud 13.-16. saj asulakohast, mis asub Tallinna Linnahalli läänepiiri, Põhja pst, Kopli t, Vabriku t, Valgevase t, Tööstuse t, Kalamaja kalmistu läänepiiri ja viimase mõttelise pikenduse mereni ning mere vahelisel alal (08.04.1997).

### Detailplaneeritavale alale jäävad arhitektuurimälestised:

- elamu-ladu Suur-Patarei 18 a. 1881.a. kaitsevöönd 50 m
- Lähipiirkonnas naaberkruntidel on mälestiseks tunnistatud Stuarti reduudi
- säilinud fass, 17.sajandist Põhja pst 27 (30.10.1997.a.) kaitsevöönd 50 m ulatub Põhja pst 25 alale
- Tallinna gaasijaama gaasimahuti Põhja pst 27 (1926.a.) (kaitsevöönd 50 m ulatub detailplaneeringu alale)
- Tallinna Elektriijaama administratiivhoone 1910-1913 Põhja pst 27 (30.10.1997.a.) kaitsevöönd 50 m
- Kaitsekasarmu 1829-1840 Kalaranna 2 (04.11.1999)
- Tallinna linnahall, Mere pst 10 (19.11.1999)
- Kaitsekasarmu mortiiropatarei 1838.a. Kalaranna 2A

Detailplaneeringu piirkond kuulub Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndisse (vt. Vabariigi valitsuse 20. mai 2003.a. määrus nr. 155). 2003.a. avati lammutuste käigus Suur-Patarei ja Kalasadama tänavate vahelisel nõlval Wachteni patarei merepoolse müüri säilmed, mis ei ole mälestis.

Endise paaditehase läänepoolse muul pikendusel on uputatud kolmemastiline Ristna mootorpurjekas.

### 3 ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS JA HOONESTUS

#### 31 Linnaehituslik analüüs

##### a.Lahendust mõjutavad linnaehituslikud elemendid

###### 1.Maastikulised.

- meri- Tallinna laht(kaldaala 200 m), Kalasadama bassein kaldakaidega ,
- kaldareljeef, looduslikud pinnavormid;
  - a) ajalooline kaldaastang –reljeef kõrgusmärkidega +1,5 kuni +13,0 käsitletaval alal
  - b) lauge ala Kalasadama basseini läänekaldal (merre täietud)
- haljastus – puuderida piki raudteed ning üksikud puud üle kogu ala (vt dendroloogia)

###### 2. Tehiskeskondlikud

###### -tänavatevõrk:

- a) piki reljeefi samakõrgusjooni kulgevad kunagine Reperbahn nüüd Suur-Patarei tänav, Võrgu tn. ja enne ala täitmist piki randa kulgenud Kalaranna tänav
  - b) raudtee trass- valdavalt muutub nn. Kalamaja ümbersõidu tee trassiks
  - c) Kalasadama tänav- laiendatud ja uuesti trasseeritud seoses linnahalli ehitamisega
- hoonestus:
- a) piki Suurpatarei tänavat tüüpiline Kalamajale: üksikhoonetega (valdavalt kortermajad) hoonestatud krundid, hooned asetatud tänavajoonele, selgelt väljajoonistunud tänavaruum; planeeritaval alal elamud on 3-4-5 korruselised ühe trepikojaga ; Kalamaja ajaloolisele hoonestusele (2 korruselised+pööninguga, valdavalt puitmajad) vastavad kaitsealune maja Suur-Patarei 18 ning amortiseerunud ning tühjalt seisvad hooned Kalaranna tn. 2 ja 6 ning Suur-Patarei 4 kinnistu nn. ülemine hoone.
  - b) kokku ehitatud ja ühtset tänavaf fronti moodustava hoonestusega Võrgu tn ja Kalaranna tn. vahele jääv kvartal
  - c) endised tehaste ja tööstusettevõtete alad nagu Formeer, Masekonord, Tallinna Küte (osaliselt), Kalurite Liidu ja Tallinngaasi tootmis- ja remondiettevõtted, mis on lõpetanud töö ning millede kinnistud on vahetanud omanikke.

Masekonordi ning Kalurite Liidu kinnistud on puhtaks lammutatud, osaliselt on lammutatud hooneid ka Tallinna Gaasi territooriumil.

Kalasadama 4 on büroohoone ning Põhja pst 25 on renoveeritud äri-elamuks.

3. Elanikud: alal on 4 korterelamut orienteeruva püsielanike arvuga ca 80-100

4. Organiseeritud avalik linnaruum ja suhe kõrvalaladega puudub

5. Ühiskondlikud hooned, arvestatav tööstus, haljasalad alal puuduvad- v.a. puuderida piki raudteed kalasadama tänaval ning üksikud puud territooriumitel.

6. Ümbritseva ala dominandid: Linnahall oma kaidega(kiirilaevade sadam) ning ümbritsevate väljakutega, Domina hotell ja Ilmarise elamukvartal, Patarei vangla, Tallinna soojuse kvartal ning Energeetikamuuseum, Põhja puiesteega piirnev vanalinna ümbritsev roheala, Suur-Patarei tn lõunafrondis paiknevad 4-5 korruselised elamud ( Suur-patarei 25;23 ning Jahu tn nurgal) ja kõrgete korrustega neljakorruseline büroo-tootmishoone (Suur-Patarei 13).

7. Vaatekoridorid:

a) linnaehituslikult on oluline Põhja puiesteelt avanev silmside merega.

b) meremärgi nähtavus liinidelt

c) üldplaneeringus ettenähtud vaatekoridorid vanalinnale

## **32 Planeeringu linnaehituslik kontseptsioon**

*Detailplaneering on üldplaneeringut muutev, kuna taotleb looduskaitseadusest tuleneva kalda ehituskeeluvööndi vähendamist. Kõikides muudes aspektides järgib detailplaneering Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringut.*

*Planeeringu juhtmõteteks on luua mitmekihiline linnastruktuur, mis töötaks osana Tallinna linnast, seoks linna merega visuaalselt kui logistiliselt, rikastaks linna kui tervikut ning rõhutakse piirkonna omapära nii, et tekiks "koht", mis jõuliselt kasutab ära ja toob esile asukoha geograafilisi, linnaehituslikke, ajaloolisi väärtusi ning loob uusi, Tallinna kontekstis eristuvaid ainulaadseid väärtusi.*

*Vältida platool "linnakapsli" teket ning tagada kvartali läbinähtavus – pääsetavus ning luua logistiline ühenduslüli (rannapromenaadi näol) vangla ja linnahalli territooriumile kujundatavate linnaaktsentide vahele. Luua piirkonna sidus avaliku ruumi kogum.*

Olulisteks avaliku ruumi elementideks on ette nähtud rannapark, rannapromenaad + nn. Loojanguteater (mere suunas laskuv astmestik), kalaturg; sadama-ala kaid ja park ning lipuväljak jne. Kalda-astangu reljeefi eksponeerivad pargid; Suur-Patarei ja ümbersõidutee vahelised pargid, mis on jalakäijate ühendusteeks Kalamaja ja mere vahel.

Linna visuaalse ühenduse merega tagavad vaatesektorid - Põhja puiestee meri ning Suur-Patarei tn äärde hoonestusele tagatud vaatesektorid läbi/üle platoo kvartali merele ning parkidest avanevad vaated.

Kalamaja ümbersõidutee vormistatakse vastavalt üldplaneeringule puiesteena nii, et tekib rohekoridor.

*Ranna-ala ühendamist linnaga parandaks väljapoole planeeringuala jääva Mere puieste pikendamise mereni esplanaadina. Selle lõpetuseks oleks linna maa-aladesse kuuluv veeäärne park, mis moodustaks ühe rannapromenaadi lüli.*

Kalasadama basseini ja kaid nähakse ette jahtide ja väikealuste sadamaks.

Kuna Tallinna elanike arv pidevalt väheneb, siis linna arengut ja ehitamist iseloomustab ümberstuktureerimine - suhteliselt palju rajatakse uuehitusi tarbetuks muutunud ehitiste asemele, mis toob kaasa kogu linna ühtlustumise. Et säilitada antud linnaosale aegade jooksul väljakujunenud karakter, on planeeringu juhtmõtteks olnud ette kirjutada hoonestustingimused, mis võimalikult alalhoidlikult ja piiteeditundega suhtuda piirkonnale iseloomulikkude tänavate võrku, kruntide ja hoonestusstruktuuri (ümbersõidutee ja Suur-patarei vaheline kvartal). Planeeringul on kaks juhtmõtet: kaldaala lahendada kompaktselt kvartalina, mis jätab selged läbipääsukoridorid kvartalist läbi mere äärde. Kalamaja ümbersõiduteest linna poole jääval alal järgitakse asukohal juba väljakujunenud hoonestuslaadi. Kalaranna, Võrgu tn ja möödasõidutee vahelises kvartalis ning Võrgu tn. ääres nähakse ette kinnist kvartaalset hoonestusviisi ning Suur-Patarei tn ääres ja ümbersõidutee merepooles servas neljakorruseliste ühe trepikojaga elamutega lahtist hoonestusviisi, mis jätab hoonete vahele vaatekoridorid, kust paistab meri, park või aimub kaldapealse reljeef. Ilmarise kvartali jõulise hoonestuse tasakaalustamiseks on Suur-Patarei alguses ette nähtud kaht krunti visuaalselt tänavate algusele lähedusse ühendav hoone (ehitus alustatud 5 a. tagasi). Ala hoonestuse korruselisus ja kõrgus vastab osatüüpidele ning Kalamaja ehitusmäärusele.

Alas 4 on selgelt eristatav iseloomuga kvartalid, kus planeeringuga nähakse ette (allutatuna üldkontseptsioonile) alljärgnev: vt. joonised G003, G004

- a) Kahe üksikobjektiga hoonestatud kvartal, kus on oluline hoonete lahenduses maamärki loov hea arhitektuur ning kus arvestatakse situatsiooni, võiks pos 4 olla piikonna või linnalise tähtsusega haldushoone, kultuuriobjekt, avaliku kasutusega sotsiaalobjekt. (DP vastab piirkonda reguleerivale Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala üldplaneeringule. Üldplaneeringu piirkond 12)
- b) Merre täidetud platoo hoonestatakse elamute kimbuga. Hoonete otsad markeerivad kalamaja möödasõidutee põhja külge ning on traditsioonilise Kalamaja ühe trepikojaga korterelamu tänavafassaadi proportsioonidega.

Kvartali kontuuri vormivad vajalikud vaatekiired (navigatsioonimärkide - tulepaakide tulede nähtavuse ning Põhja puiesteelt mere silmsideme tagamiseks ning 25 m rannaäärne ehituskeeluala piir. Levikukujuliselt mere poole suunduvad elamud moodustavad liiklusest eraldatud intiimsed haljastatud hoovid, kuhu on ette nähtud laste mänguväljakud ning rekreatsioonialad.

Ülelinnalise magneti loomine – merega seotud avalik ruum, mille moodustavad turg, rannapargid, rannapromenaad, mere poole laskuvate astemetega kaldakindlustus – nn. *te-a-te* merega silmitsi olemise front – loojanguteater. Ala avalik ruum seonduks linnahalli ja vangla territooriumile arendatavate objektide avaliku ruumiga ning vanalinna ja vanalinna ümbritseva rohevööndiga. Tagatakse kvartali läbipääsetavus ja läbinähtavus maa-meri suunas. (DP vastab piirkonda reguleerivale Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala üldplaneeringule. Üldplaneeringu piirkond 13)

- c) Säästlik vana, olemasoleva linnastruktuuri lappimine, kalda-astangu eksponeerimine. (DP vastab piirkonda reguleerivale Kalamaja ehitusmäärusele)
- d) Nähakse ette kvartali ülesehitamise renoveerimise lõpetamine nii, et ehitusmahud oleks kooskõlas Põhja pst 24 hoonestusega.

### **33.1 Arhitektuur-planeeringuline lahendus**

Käsitlev ala jaguneb tinglikult 4 piirkonnaks (vt. skeem G003, G004), milledest A, B kuuluvad Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala üldplaneeringuga reguleeritavale alale ning on üldplaneeringu kohased (üldplaneeringu piirkonnad 12,13) ja C Kalamaja ehitusmääruse piirkonda. Hoonestustingimused ning haljastuse % on kantud hoonestustingimuse joonise tabelisse, kus on toodud ka parameetrite võrdlus üldplaneeringu/Kalamaja ehitusmäärusega.

Üldnõuded:

- ala kuulub arheoloogiamälestise (nr. 2628) 13.-16. saj. asula piirkonda ning tuleb järgida seadusest tulenevaid kitsendusi ja nõudeid – mistahes kaevetöödele peavad eelnema arheoloogilised uuringud
- vastavalt TLPA seisukohtadele miljööväärtuslikele hoonetele Kalamaja piirkonnas (ala C) ning Kalasadama tn 8 juurde- ja pealeehitusi ei lubata.
- kõikidele enne 1940. aastat ehitatud hoonetele, mis on käesoleva planeeringuga lubatud lammutada, tuleb enne lammutusloa taotlemist koostada ajalooline õiend koos materjalide ja detailide taaskasutusse suunamise ettepanekutega ja ülesmõõtmisjoonistega.
- kuna planeeritav ala asub tervikuna Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis tuleb kõikide kavandavate hoonete projektid kooskõlastada Tallinna Kultuuriväärtuste Ametiga
- pos 16 ehituslubade väljastamisele peab eelnema rannapromenaadi arhitektuurikonkurss.  
Rannapromenaadi tingmäärgiga tähistatud tänavate ja kergliiklusteede lõplik lahendus selgub läbi arhitektuurikonkursi.

**Piirkond A (Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala üldplaneeringus kvartal 12)**

Üldplaneeringu maksimaalne lubatud täisehituse % 70, minimaalne nõutav haljastuse % 10; sihtotstarve: kesklinna mitmefunktsiooniline maa ja jahi- ning reisisadama maa.

**Krunt 7**

Endine Tallinna Soojuse territoorium amortiseerunud tootmishoonetega. Arvestades krundi dominantset asukohta linna tsentri lähedal ja asjaolu, et territoorium on riigi omandis (Tallinna Soojuse maaomand on vormistamata) oleks see ideaalseks linnaosa valitsuse büroohoone asukohaks (nn väike raekoda). Asukohale sobiks ka kultuuri- või ka sotsiaalobjekt ning seetõttu on detailplaneeringus sihtotstarbeks määratud sotsiaalmaa. Asukohta tähtsustab ka käsitletava ala ja linnahalli vahel olev vanalinna ümbritsevalt rohealalt mere äärde viiv liikumiskoridor - Mere puistee pikendus. Linnahallile koostatavas detailplaneeringus tuleks see vormistada esplanaadiks – puisteeks, mis ühendaks vanalinna ümbritsevat rohevööndit merega.

**Krunt 9**

Territooriumile on ette nähtud kuni 5-korruseline ärihoone kahe maa-aluse parkimiskorrusega. Hoonestuse kõrgus kuni 18 m maapinnast. Krundi 6 Kalasadama tänava äärsele alale on ette nähtud haljasala, mis jätab vabaks hoonete vahele vaatekoridori gaasihoidlatorni (arhitektuurimälestis) vaadeldavuse tagamiseks. Vt. krunt 4. Krundil on ca 15 000 m<sup>3</sup> naftasaadustega pinnast, mis tuleb ära vedada ja utiliseerida seadustega ettenähtud korras. Elamute ehitamiseks krundile tuleb pärast krundil oleva naftareostuse likvideerimist ja paakide lammutamist teha kontrollreostusuuringud, et kontrollida territooriumi vastavust elamute rajamise nõudele.

**Krunt 10**

Krundil on olemasolev heade proportsioonide ja ilusate detailidega paekivihoone (momendil väiketööstus-ärihoone). Detailplaneering näeb ette hoone säilitamist ning soovib muinsuskaitse alla võtmist. Hoone ehitusala detailplaneeringus muuta ei lubata. Võimalik on olemasoleva pööningu kasutusele võtmine, mitte muutes harjajoone kõrgust.

**Krunt 8**

Moodustatakse avalik haljasala-park, mis on osa rohekoridorist. Sobiv koht kunstiobjektile.

**Piirkond B (Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala üldplaneeringus kvartal 13)**

Üldplaneeringus maksimaalne lubatud täisehituse % 50, minimaalne nõutav haljastuse % 20; sihtotstarve: elamu+ärirama, jahi- ja reisisadama maa ning haljasala maa. Detailplaneering vastab üldplaneeringule v.a. ehituskeeluvööndi



ulatuses. Detailplaneeringus tehakse ettepanek kaldaäärse ehituskeeluvööndi vähendamiseks 25-le meetrile, Kalasadama edelanurga tipus 10 m ning sadamat teenindava hoone juures 15 m (pos 13).

#### Krunt 13

Sadamat teenindav hoone maksimaalne kõrgusega 3 korrust, asukoht eeldab head arhitektuuri, hoonest kujuneb väikealuste sadama värav. Krunt on 15. krundiga ühendatud lahti käiva jalakäijate sillaga. Hoones on terminali ruumid tolli ja piirivalve ametnike ning sadama administratsiooni ja kapteni ruumid ning vajadusel ja majutus sportalustel seilajatele (maa sihtotstarve tootmismaa – sadamat teenindav).

#### Krunt 14

Kalaturu krunt. Kalaturu territooriumile ei ole hoonestusõigust antud ning turg tuleks organiseerida analoogiliselt Helsingi, Hamina, Kotka jne. turgudega, kus heakorrastatud multifunktsionaalse kasutusega väljak muutub teatud tundideks turuks – telkide, märgistatud parkimisalade jmt. Paatidest müük on prognoositav kui lavastuslik, sest Tallinna ümbruses puudub mõistliku paadisõidutee kaugusel professionaalne kalapüüdmise ettevõtlus. Turu lõppedes (tavaliselt kell 18) muutub plats linnakodanikele meelelahutusürituste korraldamise kohaks, näiteks päikeseloojangu kontserdid, happening-id jmt.

#### Krunt 15

Väikealuste sadama-ala koosneb olemasolevast territooriumist ning on osaliselt merre täidetud. Sadama kirjeldus vt. ptk 38

Krundi lõunaküljel kulgeb nn kaldapromenaad jalakäijatele ja kergliiklejatele ning piki mere piiri kallasrada – st tagatakse jalakäijatele läbipääs.

Keelatud on sadamaala tarastamine. Sadama-ala haljastatakse põõsastaimedega, et vältida vaadete varjamist. Vajalikud parkimiskohad nähakse ette sillutatud kaidel ning territooriumil (kasutades tugevdatud alusega muru, murukive).

Sadamale koostatakse projekt vastavuses kehtivate normdokumentide ja seadustega.

Sadama lääneosas on ette nähtud sadamat teenindav abihoone, mis on ühendatud transformaatoralajaamaga (teenindab piirkonda).

Kaldapromenaadile tuleb korraldada arhitektuurikonkurss, alasse on soovitatav liita ka Vana-Kalamaja pikendusele projekteeritava jalakäijate pääs mereäärde (tunnel või sild) (vt pos 16).

#### Krunt 16

Hoonestuseks on sõrmedena lahti asetuvad korterelamud, mis organiseerivad territooriumi nii, et tekiks intiimsed majadevahelised haljastatud hoovialad ning liikumiseks avatud juurdepääsuteed. Kvartal on mere suunas “läbi nähtav”. Hoonete otsad markeerivad Kalamaja ümbersõidutee põhja külge ning otsafassaadidel on Kalamaja korterelamutele iseloomulikud proportsioonid.

Pikikülgedel on lubatud markeeritud ehitusjoonest kuni 2m konsoolidena väljaulatuvad erkerid, rõdud pinnaga kuni 4 m<sup>2</sup>. Rõdude ala on markeeritud joonisele.

Parkimine on korraldatud maa-aluses parklas. Maa peal on üksikud külaliste parkimiskohad. Osaliselt on kasutatud väiketõstukitega nn .kahekordset parkimist.

Krunt 16 “töötab” koos väikealuste sadamaga. Elanikel on võimalik omandada sadamakoht analoogselt nn. “marina” tüüpi hoonestusega. See võimaldab parkimiskohtade riskasutus sadama aktiivse kasutuse perioodil (suvekuudel). Ehituslubade väljastamisele peab eelnema rannapromenaadi arhitektuurikonkurss. Rannapromenaadiga koos on soovitatav leida lahendus piki Vana-Kalamaja tn pikendust kulgevale jalakäijate liikumissuuna ja KMST ristumisele, viies need eritasapinda. Kas tunnel või sild otsus võiks tulla läbi arhitektuurikonkursi. Kaldapromenaadi arhitektuurikonkursis tuleb arvestada väikealuste sadamatele esitatud nõudeid ning kaldaala lahendada ühtse tervikuna koos kaldaäärse autoliiklusega, pandustega, väikevormidega. Seega pos 16

kaldaäärse auto ja kergliiklustee lõplik lahendus (s.h. allasõidud maa-alustesse parklatesse, avaparklad) saadakse rannapromenaadi arhitektuurivõistluse tulemusena. Ehitusload detailplaneeringuga kavandatu realiseerimiseks krundil pos 16 väljastatakse pärast rannapromenaadi konkursi tulemuste selgumist.

#### Krunt 17

Avalik kaldaäärne linnapark. Koos teiste alale ette nähtud avalike parkidega, tuleks leida läbi arhitektuurikonkursi piirkonnale iseloomulik avaliku ruumi “vormistamise” arhitektuurne laad (soovitatav lahendada koos rannapromenaadiga).

Ehituslubadega on lubatud hoonestusmaht jagada etappideks.

#### Krunt 19

Pumpla territoorium – koos pargiga (vt. krunt 17) tuleks leida võimalikult “peitev” arhitektuurne vormistus piirdele jmt. Krundi piiri nihutamise luuakse võimalus teenindavale transpordile pumpla teenindamisel parkida omal territooriumil.

Juurdepääs krundile on ette nähtud läbi 17 krundi pargi tee, mille konstruktsioon ja laius peavad võimaldama teenindava transpordi liikumist.

#### Krunt 18

Krunt on ette nähtud hoonestada ärihoonega, et tekiks planeeritavale alale lääne poolt sissesõidul värava motiiv, mis korrastab linnaruumi ning markeerib Kalamaja ümbersõiduteed, samas tähistab värav ka linnahalli poolt tulijale Kopli poolsaare algust.

#### **Piirkond C (Kalamaja ehitusmääruse kvartalid 32,33)**

Detailplaneering on vastavuses Kalamaja ehitusmäärusega.

TLPA andis ette ala hoonestamise printsiibid:

Uushoonestuse kõrgus Suur-Patarei tn poolt 4 korrust, räästa või parapeti kõrgus tänavapinnast 14 m.

Harjajoone või katuse tehniliste seadmete (ventilaatorid, korstnad) kõrgus (s.h. väljapääs katusele) ei tohi olla hoone kontuurile lähemal kui 5 m. Kalamaja möödasõidu poolse hoonestuse kõrgus peab olema jätkuks Suur-Patarei tänava ruumile ja võimaldama pääsude Suur-Patarei tänavalt katuseterrassile.

Piirkonna hoonestuse kõrgus määramiseks on koostatud joonis G008 (Suur-Patarei tänavafraat ja lõiked) ning joonisel on antud lubatud maksimaalsed kõrgused abs. kõrgusarvudega ning ka meetrites maapinnast.

#### Krunt 21

Krundil asub endise Formeeri tehase väheväärtuslik hoonestus v.a. kõrvalkrundi mälestise arhitektoonikat jätkav miljööväärtuslik ait-elamu, mis säilitatakse.

Krundil uusehitus jätkab Suur-Patarei tn hoonestamiseks kehtestatud „reeglid” - räästa või parapeti kõrgus 14 m maapinnast. Harjajoon, ventilatsiooniseadmed, korstna väljapääsude katusele ei tohi olla hoone kontuurile lähemal kui 5 m ja kõrgemad kui 2 m. Tüüpilisi Kalamaja korterelamu 3 mahtu ühendab 1 k. madal „plaat”, mille kõrgus Kalamaja möödasõidu tee poolt on 2 korrust + maa-alune korrus.

Keskkonnaameti andmetel võib krundil asuda tamponeeritud puurkaev. Ehitusprojekti koostamisel kontrollida puurkaevu võimalikku asukohta ja leidmisel ehitusi selle peale mitte projekteerida.

Krunt 21 ja 22 vahele on jäetud jalakäijate pääs, mis ühendab ümbersõidutee ja Suur-Patarei tänavat.

Krundid 22, 23, 24 ja 26 olemasolevat hoonestuskõrgust ja mahtu ei muudeta. 24. nähakse ette võimalus maa-aluse parkla rajamiseks.

#### Krunt 25

Reformimata riigimaast ja hoonestusõiguseta kinnistust moodustatud haljasala (moodustab osa rohekoridorist), mis eksponeerib kaldaastangut. Ala läbib jalakäijate pääs, mis ühendab Suur-Patarei tn ja Kalamaja ümbersõiduteed. Väikevormid ja haljastus lahendada ühtses kontseptsioonis krunt 28 haljasalaga.

#### Krunt 27

Endine Masekonordi tehase ala, mis on momendiks tühjaks lammutatud, reostatud pinnas veetud utiliseerimisele. Hoonestus – Suur-Patarei tänavalt 4 korrust ning Kalamaja ümbersõiduteelt 3 k. Kortereelamute vaheline katuseaed haljastatakse ning lubatakse linnakodanikele pääs „platoole”. Suur-Patarei tn äärne hoonestus on jagatud 3 kortereelamuks. Lubatud kõrgused vt. joonis G008.

Alal on lammutuste käigus paljastunud Wachteni patarei merepoolsed müürid. Patareid ei ehitatud omal ajal valmis ning leitud müürid ei ole muinsuskaitse all.

Vajadusel kontrollida alles jäetud pinnase naftasaadustega reostatuse taseme vastavust elamute normidele.

#### Krunt 28

Reformimata riigimaast eraldatud haljasmaa krunt. Avalik, reljeefil asuv veekaskaadi ja treppidega park (vt. krunt 25). Krundil asuvad vallavarana ja omanikuta garaažid, mis on ette nähtud lammutada. Pargile koostatakse projekt. Võimalusel liita rannapromenaadi arhitektuurikonkursi alaga (pos 16, 15)

#### Krunt 29

Krundil asub uus 4-korruseline + katusekorrus elamu-büroohoone, mille ehitusõigust ei muudeta.

#### Krunt 30

Krunt on lubatud hoonestada kuni 4-korruselise elamuga. Kõrgus ei tohi ületada krundil 29 asuva hoone Kalasadama tn äärse parapeti joont.

#### Krunt 31

Krundil asuv ja säästvalt renoveeritud väärtuslik Malahhovite perekonna kivimaja säilitatakse olemasolevas mahus.

#### Krunt 32

Hoone on soovitatav taastada olemasolevas mahus. Kui TKVA ekspertiis tunnistab hoone hävinuks (taastamiskõlbmatuks) ei tohi uusehitise maht ületada olemasoleva hoone kehमित – lubatud kõrgus 10,5 m, 3 korrust/ – 1 korrus, gabariidid – olemasolev hoonestuse järgi.

#### Krunt 34

Riigimaast eraldatud elamukrunt Kalamajale tüüpilise ühe trepikojaga elamu paigutamiseks. Korrektse tänavaruumi moodustamiseks on vajalik selle sõjas tühjaks jäänud krundi taashoonestamine.

#### Krunt 36

Võrgu ja Suur-Patarei tänavate vahele jääb krunt, kus nähakse ette Võrgu tn. äärsele hoonele 2 ja 1 korruse peale-ehitamine ning Suur-Patarei tn. poolse puust amortiseerunud hoone asemele Kalarannale iseloomuliku ühe trepikojaga korteri rajamine.

#### Krunt 37

Krundil on kehtiv ehitusluba ning selle alusel rajatav poolik ehitus.

Hoone kõrguseks on Suur-Patarei tn poolt 5 korrust + tagasiastega 6. korrus. Detailplaneeringuga ehitusloa kohast hoonestusmahtu ei muudeta. Ehituse algus on registreeritud.

### **Piirkond D**

Endine Tallinngaasi territoorium on jagatud 4 krundiks.

#### **Krunt 1**

Krundil on büroohoone/elumaja, mille kõrgus on Põhja puiestee poolt 3+katusekorrus. Täiendavat ehituskõrgust ei anta; krundile määratakse sihtotstarve (äri, elamu).

Krundil on hooviala hoonestuse lammutamisega avatud Stuarti reduudi fass ja detailplaneeringus nähakse ette jalakäijatele pääs fassi juurde.

Omanikul tuleb täita muinsuskaitseaduse §16, 24, 26 nõudeid.

#### **Krunt 2**

Osaliselt säilinud gaasihoidlale nähakse ette hoone välisilmet säilitava ühe korruse pealeehitamise ning ehitusaluse pinna suurendamise võimalus.

Krundile määratakse sihtotstarve (äri, elamu).

#### **Krunt 3**

Krundil on toimiv büroohoone, millele nähakse ette pealeehitamise ja osaliselt laiendamise võimalus. Krundile määratakse sihtotstarve (äri, elamu) ) ümber ja juurdeehitustel tuleb vana tööstushoone paekivist detaile säilitada ja integreerida ning eksponeerida.

#### **Krunt 4**

Krundile nähakse ette 5-korruseline elamu-büroohoone, mille eelduseks on olemasoleva ja nõukogudeaegsete peale- ja juurdeehitistega koormatud paekivist tööstushoone audentse kehandi integreerimine ja eksponeerimise uues hoones.

Kaitse all oleva naaberkrundil asuva gaasihoidla kontaktsooni jääval hooneosal säilitatakse seinad ning läbi kehami antakse pääs krunti läänest piirava Stuarti reduudi fassi juurde. Rajatav hoone distantseerub krundi piirist . fassist ja gaasihoidlast 5 m ning võimaldab neid eksponeerida. Jalakäijatele nähakse ette servituudiga vaba pääs alale ning omanik on kohustatud täitma muinsuskaitseaduse nõudeid (vt. §16, 24 ja 26).

## **34 Vertikaalplaneerimine**

Planeeringuga hõlmatud ala diagonaalselt läbiva “Kalamaja möödaskäigutee” vertikaalplaneerimisel on püütud maksimaalselt arvestada olemasoleva raudtee vööndi kõrgusarve, mis loob eeldused kavandatud haljasribadel kasvavate puude säilimiseks. Kalasadama basseini ja mere vahelisele alale planeeritud uuselamute juures on kavas tõsta maapinda nii, et kõrgusarvud oleks vähemalt +4.00. Olemasolevate tänavate ja platside kõrgusarvud jäävad põhimõtteliselt

muutmata. Vana-Kalamaja ja Suur-Patarei tänavate ühinemiskohas on ette nähtud olemasolevat nõlva asendav tugimüür, tänu millele suurendab mõnevõrra nähtavuskaugus ja seega liiklusohutus "Kalamaja möödäiduteel". Tugimüüri kõrvale on kavandatud trepp, mis võimaldab jalakäijatel laskuda Suur-Patarei ja Vana-Kalamaja tänavalt mereäärsele tasandile.

Tee pikiprofiil on projekteeritud SWECO PROJEKT Grupi poolt kalletega, mis tagavad optimaalse seose olemasoleva maastikuga ja kiire sademevee äravoolu projekteeritavatelt pindadelt. Põhiliselt varieeruvad pikikalded piirides 1,0 – 3,3 %. Kõik pikiprofiili murdekohad on seotud vertikaalkõveraga, mille raadius on vahemikus 700 – 2500 m.

0 või 0-lähedase tõusuga lõigud on u 50 m pikkused ning vahelduvad kalletega  $\pm 1,0 - \pm 1,5\%$ . Kõrguste vähenemisega piketil PK 320 – PK800 on projekteeritava tee kõrguse määramisel arvestatud kõrgusarvudega piketaažist vasakul. Nõlvade kaldeks on üldjuhul võetud 1:2, keerukamates kohtades 1:1,5 – 1:1. Nendes kohtades on nõutav täiendav nõlvakindlustus.

Jalakäijate teede lahenduses on erinevate kõrguste puhul eelistatud kaldteed max kaldega 6% või alternatiivina treppe.

Vastavalt projekteeritava tee vertikaalsele geomeetrialet tuleb osa olemasolevast raudtee muldest eemaldada, järelejäävad nõlvad tasandatakse ja kindlustatakse. Kohtades, kus pole võimalik tagada nõlva projekteeritud kallet, kasutatakse tugikonstruktsioonina betoonplaatidega kaetavat pinnase armeerimise tehnoloogiat .

Projekteeritud vertikaalplaneerimise aluseks on olemasolevad kõrgusmärgid asfaltkattel, pinnasel, kommunikatsioonidel ja külgnevate hoonete soklite juures ning treppidel. Olemasolevad betoonäärekivid on lagunened ja asfaltbetoon-ülekatele tõttu on nende kõrgus sõiduteest ebahühtlane ning ebapiisav.

Sõidutee on eraldatud jalgteest või haljasalast betoonist äärekiviga, mille nominaalkõrgus on põhitänaval 15 cm ning jaotustänaval 12 cm teekattest. Betoonplaatidest kaitseriba (karestatud pinnaga betoonplaadid 30x30x4cm 2 rida paigaldussegul) on ettenähtud haljasala ja sõidutee äärekivi vahele.

Tee alad, millel soovitakse piirata liikumist, kaetakse munakividega. Osaliselt on need ohutusladad, mis eraldavad jalakäijate teid laistega  $\leq 2,0$  m sõidutee osast, osalt ohutussaared, kuhu ei soovita jalakäijate liiklust.

Sõidusuundi eraldava liiklussaare kõrgus sõidutee katte pinnast on samuti 15 cm ja ristmikel asuva kolmnurkse liiklussaare kõrgus katte pinnast on 10 cm. Äärekivi kõrgus jalakäijate ülekäigukohtades on 2,5 cm, mis tuleb saavutada sujuva (maks. 6% kaldega) äärekivi madaldusega. Äärekivi langetatakse 5 sentimeetrini sissesõiduks kruntidele. Sõidutee ääres kasutada graniitkildu äärekivi mõõtudega 30x15xL cm, jalgte ääres betoonäärekivi mõõtudega 20x8xL cm, ja erinevate jalgte katendite tüübi eraldamisele betoonäärekivi mõõtudega 18x6xL cm.

Projekteeritud haljasalade, jalgteede ja liiklussaarte alla jääv asfaltbetoonkate tuleb lammutada kogu paksuses. Samuti tuleb uue projekteeritud tänavakatendi alla jääv olemasolev katend lammutada kuni nõutud sügavuseni. Freesitud asfaltbetoonpuru ning kasutamiseks kõlbmatu killustik tuleb vedada vastavalt jäätmekavale laoplatsile, asfalditehasesse korduvkasutuseks või jäätmete ladustamispaika. Rajatava katendi alla jääv kasvupinna ja ehituspraht tuleb eemaldada tegelikult paksuses ja ladustada vastavalt nõuetele või vedada ladustamispaika.

Sadamevee äravool sõidu- ja jalgteel toimub restkaevude, hoonete vihmaveetorude ja jalgteel äärde pikisuunaliselt asetatavate betoonist veerennide abil ning ülejäänud aladel loomuliku imbumisega pinnasse. Haljasalade projekteerimisel on arvestatud olemasolevate puude juures olevate kõrgusarvudega. Kaevetöid tuleb teostada eriti hoolikalt puujuurte vigastamise ohtu arvestades. Olemasolevate hoonete treppide ja lävepakkude juures tuleb lähtuda vertikaalplaneerimisest ning vajadusel teostada sujuv üleminek.

### **35 Liikluskorraldus**

Detailplaneering vastab üldplaneeringule ning lahendatud on piirkonna kergliiklus ja jalakäijate liiklusteed, haljasalad – pargid ja parkimine kogu territooriumil.

Planeeritav ala piirneb Suur-Patarei tänavaga ning seda tükeldavad Kalasadama, Kalaranna ja Võrgu tn. Vastavalt üldplaneeringule on ette nähtud endise sadama raudtee võtta kasutusele Kalamaja möödasõidu trassiks. Kalamaja möödasõidutee - edaspidi KMST on projekteeritud firmas Sweco. Sweco variant on kokkuleppel TLPA-ga kantud DP eskiisi joonistele. Lahenduses läbib kinnistut pos 16 tee, millel on sissesõit idaosas ning väljasõit KMST-le krundi põhjaosas (kooskõlastatud Transpordiameti poolt). TLPA nõudel on koostatud KMST-le ja krunt pos 16 uus liiklus variant (K-Projekt), kus krundile pos 16 viivad kaks tupikteed sisse- ja väljasõitudega KMST-lt. Nende tagamiseks on muudetud K-Projekti poolt KMST lahendust.

Piki planeeritava ala merekallast kulgeb kergliikluse- ja jalgteel – rannapromenaad, mis on osa ühtsest Paljassaarest Russalkani kulgevast mereäärsest promenaadist.

Rannapromenaad kujundatakse ja varustatakse väikevormidega - valgustid, istepingid, nn toetuspinnad-lasipuud jmt, planeeritavale ala avalikule ruumile korraldatakse arhitektuurikonkurss (viiakse läbi enne ehituslubade väljastamist).

Kalamajast tuleva jalakäijate voolule on ette nähtud ühendusteel, mis kulgevad Suur-Patarei tänavalt KMST-le ja on varustatud treppidega.

Avalikud parkimiskohad on ette nähtud Kalasadama tn äärde Kalasadama basseini juurde.

Sadamat teenindavad parkimiskohad on ette nähtud kaidel ning täpne lahendus antakse sadama projektiga. Parkimine sadama territooriumil on hooajaline ja seotakse väikealuste kai kohtadega.

Parkimiskohtade vajaduse määramisel on arvestatud Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014 ja standardit EVS843:1003 vt. punkt 6 Parkimiskohtade kontrollarvutus. Põhimõtteks on, et parkimine on organiseeritud kruntidel - hoone sees (maa-alusena) või siis hoovalale. Vajadusel on kasutatud minitõstuk-topeltparkimist (näit. Smart Parking süsteemi või karussellpaigutusega parkimist).

Detailplaneeringus on toodud maksimaalne lubatud parkimiskohtade arv, mis täpsustatakse läbi konkreetsete ehitusprojektide ehitusloa taotlemise ajahetkel kehtivate normdokumentide alusel.

Tänavate äärde on ette nähtud pargid-haljasalad ning KMST on ääristatud puude ridadega. Tänavate äärde on ette nähtud pargid-haljasalad ning KMST on ääristatud puude ridadega. KMST on osa haljaskoridorist ning lahendus vastab üldplaneeringule.

Sweco lahenduses on ette nähtud üle KMST jalakäijate sild, mille otstes on kohmakad trepid ja invapandused. AS-i Nord Projekt poolt on võrreldes Sweco lahendusega sild asendatud tunneliga. Tunnel (vt. lõige 5-5, joon G008K) ristub KMST-ga allpool trasse kõrgusmärkidel +2.50 alumine, +5.00 ülemine ning väljub mereäärse pargi kõrgusel +2.80 Pääs tunnelisse on nii treppide kui pandusega.

Linna üldplaneeringu ja detailplaneeringu lähteülesande järgi on "Kalamaja möödaskõigite" rajamise eesmärgiks eelkõige täiendava veotee saamine, mis asendaks ohtlike ning raskete veoste läbilaskmiseks mitte sobivaid Soo ja Niine tänavaid. Lähteülesande järgi on selle tänava liigiks põhimagistraal, millele tuleb ette näha ka ühistranspordi peatused. Piki magistraali on nõutud rohestruktuuri koridori ettenägemist ja piiramist "mitmekesise haljastusega". Seejuures tuleb säilitada olemasolev väärtuslik haljastus.

Detailplaneeringu ettepanekul on "Kalamaja möödaskõigite" koridori ette nähtud laiendada 22-25 meetrini ja kagupoolses lõigus 14,5 meetrini, mis realiseeritakse ärälõigetega külgnestest kruntidest.

"Kalamaja möödaskõigite" maa-ala planeeritud laius võimaldab ette näha kaheajalise sõidutee koos vajalike laiendustega ristmike eel, kergliiklustee jalakäijatele ja jalgratturitele tänava merepoolsel äärel, kõnnitee tänava vastasküljel ning sõiduteed ääristavad eraldusribad. Nendele ribadele on täiendavalt säilitatavale kõrghaljastusele ette nähtud uute puude istutamine kujundamiseks uue tänava puisteks.

Uue tänava planeerimisel on arvestatud külgneva piirkonna teenindamiseks vajaliku bussiliini avamisega, millega seoses on ette nähtud sõidutee laiendina bussitaskud. Magistraaltänava projektkiiruseks on võetud 60 km/h, mis võimaldab kehtestada kiirusepiiranguks 50 km/h. Kavandatud "Kalamaja



möödasõiduteel” suletakse liiklusohutuse tagamise huvides halva nähtavusega ristmik Suur-Patarei ja Kalaranna tänavate lõikumiskohas, kusjuures Suur-Patarei tänava ühendus Vana-Kalamaja tänavaga säilitatakse.

Ülejäänud tänavad kuuluvad juurdepääsude liiki. Kalasadama basseini ja mere vahelisele alale planeeritud uuselamutele ja jahisadamale juurdepääsuks on ette nähtud kaks tupiktänavat. Olemasolevatest tänavatest säilib kahesuunaline liikluskorraldus Kalasadama ja Suur-Patarei tänaval.

Kõik ristmikud planeeritaval alal toimivad isereguleerivatena, erandiks on uued ristmikud rajataval “Kalamaja möödasõiduteel”, mis on vastava leppemärgiga näidatud liikluskorralduse joonisel. Nende ristmike foorid tuleks koordineerida Põhja väila fooridega.

Kavandatav möödasõidutee on püütud kõigis aspektides (sh müra, õhureostus, visuaalsus, liikumisvõimalused jms) projekteerida selliselt, et piirkonnas elavatele, töötavatele ja muudel põhjustel viibivatele inimestele oleks tagatud meeldiv ning tervislik linnakeskkond.

Kalamaja möödasõidutee lõigus Kalasadama tänav kuni Põhja puiestee on kahesuunalise liiklusega. Vastasel korral ei ole võimalik ühendus Tallinna Sadamaga Rumbi tänava kaudu. Rumbi tänav on käesolevas lahenduses viidud tunnelisse. Kalasadama tänav lõigus Kalamaja möödasõidutee kuni Põhja puiesteeni on kaldega 6 %, millel on raskendatud veoautode liiklus.

Tänavaprojektkiiruseks on linnas kehtivast kiiruspiirangust 50 km/h tulenevalt 60 km/h. Projekteerimise lähtetase on üldjuhul “hea”. Erandlikule lähtetasemele vastavaid elemente on välditud.

Sõidutee plaanikõverate raadiused on vahemikus 100 kuni 600 m. Ristmike alal olevate <40 m pöörderaadiuste koridorid on projekteeritud, kasutades arvutuslike autode šabloone. Lähtudes raskeliikluse olemasolust on arvutuslikuks autoks valitud sadulautorong. Sõiduraja normaallaius on projekteeritud 3,5 m, sest põikprofiil on projekteeritud äärekiviga ning 0,3 – 0,5 m laiuse ohutusribaga, mida võib kasutada ka kui rentsliiriba. Parkimist tänavate äärde ette nähtud ei ole ja kruntidel asuvatele parklatele ning hoonetele ligipääsuks on projekteeritud juurdepääsud tänavalt. Juurdepääsud on projekteeritud üle madaldatud 5 cm kõrguse äärekivi.

- Juurdepääs Kalaranna tn 1 krundile Kalasadama tänava poolt likvideeritakse lähedalasuva ristmiku tõttu. Kalaranna tn 1 ja Kalamaja möödasõidutee ühendamiseks on ette nähtud peale- ja mahasõit pidurdus- ja möödasõidu- ning vasakpöörderajale
- Ühendust Võrgu tänavaga nihutatakse 25 m võrra eemale projekteeritavast ristmikust
- Juurdepääsud Põhja pst 25 krundile säilivad olevas asukohas
- Kalasadama tn 4 ette on projekteeritud 4-5 auto parkla maja küllastajatele
- Juurdepääsuks Kalasadama tn 27 krundile on projekteeritud vasakpöörde rada ja jalakäijatele ülekäigukoht erivärvilistest betoonplaatidest stiliseeritud sebrana madaldatud äärekiviga

- Suur-Patarei tn 18A ja Suur-Patarei tn 16 vahele on ette nähtud koht trepi rajamiseks tulevikus.
- Juurdepääsu kruntidele Suur-Patarei 16, 18A, 18B ja 18 projekteeritavalt teelt ette nähtud ei ole suure kõrguste vahe tõttu. Eraldi projektiga on võimalik lahendada jalakäijate juurdepääs.
- Projekteeritavalt teelt on juurdepääs Suur-Patarei 20 krundile. Jalakäijatele on ette nähtud ülekäigukoht erivärvilistest betoonplaatidest stiliseeritud sebrana madaldatud äärekiviga.
- Kalaranna tn 1 asuvale puurkaevule on perspektiivne juurdepääs ette nähtud piketil PK740. Jalakäijatele on ette nähtud ülekäigukoht erivärvilistest betoonplaatidest stiliseeritud sebrana madaldatud äärekiviga.

Jalakäijate ülekäigurajad on projekteeritud võimalusel minimaalse pikkusega ja risti sõiduteega, et vähendada roheline märgutule ja kaitseaja vajalikku kestust. Üldjuhul ei tohiks jalakäija teekond kujuneda takti vältel pikemaks kui kolme sõiduraja laius.

Ristmike arutamisel on lähtunud “Ristmike läbilaskvuse arutamise meetodiline juhend” toodud lähteandmete töötlemise ja arutamise jaoks toodud metoodikast.

Liiklust reguleerivad vahendid nagu liiklusmärgid ja –foorid on paigaldatud raam- või konsoolkandjatele, mis võimaldavad paremat nähtavust. Projekteeritud liikluskorraldusvahenditeks on teekattele kantav märgistus ning paigaldatavad foorid ja liiklusmärgid. Täiendavalt on paigaldatud eelsuunaviidad, mis peavad hõlbustama juba eelnevalt õige sõiduraja valimist..

Lisaks liiklusmärkidele on paigaldatud tänavanimedega tahvlid ristmikele, mis võimaldaksid kergendada õige sihtkoha leidmist. Uue liikluskorraldusega vastuollu sattunud tee-ja liiklusmärgid tuleb kõrvaldada.

**NB! Lõplik Kalamaja ümbersõidutee lahendus koos jalakäijate liikumisteede ristumistega ja haljastusega lahendatakse eraldi tee projektiga.**

### **36 Mürakaitse**

Planeeritavad hooned hakkavad valdavalt paiknema vähese liiklusega tänavatega linnakeskkonnas. Tiheda liiklusega ümbersõidu äärsetel hoonetel tuleb hoonete projektides pöörata tähelepanu välispiirete konstruktsioonide mürakindlusele.

### **37 Turvaabinõud**

Kuna planeering näeb ette kruntide hoonestamist selgelt tänavavõrgu ja kvartalitega elukeskkonnas, siis kuritegevuse riske vähendavad abinõud rakendatakse hoonete ehitusprojektide koostamisel (turvalukud, fonolukud, valvekaamerad). Parklates tuleb kasutada individuaalseid abinõusid (üksik- autodele kohaseid).

### **38 Sadam**

Olemasoleva sadamabasseini analüüs, kaide seisukorra ülevaade ning sadama arengu võimalused on lahti kirjutatud AS Merini töös nr. 9114.

Detailplaneeringus ei anta konkreetset sadama arendusprojekti, küll aga on ala detailplaneeringu koostamisel arvestatud väikealuste reisi ja külalissadama territooriumi vajadustega. Sadama rajamine, kaldaserva õgvendamine pos 15 Tallinna lahe ja Kalasadama basseini edelanurgas vastab detailplaneeringule.

-arengust, territooriumi formeerumisest:

1940. a. Koostati Sigismund von Stadeni 1699.a krundiplaanide raamatu alusel Tallinna loodepoolsete eeslinnade plaan, kus rannajoon järgib veel Suur-Patarei tänava suunda ning käsitletavat poolsaart ning olemasolevat rannajoont veel ei eksisteeri. Muuli rajamine on fikseeritud 1854. a. Inglise-Prantsuse mereblokaadi seoses. Merekindluse likvideerimisega seoses on maa linnale üle antud 1868. a. 1940. a kinnistatud krunt(hõlmab poolsaart) k-3881 on fikseeritud ainult sadama osas. Territoorium on merre täidetud alates 1940 aastast ning kaldakindlustused ja kaid on rajatud tookordse valdaja Kalurikolhooside Liidu poolt, kelle õigusjärglane AS Kalaranna müüs territooriumi koos kaide jmt. rajatiste ja hoonetega AS PRO Kapitalile.

-väikealuste sadama rajamise põhiprintsiibid:

Sadam väljaehitamise muudab reaalseks võimalus seda teha etapiviisiliselt ning kaldapealsetele struktuuridele aastaringse tegutsemise võimaluse loomine.

Sadama-ala saab tinglikult jagada kolmeks piirkonnaks: a) olemasolev basseini, b) olemasolev põhjakai, c) rajatav väikealuste nn. uus-sadam, mis eeldab ka lainemurdja väljaehitamist. Arvestades kodu- ja külalissadama hooajalisust, tuleb piirkonda rajada sadamat teenindavate funktsioonidega ehitisi, mis liituvad linnastruktuuridega ja sellisena garanteerivad oma toimetuleku aastaringelt (kohvikud, sadamateenistuse ruumid, restoranid, klubid, kauplused, väikesed töökojad, riietusruumid).

Sadama olemasolev basseini on rahvusvaheliste standardite järgi liialt kitsas ning võimaldab aluseid paigutada kas piki kaldakaid või ainult ühele poole basseini. Detailplaneeringus nähakse ette külalissadama laiendamist piki põhjakallast( nn. uus-sadam). Lahendus osutub kaugemas perspektiivis otstarbekamaks, ehkki eeldab lainemurdja väljaehitamist. Basseinis nähakse ette kaide uuesti üles ehitamine väikealuste tarbeks. Kruisialuste ja turistilaevade vastuvõtuks nähakse ette kohad põhjakail.

Orienteeruv väikealuste arv on võetud vastavalt tellijapoolsest ülesandest( kaide vaheline kaugus nn. uues sadamas 45 m) ning arvestades väljakujunenud norme, mis kalkuleerivad aluse kohta ca 90-160 m<sup>2</sup> veepinda sadama alal.

Väikealuste sadama rajamiseks vajaliku täite maht on 5530 m<sup>3</sup> (2215 m<sup>3</sup> pinda keskmiselt sügavusega 2,5 m). See on oluliselt alla 10 000 m<sup>3</sup>, mis nõuaks koheselt keskkonnamõtjude strateegilise hindamise algatamist.

Aluste arv alal:

-Kalasadama olemasolev basseini, ca 9000m<sup>2</sup>- 100-56 alust(märkus: kitsamast kohast on basseini 27 m lai, mis seab oma piirangud: lubab kahele

poole risti kaldakaiga paigutada kuni 7.7 ja 9m pikkuseid aluseid vastavalt Ameerika või vahemeremaade normide järgi)  
-Põhjakai- turistsadam suurematele alustele ( kuni 50x18 m). Või külalis-kodusadam ca 12.200 m<sup>2</sup> -130-76 alust  
-nn uus-sadam ca 11400 m<sup>2</sup>- 126-70 alust  
Kokku on alal võimalik vastu võtta 355-202 alust.  
Sportjahtide ja väikeste mootorpaatide, kaatrite ja jetide puhul ning lisaujuvkaide abil on võimalik aluste arvu suurendada ca 50% .

Rahvusvaheliselt on välja kujunenud külalis- ja kodusadamat teenindavad vajalikud funktsioonid: sadamateenistus, tolli- ja piirivalveteenistus, majutus( hotellidest *marina* tüüpi majutuseni) ja toitlustus, klubiline tegevus, sport (fitnes ja tervisesport), võistlussport ja meelelahutus, kaubandus, ujuvvahendite hooldus ja väikeremont, arstiabi , sukeldumiskeskused jne. Selle võimaldamiseks on planeeringus ette nähtud vastav ärihoone ehitusmaht (posits. 13) ning äripinnad pos 16

Sadamakohtade arvust ca 50% on külalissadam ning 50% nn kodusadam.  
Kruut 16 korteritest osa "töötav" nn. marina-majutusena, s.t. korteri omanikul on võimalik omandada nii parkimis- kui ka väikealuse kai koht (oletamuslikult ca 25% korteritest – 70 korterit).

Sadamat teenindava kaldaterritooriumi pind kruut 16, 15, 14, 13 ja osaliselt 17 kokku 23 000 m<sup>2</sup>, mis teeb aluse kohta 64-113 m<sup>3</sup>  
Rahvusvahelise kogemuse alusel linnast väljas asuvatel sadamatel 50 -150 m<sup>2</sup>

#### Lisatingimus:

Sadama projekti koostamisel arvestada Meremuuseumi hinnangut endise paaditehase läänepoolse muuli pikendusena uputatud mootorlaeva Ristna küllaltki hästisäilinud kere kohta. Näha ette säilinud keredetailide eksponeerimist sadamaalal jmt.

### **39 Sotsiaalobjektid**

Rahvastiku koosseis Tallinnas 2006a statistika andmete järgi on 80 554 last vanuses 0-19, meeste ja naiste arv vanuses 20-54 on 205 454 ja vanurite rühm inimesi vanuses alates 55 a. on 110 068  
Lapsi lasteaia vanuses on umbes 5 % kogu rahva arvust.

Lapsed 0-5a	5 %	Mehed ja naised 20-55a	50%
Lapsed 6-19a	15%	Vanurid alates 55a	30%

Lasteaia kohtade vajadus planeeritaval alal on 100 kohta. Lasteaia vajalikud pinnad saab tekitada äripinnal pos. 16 ja ühiskondlikul krundil pos 7.

Korterite arv planeeritaval alal on 900 . Kinnisvara spetsialistide andmetel ca 10% korteritest müüakse nn. teiseks korteriks või sadamat arvestades marina tüüpi puhkekorteriteks ja firmadele nn. külaliskorteriteks. Alalisi elanikke prognoositakse alal 810x1,5 (perekonna keskmine suurus) = 2025 inimest. Lasteaiaaialiste laste arv ~ 100 last

Vanurite (kõrges eas) hoolekande süsteem ei koorma asutustega konkreetset elurajooni.

Tervishoiusüsteemi perearstide süsteem kasutab äripindu.

## 4 HALJASTUS

Haljastuse lahendus detailplaneeringus vastab üldplaneeringule. Vastavalt üldplaneeringule on ette nähtud ala läbiv rohekoridor ning on määratud vastavalt Kalamaja määrusele kui ka üldplaneeringule minimaalsed kohustuslikud kruntide haljastusprotsendid. Rohealana käsitletakse üldplaneeringu kontekstis kõiki haljasalaid, olenemata nende tüüpidest: (looduslik ala, park, puiestee, haljak, asumipaik, väikeelamu aed, jäätmaa jne.) ning maakasutusest või maaomandist sõltumata. Haljastuse hulka loetakse ka konteinerhaljastus.

Vastavalt TLPA nõudele on piki rohekoridorina käsitletavat Kalamaja ümbersõiduteed ette nähtud 2x2 puude rida.

Ülelinnaliste rohestruktuuride koridoride loetelus tabel 1. nr. 5 on üldplaneeringus rohekoridoriks määratletud Kalamaja ümbersõit koos haljastusega, mille moodustab liiklushaljastus, haljak, park, elamute aiad ja mis ühendab vanalinna haljasvööndi Põhja Tallinna haljasaladega.

Liiklushaljastuseks määratleb üldplaneering teede projektis ette nähtud puiesteid moodustavaid puid ja ääre- ning vahebasid katva madalhaljastuse nagu püsililled, põõsad, muru.

Võrreldes üldplaneeringuga on detailplaneeringus rohekoridori ala laiendatud, haarates kaasa kõrvalkruntide maasiilusid ning nihutades uushoonestust krundi piirist kaugemale (krunt 7). Kalamaja möödasõidutee roheribad haljastatakse puude rividega, moodustades nii puiestee.

Liiklushaljastuse moodustavad teedega seotud muruplatsid ning püsililledega kaetud alad.

Detailplaneeritava alale on moodustatud haljasalade ja parkide krunte (8,15, 17, 25, 28) ning nähakse ette hoonete vahelisi haljastatud alasid kruntidel (9,16, 21, 27).

Vastavalt üldplaneeringule on maa-aluste garaažide peale jäävad hoovialad haljastatud (konteinerhaljastus). Olemasolevate trasside või rajatavate trasside peale ja nende kaitsevööndisse jäävatel aladel nähakse ette konteinerhaljastus.

Piirkonnas säilitatakse valdavalt olemasolevad puud (üksikud, mis satuvad olulisele liiklusteele, tuleb likvideerida). (kokku likvideeritakse alal 60 puud, valdavalt IV klass).

Puude liikide valikul on lähtutud Kalamaja miljööst ja traditsioonist ning arvestatud tuulise mereäärse ala omadustega.

Lehtpuudest on ette nähtud istutada õunapuu, mureli ja kirsi dekoratiivseid vorme ning remmelgaid ja pärnasid.

Dekoratiivsed viljapuude vormid on ette nähtud piirkondadesse, kus on olulised vaated merele ning et konteinerpuud ei erineks pinnasesse istutatutest.

Okaspuudest on kasutatud kuuski, lehiseid, mände.

Hoonestusprojektide ja tänavate projektide mahus koostatakse üksikasjalikud haljastusprojektid koos puude ja põõsaste, püsilillede jmt äranäitamisega. Kasutatav taimematerjal peab vastama Eesti standarditele ning haljastusprojektid peavad olema koostatud vastava eriala spetsialistide poolt. Hoonestusprojektide koostamisel jälgida hoolikalt, et haljastus ei satuks tehnovõrkude peale või nende kaitsetsoonidesse. Hoonestusprojektides, mis käsitlevad haljaskoridori ala, juhtida erilist tähelepanu ökoloogiliselt väärtusliku haljastuse loomisele. Olemasoleva ja uue haljastuse täiendamisel on ette nähtud istutada 1278 puud, s.h. 230 okaspuud, 589 põõsast ning 500 konteineris puud.

## LIKVIDEERITAVATE PUUDE INVENTUUR

Jrk. nr.	Takson (liik või liigisisene ühik)	Üksikpuu või puuderühm	Rinnas-diameeter (diameeter 1,3 m kõrguselt maapinnast cm)	Kõrgus/ kõrguste vahemik m	Haljastuslik väärtuslik-klass	Märkused Likvideeritav puu põhjendus
1	harilik saar	üksikpuu	44		II	säilitatav puu
2	sookask	üksikpuu	53		III	-
3	harilik vaher	üksikpuu	34		III	-
4	harilik saar	puude rühm			III	-
	harilik vaher	puude rühm		7.0	III	-
5	harilik hobukastan	üksikpuu	46		II	-
6	harilik toomingas	üksikpuu	37		V	jalakäiate silla rajamine
7	harilik vaher	üksikpuu	29		III	säilitatav puu
8	aed-õunapuu	üksikpuu	13 ja 21		IV	-
9	harilik vaher	üksikpuu	48		II	-
10	punakas remmelgas	üksikpuu	77		V	-
11	punakas remmelgas	üksikpuu	94		V	-
12	harilik vaher	üksikpuu	52		II	KMSTee rajamine
13	harilik vaher	üksikpuu	50		II	KMSTee rajamine
14	harilik sirel	hekk		4.0-6.0	III	KMSTee rajamine
15	aed-õunapuu	üksikpuu	26		IV	KMSTee rajamine
16	aed-õunapuu	puude rühm	22 ja 18 ja 12; 18		IV	KMSTee rajamine
17	punakas remmelgas	üksikpuu	80 ja 20		IV	Uue hoone rajamine
18	aed-õunapuu	üksikpuu	47	9.0	III	säilitatav puu
19	palsami pappel	üksikpuu	26		IV	-
20	kreegipuu	üksikpuu		6.5	III	KMSTee rajamine
21	raagremmelgas	puude rühm		5.5	IV	Uue sõidutee rajamine
22	aed-õunapuu	üksikpuu			IV	Uue hoone rajamine
23	aed-õunapuu	üksikpuu			IV	KMSTee rajamine
24	aed-õunapuu	puude rühm			IV	KMSTee rajamine
25	harilik pihlakas	üksikpuu			III	KMSTee rajamine
26	aed-õunapuu	üksikpuu	13 ja 23		IV	säilitatav puu
27	harilik pihlakas	puude rühm	29		IV	-
	harilik jalakas	puude rühm	31 ja 40		IV	-
28	arukask	puude rühm		11.0	II	osaliselt säilitatav puude rühm
	harilik vaher	puude rühm			V	-
	saarvaher	puude rühm			IV	-
29	arukask	puude rühm			III	osaliselt säilitatav puude rühm
30	mägivaher	üksikpuu			III	Uue hooneja maa-al.parkla rajamine
31	aed-õunapuu	üksikpuu	30		IV	Uue hoone rajamine
32	harilik jalakas	üksikpuu	16 ja 22		III	Uue hoone rajamine
33	haraline ploomipuu ehk alõtša	üksikpuu		3.0	II	säilitatav puu
34	harilik jalakas	üksikpuu			IV	uue sõidutee rajamine
35	harilik pihlakas	üksikpuu			IV	uue sõidutee rajamine
36	harilik jalakas	puude rida	33; 35;		II	säilitatav puude rühm
			mitmeharuline			-
			13 ja 21; 21 ja 25			-
			23; 25; 24; 28; 22; 8;25			

37	arukask	üksikpuu			IV	säilitatav puu
38	aed-õunapuu	üksikpuu		3.5	IV	parkla rajamine
39	arukask	üksikpuu	22 ja 23 ja 29		III	Uue hoone rajamine
40	Petrovski pappel ?	üksikpuu		13.0	IV	säilitatav puu
41	Petrovski pappel ?	üksikpuu			IV	KMSTee rajamine
42	höberemmelgas teisend	üksikpuu		13.0	IV	KMSTee rajamine
43	raagremmelgas	üksikpuu		5.0	IV	KMSTee rajamine
44	harilik vaher	puude rühm		5.0	V	KMSTee rajamine
	harilik jalakas	puude rühm			V	KMSTee rajamine
	aed-õunapuu	üksikpuu			V	KMSTee rajamine
45	harilik jalakas	üksikpuu		7.0	IV	kergliikluse tee rajamine
46	aed-õunapuu	üksikpuu		5.0	IV	kergliikluse tee rajamine
47	harilik kuusk	üksikpuu		9.0	IV	säilitatav puu
48	harilik kuusk	üksikpuu		6.0	IV	säilitatav puu
49	harilik kuusk	üksikpuu			IV	maa-aluse parkla rajamine
50	harilik jalakas	üksikpuu	35		III	maa-aluse parkla rajamine
51	arukask	üksikpuu	35		III	maa-aluse parkla rajamine
52	raagremmelgas	üksikpuu	16 ja 22		IV	säilitatav puu
53	arukask	üksikpuu	17		III	-
54	arukask	üksikpuu	32		III	-
55	arukask	üksikpuu	18		IV	-
56	arukask	üksikpuu	13		IV	-
57	raagremmelgas	üksikpuu	92		IV	uue hoonestuse rajamine
58	harilik pihlakas	üksikpuu			IV	uue hoonestuse rajamine
59	harilik vaher	üksikpuu	15 ja 17		IV	uue hoonestuse rajamine
60	harilik jalakas	üksikpuu	16 ja 19 ja 23		IV	uue hoonestuse rajamine
61	raagremmelgas	puude rühm			V	säilitatav puu
62	aed-õunapuu	üksikpuu			IV	KMSTee rajamine
63	raagremmelgas	üksikpuu	25 ja 30		IV	KMSTee rajamine
64	harilik jalakas	üksikpuu	32		IV	KMSTee rajamine
65	harilik jalakas	üksikpuu	28		III	KMSTee rajamine
66	harilik jalakas	üksikpuu	26		III	KMSTee rajamine
67	harilik jalakas	üksikpuu			IV	KMSTee rajamine
68	harilik jalakas	üksikpuu	45		II	säilitatav puu
69	harilik jalakas	üksikpuu	45		II	-
70	harilik jalakas	üksikpuu	25		II	-
71	harilik jalakas	üksikpuu	38		II	-
72	harilik jalakas	üksikpuu	37		II	-
73	harilik vaher	üksikpuu	24 ja 26		II	-
74	harilik tamm	üksikpuu	38		II	-
75	harilik tamm	üksikpuu	38		II	-
76	harilik jalakas	üksikpuu	41		II	-
77	harilik tamm	üksikpuu	35		II	-
78	harilik tamm	üksikpuu	38		II	-
79	harilik hobukastan	üksikpuu	34		II	-
80	harilik hobukastan	üksikpuu	49		II	-
81	harilik hobukastan	üksikpuu	37		II	-
82	harilik hobukastan	üksikpuu	32		II	-
83	harilik hobukastan	üksikpuu	58		II	-



84	harilik jalakas	üksikpuu		3.0	IV	kergliikluse tee rajamine
85	lodjap-põisenelas	põõsas		1.2	III	kergliikluse tee rajamine
86	harilik jalakas	üksikpuu		4.0	IV	kergliikluse tee rajamine
87	aed-õunapuu	puude rühm			III	maa-aluse parkla rajamine
88	raagremmelgas	puude rühm		9.0	IV	säilitatav puu
89	raagremmelgas	puude rühm			IV	-
90	raagremmelgas	üksikpuu		10.0	IV	-
91	harilik sirel	põõsarühm			III	-
92	aed-õunapuu	üksikpuu			IV	säilitatav puu
93	aed-õunapuu	üksikpuu			III	-
94	läikiv tuhkpuu	hekk			II	-
95	arukask	üksikpuu	18		IV	uue hoonestuse rajamine
96	aed-õunapuu	üksikpuu		4.5	III	säilitatav puu
97	arukask	üksikpuu	25		III	-
98	arukask	üksikpuu	25		III	-
99	harilik jalakas	üksikpuu			III	-
100	raagremmelgas	üksikpuu		5.5	III	-
101	harilik jalakas	üksikpuu		6.0	III	-
102	aed-õunapuu	üksikpuu		6.0	III	-
103	aed-õunapuu	üksikpuu		5.5	III	uue hoonestuse rajamine
104	raagremmelgas	üksikpuu	22 ja 32	8.0	IV	uue hoonestuse rajamine
105	sookask	üksikpuu	34		II	säilitatav puu
106	höberemmelgas teisend	üksikpuu	50		IV	-
107	harilik hobukastan	põõsarühm		3.0	III	-
	harilik sirel	põõsarühm		3.0	III	-
108	arukask	üksikpuu	34		II	-
109	arukask	puude rühm	12; 20		II	-
110	harilik vaher	puude rühm			II	-
111	harilik vaher	üksikpuu			V	-
112	harilik pihlakas	üksikpuu	18 ja 16		III	-
113	harilik toomingas	üksikpuu	20 ja 18		III	-
114	sookask	üksikpuu	30		III	-
115	sookask	üksikpuu	40		II	-
116	sookask	üksikpuu	42		II	-
117	sookask	puude rühm			III	-
118	sookask	üksikpuu	24		III	-
119	arukask	üksikpuu	46		II	-
120	saarvaher	puude rühm	42		III	osaliselt säilitatav puude rühm
	raagremmelgas	puude rühm	33;27; 20; 21; 41; 16		IV	-
	harilik jalakas	puude rühm		9.0-10.0	III	-
	aed-õunapuu	puude rühm			III	-
	pooppuu	puude rühm			III	-
	harilik pihlakas	puude rühm			III	-
	pensivaania saare teisend	puude rühm			III	-
121	harilik pihlakas	üksikpuu			IV	KMSTee rajamine
122	pooppuu	üksikpuu			II	kergliiklustee rajamine
123	saarvaher	üksikpuu			IV	kergliiklustee rajamine
124	harilik vaher	üksikpuu			III	KMSTee rajamine
125	saarvaher	üksikpuu			IV	KMSTee rajamine
126	harilik vaher	üksikpuu			III	kergliiklustee rajamine

127	arukask	üksikpuu			III	säilitatav puu
128	harilik hobukastan	üksikpuu			III	uue hoonestuse rajamine
129	saarvaher	puude rühm			III	uue hoonestuse rajamine
	pooppuu	puude rühm			III	uue hoonestuse rajamine
130	raagremmelgas	üksikpuu			IV	uue hoonestuse rajamine
131	pooppuu	puude rühm			III	säilitatav puu
	harilik toomingas	puude rühm			III	-
132	saarvaher	üksikpuu			V	-
133	saarvaher	puude rühm	9.0		V	-
	harilik pihlakas	puude rühm	9.0		V	-
134	saarvaher	üksikpuu			IV	uue hoonestuse rajamine
135	saarvaher	üksikpuu			IV	uue hoonestuse rajamine
136	harilik jalakas	üksikpuu			III	uue hoonestuse rajamine
137	pooppuu	puude rühm			III	uue hoonestuse rajamine
138	höberemmelgas teisend	üksikpuu			II	säilitatav puu
139	ida-mariõunapuu	üksikpuu	4.3		III	uue hoonestuse rajamine
140	harilik jalakas	puude rühm	6.3		III	uue hoonestuse rajamine
141	aed-õunapuu	üksikpuu			III	uue hoonestuse rajamine
142	saarvaher	puude rühm			V	uue hoonestuse rajamine
	harilik pihlakas	puude rühm			V	uue hoonestuse rajamine
143	saarvaher	üksikpuu			III	uue hoonestuse rajamine
144	harilik jalakas	üksikpuu			III	uue hoonestuse rajamine
145	harilik jalakas	üksikpuu			II	lammutustööd
146	saarvaher	puude rühm	4.0-6.0		V	maa-aluse parkla rajamine
	harilik jalakas	puude rühm	4.0-6.0		V	maa-aluse parkla rajamine
147	raagremmelgas	puude rühm			V	uue hoonestuse rajamine
148	harilik pihlakas	puude rühm			V	säilitatav puu
	raagremmelgas	puude rühm	8.0		V	-
	harilik jalakas	puude rühm			V	-
	harilik toomingas	puude rühm			V	-
	aed-õunapuu	puude rühm			V	-
149	aed-õunapuu	üksikpuu	4.6		IV	-
150	raagremmelgas		3.0		IV	-
151	aed-õunapuu	üksikpuu			III	-
152	harilik metsviinapuu	liaan			II	-
153	raagremmelgas	puude rühm	8.0		IV	-
154	pooppuu	puude rühm	8.0-10.0		II	-
155	harilik jalakas	üksikpuu	8.0		III	-
156	harilik hobukastan	üksikpuu	12.0		III	uue hoonestuse rajamine
157	pooppuu	üksikpuu	9.0		III	säilitatav puu
158	saarvaher	üksikpuu	6.0		IV	uue hoonestuse rajamine
159	aed-õunapuu	üksikpuu	5.8		IV	uue hoonestuse rajamine
160	madal enelas	põõsarühm			II	säilitatav puu
161	madal enelas	põõsarühm			II	-

162	raagremmelgas	üksikpuu			V	uue hoonestuse rajamine
163	raagremmelgas	üksikpuu		3.0	V	parkla rajamine
164	raagremmelgas	üksikpuu			IV	säilitatav puu
165	raagremmelgas	üksikpuu			IV	-
166	raagremmelgas	üksikpuu			IV	-
167	raagremmelgas	puude rühm		4.8	IV	-
	harilik jalakas	puude rühm		4.4	IV	-
168	raagremmelgas	puude rühm			V	parkla rajamine
169	läänepärn	üksikpuu			II	säilitatav puu
170	läänepärn	üksikpuu			II	sõidutee rajamine
171	läänepärn	üksikpuu			II	sõidutee rajamine
172	arukask "Tristis"	üksikpuu			II	säilitatav puu
173	harilik jalakas	üksikpuu		5.0	V	sõidutee rajamine
174	harilik jalakas	üksikpuu			II	säilitatav puu
175	harilik jalakas	puude rühm		6.0	V	-
	harilik saar	puude rühm		6.0	V	-
176	harilik saar	puude rühm			II	uue hoonestuse rajamine
177	aed-õunapuu	üksikpuu		8.0	III	säilitatav puu
178	aed-õunapuu	üksikpuu			V	-
179	harilik hobukastan	üksikpuu			II	-
180	läänepärn	üksikpuu			II	-
181	raagremmelgas	üksikpuu			V	sõidutee rajamine

Kokkuvõte: 57 üksikut puud võetakse maha  
1 hekk, 1 põõsas ja 14 puude rühma likvideeritakse  
Osaliselt likvideeritakse 3 puude rühma

## Haljastuse kontseptsioon

Haljastuse printsiibiks on tekitada vahelüli mereranna ja Kajamaja hoovide haljastuse vahel.

Kalamaja hoovide haljastus on tüüpiline agulile ja väikelinnadele. Puudest on iseloomulikud männid; tänavate ääres on pärnad ning aedades viljapuud - õunapuud ja kirsid. Põhjaranniku liivaluidetel on kibuvitsad ning rannamännikud.

Detailplaneeringu haljastus lähtub eelkirjeldatust ning taotlusest, et võimalikult vähe varjatakse merevaateid, samas pakutakse silmailu ja tuulevarju. Viljapuude kasutamine paneb inimesed tajuma aastaegade vaheldust.

Valitud on istutusmaterjal, mis sobib nii konteinerisse kui ka pinnasesse istutamiseks. See võimaldab puiesteede ja puudegruppide katkematu istutuse sõltumata maa-alustest tehnovõrkudest ja garaažikorrustest.

KMST ääristav puiestee koosneb pärnadest ja iluõunapuudest (punased, rohelised). Istutustihedus õunapuul 2 m, pärnal 5 m

Istutusalad, kus on ette nähtud puud grupiviisiliselt istutada, kasutada Sargeti iluõunapuid istutustihedusega 2 m.

Pargialale planeeringu lääneosas istutatakse hõberemmelgas ka lehis (hübrid) istutustihedusega 7 m. Kasutada tuleks suuri istikuid, tüve läbimõõduga üle 5 cm.

Pargitee äärde istutada harilikku mändi istutustihedusega 7 m. Kohad, kus on prognoositav hoonetest tuultekoridoride tekkimine – männi istutustiheduseks tuleks valida 4 m

Et piirkond ei oleks talvel kõle, siis istutatakse lehise ja hõberemmelga alla mägimändide grupid, mis taluvad tuulega merelt kanduvat soolast vett. Mägimänni grupid istutada ka majade vahelistele aladele ja juurdepääsuteede äärde (NB! Mitte ette näha kääbusvariante, vaid kärpimise ja tagasilõikamise teel hoida põõsastik madal).

Majade vahele nn garaaži „väljalõigetele” istutada suurelehelised pärnad (kasvab kuni 10 m, on südamekujulise võraga).

Autode panduste juurde sadama-alale istutatakse kirsse ja mureleid (harilikud vormid). Kasutada poogitud istikuid, näit. Läti madalkirss, viimane sobib ka konteineritesse.

Mereäärde, rannapromenaadi serva ja reljeefil asuvasse parkidesse istutada kurdlehelist punast ja valget roosi, istutustihedus 30-40 cm. Taimed peaks istutamisel olema vähemalt 30 cm kõrgused.

Põõsastiku kujundamiseks parkides, reljeefil ja majade vahel kasutada põisenelat ja mägimändi istutustihedusega 0,5 m. Valitud taimed taluvad hästi kuiva ja seetõttu sobivad vähese pinnasekihiga maa-aluste garaažide

katuseterrassidele ja konteineritesse, suurusega 1,0x1,0 m konteineritesse istutada 4-5 taime.

Kokkuvõtteks: Aladel, kus puud ei varja hinnalisi vaateid, kasutada lehist, hõberemmelgat, pärna ja harilikku mäнди (istutustihedus 7 m) - kus on vajalik madalam haljastus – iluõunapuid, kirsse (istutustihedus 3,2 m) ning aluspõõsastikuks mägimände ja põisenelat (istutustihedus 0,5 m).

Istikud: (peavad vastama Eesti Standarditele ja normdokumentidele)

Iluõunapuu	<i>Malus</i> Sordid: „Royalty” - tumepunane „Lisette” – kevadel roheline, sügisel punasem
Sargenti õunapuu	<i>Malus sargentii</i>
Hõberemmelgas	<i>Salix alba</i>
Lehis	<i>Larix</i>
Kurdlehine roos	<i>Rosa rugosa</i> Sordid „Rurba”, „Alba”
Harilik määnd	<i>Pinus Sylvestris</i>
Harilik mägimäänd	<i>Pinus Mugo</i>
Suureleheline pärn	<i>Thuja cordata</i>
Aed-kirsipuu	<i>Prunus</i> Sordid: nt. Läti madalkirss
Murel	<i>Prunus</i>
Lodjap.- põisenelas	<i>Physocarpus opulifolius</i> Sordid: „Diabolo” - tumepunane „Dart’s Gold” - roheline

## 5 JÄÄTMEKÄITLUS

Territooriumi haldajad on kohustatud sõlmima jäätmekäitlusettevõttega jäätmekäitluslepingud või vedama nende valduses oleval territooriumil tekkivad jäätmed jäätmekäitluskohta oma jõududega.

Projekteeritavates hoonetes nähakse ette vastav ruum jäätmete sorteeritud kogumiseks, milledele on tõkestamata vaba juurdepääs või organiseeritakse jäätmete kogumine krundil. Elamumaa sihtotstarbega kinnistutel paigaldada konteinerid vastavalt jäätmeliikidele:

- a) paber, papp
- b) biolagunevad jäätmed
- c) segaolmejäätmed
- d) pakendid

## 6 **PARKIMISKOHTADE KONTROLLARVUTUS**

Korterite keskmine suurus 100 m<sup>2</sup> brutopinda

1-2 - toalised osatähtsus 50%; P<sub>E</sub> x 0,8 korterite arvust

3-toalised ja suuremad osatähtsus 50% P<sub>E</sub> x 1 korterite arvust

Büroopinnad

B – büroohoone brutopind

1) väikese kül. arvuga osatähtsus 50%-1/180

2) suure kül. arvuga osatähtsus 50%-1/110

krundi nr.	%	max bruto	korterite arv	norm arvutus käik	norm arvutus	norm arv	plan hoones	plan krundil
<b>1</b>	Ä	500		500x1/110	5	9		15
	EK	750	4	4x1	4			
<b>2</b>	Ä	450		450x1/110	4	9	9	
	EK	450	5	5x1	5			
<b>3</b>	Ä	6100		6100x1/110	55	69		
	EK	1 000	16	8x0.8	6		70	
				8x1	8			
<b>4</b>	Ä	1 000		1000x1/110	9	63	54	16
	EK	4300	60	30x0.8	24			
				30x1	30			
<b>7</b>	Ü	9 800		1960x1/300	7	78	80	
				7840x1/110	71			
<b>9</b>	Ä	16 500		16500x1/110	150	150	200	20
<b>10</b>	Ä	783		783/110	7	7	4	3
<b>12</b>	L							56
<b>13</b>	Th	2 400		2400x1/110	22	22		23
<b>14</b>	L			1000x1/130	8	8		20
<b>15</b>	Ths			335x1/5	67	68		<b>70</b>
		80		80/110	1			
<b>16</b>	Äp	3 800		3800x1/110	35	395		
	EK	34 500	400	200x0.8	160		420	55
				200x1	200			
<b>18</b>	Äp	760		760x1/270	3	3	6	
<b>21</b>	Äp	1 300		650x1/110	6	110	146	
				650x1/180	4			
	EK	7 400	100	100x1	100			
<b>22</b>	EK	2 000						10
<b>23</b>	EEg	53					2	
<b>24</b>	EK	1 280						
<b>26</b>	EK	1 320						
<b>27</b>	Ä	5 700		5700x1/110	52	162		
	EK	8 600	110	110x1	110		186	
<b>29</b>	Ä	325						
	EK	975						
<b>30</b>	EK	500	1				2	
<b>31</b>	Ä	1 000						
<b>32</b>	EK	420	5					
<b>33</b>	L							14
<b>34</b>	EK	1 500	20	20x1	20	20	14	6
<b>35</b>	Th	15						

<b>36</b>	Ä	1 000		1000x1/180	6	45	45	
	EK	3 000	39	39x1	39			
<b>37</b>	Ä	550		550x1/110	5	36	40	
	EK	2 950	31	31x1	31			
<b>38</b>	L	liiklus						
<b>39</b>	V							
<b>40</b>	Th	7						
<b>KOKKU</b>						1 254	1 278	308
<b>KOKKU</b>			791			<b>1 254</b>	<b>1 586</b>	

## 7 DENDROLOOGIA



## 8 SANTEHNILINE OSA

### 81 Soojusvarustus

#### 811 Olemasolev olukord

Detailplaneeringuga haaratud alal on soojusvarustuse allikaks põhiliselt AS Tallinna Küte kuuluvad soojusvarustuse välivõrgud. Soojusvõrgud on maa-alused.

Krundi nr. 29 soojusvõrk on eelisoleeritud torudest, kruntide nr. 9, 10, 22 ja 36 soojusvõrgud aga isoleeritud torudest r/b kanalites. Kanalid on varustatud dreanaažiga.

Soojuskandja parameetrid:

- maksimaalne rõhk soojusvõrgus katsetuste ajal 1,6 MPa
- temperatuurigraafik 130-70°C

Andmed planeeritava ala olemasolevate soojustarbivate kohta on koondatud tabelisse, vt. lisa 1

Kruntide nr. 9 ja 10 soojusvarustus toimub Rumbi tänaval asuvast soojusvõrgu kambrist TK1-3 torudega DN80 mm.

Krundi nr.22 soojusvarustus toimub kruntide nr. 25 ja 23 taga asuvast hargnemissõlmest B2'-4-3

Krundi nr.29 soojusvarustus toimub hargnemissõlmena DN50 olemasolevalt eelisoleeritud torustikult DN65+65/250 Kalaranna tänaval.

Krundi nr.36 soojusvarustus toimub torudega DN80 olemasolevalt torustikult DN125+125/400 Kalasadama tänaval.

#### 812 Planeerimislahendus

Planeeritava ala soojusvarustuse osas on määratud kruntide vajadused, selgitatud koos AS Tallinna Küte esindajatega linna soojusvõrgust soojuse saamise kohad ja insenervõrkude koondplaani on näidatud soojusvõrkude paiknemine koos torustike läbimõõtude näitamisega.

Soojuskoormuste määramise aluseks on AS Nord Projekt töö nr. 00060 hoonestustingimuste tabeli andmed iga krundi planeeritud suuruse (m<sup>2</sup>), ehitusaluse pinna (m<sup>2</sup>), täisehituse % , maksimaalse korruselisuse ja maa sihtotstarbe ning osakaalu % kohta.

Hoonete soojuskoormuste leidmisel on arvestatud, et hooned on kaasaegse soojustusega ja ventilatsioonüsteemide juures kasutatakse soojustagasteid.

Planeerimislahenduse soojustarbijate koormused on esitatud tabelis, vt. lisa 2

Planeeritud ala linna soojusvõrgust kaetav soojuskoormus kokku on 14,6 MW.  
Olemasolevate gaasikatlamajade soojuskoormus on 1,04 MW.

Planeeritava ala soojusvõrkude ühendamine AS Tallinna Küte soojusvõrkude toimub kolme soojusvõrgu kaudu.

Kruntide nr. 29, 30, 32, 36 ja 37 soojusvarustus toimub Kalasadama tänaval asuvast magistraalsoojusvõrgust DN125+125/250 mm.

Kruntide nr. 4, 7, 9, 10, 13, 15, 16, 26, 27 ja 34 soojusvarustuse tarvis tuleb rajada uus eelisooleeritud soojusvõrk DN200/355 alates Jahu tänavaga kambrist B2'-1-1. Jahu tänaval tuleb lisaks veel demonteerida olemasolev r/b kanalis asuv soojusvõrk DN150 kambrite B2'1 ja B2'-1-1 vahel ning asendada see eelisooleeritud torudest soojusvõrguga DN200/355

Kalamaja möödasõiduteel kulgeb soojusvõrk detailplaneeringu alal mööda tee-ala põhjapoolset serva, põhiliselt jalgrattateel. Soojusvõrgu lõikumistel Kalamaja möödasõiduteega paigaldatakse soojusvõrgu torud plasthülssidesse.

Kruntide nr. 21 ja 28 soojusvarustuseks tuleb demonteerida olemasolev r/b kanalis asuv soojusvõrk DN100 krundi nr. 21 ja hargnemissõlme B2'-4-3 vahel, samuti eelisooleeritud torulõik DN100/225 (l = 7 m) ning asendada uue eelisooleeritud soojusvõrguga DN200/355.

Krundile nr. 21 antakse soojusvõrgult DN200/355 haru DN100 (hoone garaažikorrusel).

Edasi ületab magistraalsoojusvõrk DN200/355 plasthülssides Kalamaja möödasõidutee ja kulgeb lääne suunas detailplaneeringu ala piirini. Põhitoru DN200/355 küljest antakse hargnemine DN32/125 krundile nr. 18

Soojusvõrk DN200/355 varustab soojusenergiaga ka perspektiivset Lennusadama ja Suur-Patarei keskuse ala, mille soojuskoormus kokku on ca 12 MW.

Kruntide nr. 22, 23 ja 24 soojusvarustuseks, kasutatakse hargnemissõlmest B'2-4-3 algavat olemasolevat toru DN80/180.

Pärast hoone Suur-Patarei 23 hargnemissõlme kulgeb olemasolev torustik DN65/160 paralleelselt Suur-Patarei tänavaga, siis ületab selle ja kulgeb edasi krundi nr. 22 alale. Krundil nr.22 rajatakse lisaks olemasolevale hargnemissõlmele DN40/125 veel uus hargnemissõlm DN50/140.

Edasi kulgeb olemasolev soojusvõrk DN50/140 krundi nr. 24 hooneni. Möödumisel krundist nr. 23 rajatakse torule DN50/140 uus hargnemissõlm DN25/110.

Soojusvõrk paigaldatakse vähemalt 0,7 m sügavusele pealispinnast mõõtes. Teedega ristumisel paigaldatakse soojusvõrgu torud plasthülssidesse, mille otsad viiakse võimaluse korral 1,5 m võrra sõidutee alt välja. Plasthülssid paigaldatakse vähemalt 1,0 m sügavusele nende pealispinnast mõõtes.

Soojusvõrgu torustik varustatakse torustiku isolatsiooniga ja torustiku enda vigastuste kindlakstegemiseks signalisatsioonijuhetega.  
Signalisatsioonijuhete ühendamiseks on ette nähtud väljaviigud klemmkarpidesse, mis paigaldatakse hoonete soojussõlmedesse.

## 82 Vesivarustus ja kanalisatsioon

### 1. Lähteandmed

Projekti koostamisel on lähtunud järgmistest dokumentidest ja normidest:

- 1) AS Tallinna Vesi tehnilised tingimused 21.02.07 PR/0704531-1
- 2) Eesti Standard EVS 835, 846, 847, 848: 2003.a.
- 3) Vee tarbimismõõdik, Eesti Ehitusteave ET-1 1001-0193;
- 4) DI Kiinteistojen vesi- ja viemärlaitteistot. Määräykset ja ohjeet., Suomen rakentamismääräyskokoelma;
- 5) LVI RYL 77-1990 LVI-rakentamisen yleiset laatuvaatimukset, Rakennustieto OY, 2001;
- 6) Suur-Patarei tänava vee- ja kanalisatsioonitorustike rekonstrueerimisprojekt on koostatud (AS-s Tallinna Vesi )
- 7) "Kalamaja möödasõit", tehniline projekt (AS SWECO PROJEKT töö nr.1321)

### Kalasadama ümbruse detailplaneering

Käesolevas detailplaneeringus on veevarustus, kanalisatsioon ja sadevete kanalisatsioon suuremas osas kinnistutest lahendatud eelnevate projektidega - Suur-Patarei tänava vee- ja kanalisatsioonitorustike rekonstrueerimisprojektiga (AS Tallinna Vesi) ja "Kalamaja möödasõit" tehnilise projektiga (AS SWECO PROJEKT töö nr. 1321).

### Prognoositavad vooluhulgad

KRUNT	VEEVAR.	OLMEVETE KANAL.	SADEVETE KANAL.	SISEMINE TULEKUSTUT.
9	108.0 m <sup>3</sup> /ööp 15.0 m <sup>3</sup> /h 4.0 l/sek	108.0 m <sup>3</sup> /ööp 15.0 m <sup>3</sup> /h 12.0 l/sek	25.5 l/sek	5.0 l/sek
13	8.0 m <sup>3</sup> /ööp 1.5 m <sup>3</sup> /h 0.9 l/sek	8.0 m <sup>3</sup> /ööp 1.5 m <sup>3</sup> /h 3.0 l/sek	6.5 l/sek	5.0 l/sek
14	8.0 m <sup>3</sup> /ööp 1.5 m <sup>3</sup> /h 0.9 l/sek	8.0 m <sup>3</sup> /ööp 1.5 m <sup>3</sup> /h 3.0 l/sek	6.5 l/sek	5.0 l/sek
15	1.0 m <sup>3</sup> /ööp 0.3 m <sup>3</sup> /h 0.5 l/sek	1.0 m <sup>3</sup> /ööp 0.3 m <sup>3</sup> /h 2.0 l/sek	20.0 l/sek	-
16	240.0 m <sup>3</sup> /ööp 35.0 m <sup>3</sup> /h 9.8 l/sek	240.0 m <sup>3</sup> /ööp 35.0 m <sup>3</sup> /h 23.0 l/sek	145.0 l/sek	5.0+20.0 l/sek
34	12.0 m <sup>3</sup> /ööp 1.8 m <sup>3</sup> /h 1.5 l/sek	12.0 m <sup>3</sup> /ööp 1.8 m <sup>3</sup> /h 4.0 l/sek	8.0 l/sek	-

## 2. Projektlahendus

Kinnistute nr. 9,13, 14, 15, 16 ja 34 ühendused on lahendatud olemasolevate ning varemprojekteeritud võrkude baasil.

Kinnistud 9,13 ja 14 on lahendatud varemprojekteeritud Kalasadama tn. ja Põhja pst. võrkude baasil.

Sadeveed – olemasoleva Kalasadama tn. Kollektori baasil.

Kinnistute nr. 15 ja 16 veevarustus on lahendatud ringistamisega mööda Kalamaja möödasõiduteed. Sellest ringistusest võetakse vesi jahisadama jaoks, projekteeritava kanalisatsioonipumpla jaoks ning samuti ka jahisadama ning kinnistute 15 ja 16 tulekustutuse jaoks.

Kinnistute nr. 15 ja 16 kanaliseerimiseks nähakse ette 2-kambriline reoveepumpla ( $Q= 40\text{m}^3/\text{h}$ ,  $H=15\text{m}$ ,  $N= 5.5\text{kW}$ ) kahepoolse el. toidega. Seoses arhitektuursete nõudmistega süvendatakse pumplat nii palju, et maapealne osa tuleks maa alla.

Pumpla sanitaarraadius -20m.

Kinnistute 15 ja 16 vesi pumbatakse üle varemprojekteeritud kanalisatsiooni Kalamaja möödasõiduteel.

Kinnistute nr. 15 ja 16 sadeveed suunatakse läbi veepuhastusseadmete - liivapüüdja ja õlibensiinipüüdja – Tallinna lahte.

### Orienteeruvad ehitustööde mahud.

Veetorustik	DN100 mm	ca 600m.
Reovee isevoolne kanalisatsioon	Ø160-200 mm	ca 600m
Kanalisatsioonisurvetorustik	DN 100	ca 200m
Reoveepumpla		
Sadevete kanalisatsioon	Ø200	ca 500m
Sadevete puhastusseadmed		

### KITSENDUSED (SERVITUUDID /SIKLIK KASUTUSÕIGUS TORUSTIKU OMANIKU KASUKS)

Krunt nr. 15 : planeeritavad olmevete ja sadevete kanalisatsioon ,veetorustik.

## 9 ELEKTROTEHNILINE OSA

### 91 *Elektrivarustus*

Käesoleva detailplaneeringuga lahendatakse Tallinnas Kalasadama tn ümbruse (planeeritava ala kogupind 14,7 ha) kruntide elektrivarustus, aluseks on võetud Eesti Energia OÜ Jaotusvõrgu Tallinn- Harju piirkonna tehnilised tingimused nr. 101822 02.02.2007.a.

Detailplaneeritava ala varustamine elektrienergiaga on võimalik "Elektrijaama" 110/10 kV alajaama (Põhja pst 27) 10 kV fiidritelt 1045 ja 1046.

Suuremal osal detailplaneeritavast alast paiknevad amortiseerunud ja lammutamisele kuuluvad ehitised, olevate raudteeliinide alale planeeritakse uus Kalamaja ümbersõidutee.

Detailplaneeritaval alal paiknev olemasolev sisseehitatud trafoalajaam nr. 691 pingesüsteemiga 6/0,23 kV kuulub likvideerimisele koos tarbimise lõppemisega lammutatavates hoonetes.

Detailplaneeringu koostamise ajal on krundil Kalasadama 4 ja 4a veel pinge all likvideeruvad 6 kV kaablid 4509 ja 4510, millistele on seatud servituut OÜ Jaotusvõrk kasuks.

Detailplaneeringuga nähakse ette võimalus krundil nr. 35 olemasoleva kiosk-alajaama nr. 1466 asendamiseks kahetrafolise HEKA-2 tüüpi alajaamaga, suurendades alajaama krunti 60 m<sup>2</sup>-ni.

Alajaamaga seotutele OÜ Jaotusvõrk kaablitele, mis läbivad kõrvalolevaid krunte, on seatud servituudid OÜ Jaotusvõrk kasuks.

Olevate 0,4 kV tarbijate Suur-Patarei tn ääres (Suur-Patarei tn 16 ja 18a) ning planeeritava korterelamu+ ärihoone Kalasadama tn.27 (Suur-Patarei tn.14) elektrivarustuse on lahendanud OÜ Jaotusvõrk rekonstrueeritud alajaamast nr. 4428. Suur-Patarei tn.14 liitumiskilp on paigaldatud tänava äärde krundi piirile.

Trafoalajaama nr. 740 (pingesüsteemiga 6/0,4 kV) likvideerimine krundilt nr. 21 on võimalik pärast planeeritavale krundile nr.17 rannahoonega blokeeruva individuaallahendusega trafoalajaama paigaldamist ning krundiga nr. 21 mitteseotud elektritarbijate (krunt nr.19 Kalaranna tn.1a) uude alajaama ümberlülitamist.

Planeeritava ala perspektiivsete tarbijate elektrivarustuseks on käesoleva projektiga ette nähtud paigaldada eraldiseisvad HEKA-2 tüüpi komplektalajaamad kruntidele nr.5 ja nr.11 , planeeritavate kruntide suurused on 60 m<sup>2</sup>

Krundile nr. 7 (Põhja pst.35) nähakse ette hoonesse sisseehitatud trafoalajaam. Krundile nr.16 (Kalaranna tn.1 – põhiliselt elamud) on käesoleva detailplaneeringuga ette nähtud hoonetega ühisele parklakorrusele kahe sisseehitatud trafoalajaama paigaldused.

Kõik planeeritavad alajaamad nähakse ette läbijooksva kahekiirelise

10 kV skeemiga "Elektrijaama" 110/10 kV alajaama erinevatelt  
seksioonidelt.

Alajaama number ja iseloomustus	Teenindava krundi nr ja aadress	Arvutuslik koormus (kW)	Liitumispunkt
1 Heka-2 tüüpi alajaam nr.1 eraldi krundil 5 üldpinnaga 60 m <sup>2</sup>	1 Põhja pst 25	60	Olev liitumispunkt 3x125A Kalasadama 4
	2 Kalasadama 2	30	Olev liitumispunkt 3x50A Kalasadama 4
	3 Kalasadama 4	50	Olev liitumispunkt 3x100A Kalasadama 4
	4 Kalasadama 4a	170	Alajaamas
2 Heka-2 tüüpi alajaam nr.2 eraldi krundil 11 üldpinnaga 60 m <sup>2</sup>	9 Põhja pst 37	670	Alajaamas
	10 Kalasadama 8	45	Alajaamas
	13 Kalaranna 1b	215	Krundi piirile planeeritav
	14 Kalaranna 1c	60	Krundi piirile planeeritav
3 Sisseehitatav alajaam	7 Põhja pst 35	940	Alajaamas
4 Sisseehitatav alajaam	16 Kalaranna 1	750	Alajaamas
	40 Pumpla Kalaranna 1d	30	Alajaamas
5 Sisseehitatav alajaam	16 Kalaranna 1	800	Alajaamas
6 Blokeeritav (sisseehitatav) alajaam	17 Kalaranna 1f	30	Alajaamas
	18 Kalaranna 1g	90	Krundi piirile planeeritav
	19 Pumpla Kalaranna 1a	30	Krundi piirile planeeritav
	21 Suur-Patarei 20	370	Krundi piirile planeeritav
Olev nr. 4428	27 Kalasadama 27	950	Olev Suur-Patarei tn ääres
Olev nr. 1466	37 Suur-Patarei 2	160	Olev Kalasadama tn ääres 3x250A

Alajaamade kruntidega mittepiirnevatele tarbijatele on detailplaneeringuga ette nähtud liitumiskilpide paigaldus kruntide piiridele ja 0,4 kV kaablitele paigalduskoridor.

Detailplaneeritava ala hoonete küte on ette nähtud kaugküttega ning kohaliku gaasiküttega (krundid nr. 1-3). Elektriküte on kasutusel ainult ruumide abiküttena (saunade ja pesuruumide põrandad), keristena leiliruumides ning ka vihmaveerennide ja-torude küttena.

10 kV jaotusvõrk ehitatakse plastkestaga 24 kV isolatsiooniga 3x240 mm<sup>2</sup> ristlõikega kaablist. Planeeritaval alal kaablid paigaldatakse pinnasesse reeglina kas haljasalade või nende puudumisel kõnniteede alla, ristumistel tänavatega nähakse ette plasttorudest diam.160 mm torublokid.

Alates Elektriijaama alajaamast väljuva kaablitunneli kaevust Statoili bensiniijaama kõrval kuni Kalasadama tänavani on detailplaneeringuga ette nähtud 12-avalise elektrikanalisatsiooni ehitus 160mm plasttorudest, kasutades tüüpseid r/b kaablikaevusid KKS-5.

Kanalisisatsioon paigaldatakse piki planeeritavat Kalasadama möödasõiduteed põhiliselt selle põhjapoolisel kõnniteel. Võimalikes perspektiivsete kaablite ristumiskohtades ümbersõiduteega on teega risti paigaldatud 8-avalised torublokid.

Planeeritavasse elektrikanalisatsiooni paigaldatakse alajaamade nr.1 ... 6 keskpingel toitekaablid „Elektriijaama” alajaamast, aga ka olev 35 kV kaabel 35K1, mis jääb jalgu planeeritavale Kalamaja ümbersõiduteele ning piki seda teed planeeritavatele kommunikatsioonidele.

Kaabli trasside valikul on lähtutud AS SWECO PROJEKT Grupi poolt varem koostatud Kalamaja ümbersõidutee tehnilisest projektist.

Planeeritavatele kruntidele jäävatele kaabelliinidele seatakse servituudid Eesti Energia OÜ Jaotusvõrk kasuks.

Põhimõtteline elektrivõrgu lahendus ning trafoalajaamade paigutus on antud insenervõrkude koondplaanil joonis G-009.

## **92 Sidevarustus**

Käesoleva detailplaneeringuga lahendatakse Tallinnas Kalasadama tn. ümbruse (planeeritava ala kogupind 14,7 ha) kruntide sidevarustus, aluseks on võetud Elion Ettevõtte AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 5911404 23.01.2007.a.

Suuremal osal detailplaneeritavast alast paiknevad amortiseerunud ja lammutamisele kuuluvad ehitised, olevate raudteeliinide alale planeeritakse uus Kalamaja ümbersõidutee.

Kõigil detailplaneeritava ala tänavatel, kus puudub olev sidekanalisatsioon, ehitatakse see välja UPOTEL-tüüpi plasttorudest diam.100 mm, kasutades monteeritavaid KKS- tüüpi r/b kaevusid.

Sidekanalisatsiooni trasside valikul on lähtutud AS SWECO PROJEKT Grupi poolt varem koostatud Kalamaja ümbersõidutee tehnilisest projektist, millega projekteeritav sidekanalisatsioon ühendatakse olemasolevate Elionile kuuluvate sidekanalisatsioonidega linnahalli kõrval, Kalasadama, Kalaranna ja Suur-Patarei tänavatel.

Sidekanalisatsioonist on ette nähtud igasse hoonesse omaette sisestus, hargnemised põhitrassist nähakse ette sidekaevudest või sadulharuühendustega.

Planeeritavatele kruntidele jäävatele liinirajatistele seatakse servituudid Elion Ettevõtte AS kasuks.

Sidejaotuskapid paigaldatakse iga hoone esimestele korrustele.

Lokaalne telefonivõrk lahendatakse VMOHBU-tüüpi kaablitega planeeritavas kaablikanaliseerimises.

Magistraalkaablite mahu arengureserviks on ette nähtud vähemalt 20%, jaotuskaablite arengureserv äri- ja büroohonetes peaks olema 100%, elamutele 30%.

Korterelamutes on abonentkaablite mahuks ette nähtud 2 paari ühe korteri kohta.

Põhimõtteline sidevõrgu lahendus on näidatud insenervõrkude koondplaaniil joonisel G-009.

### **93 Tānavavalgustus**

Kāesoleva detailplaneeringuga lahendatakse Tallinnas Kalasadama tn ümbruse (planeeritava ala kogupind 14,7 ha) tānavate ja üldkasutatavate kõnniteede valgustus, aluseks on võetud KH Energia-Konsult tehnilised tingimused nr. 07/140 22.02.2007.a.

Suuremal osal detailplaneeritavast alast paiknevad amortiseerunud ja lammutamisele kuuluvad ehitised, olevate raudteeliinide alale planeeritakse uus Kalamaja ümbersõidutee.

Kalamaja ümbersõidutee tānavavalgustuse on lahendanud eraldi projektiga AS SWECO PROJEKT.

Kõigil detailplaneeritava ala tānavatel ja üldkasutatavatel kõnniteedel, kus puudub olev tānavavalgustus, ehitatakse see välja vastavalt Tallinna linna teevalgustuse normidele.

Suur-Patarei tānava valgustus lūlitus- jaotusseadme LJS 309 baasil jääb kāesoleva detailplaneeringuga muutusteta.

Olev lūlitus-jaotusseade LJS 225 (3x 220V) Kalasadama tānaval likvideeritakse ja asendatakse uuega - viiakse üle pingesüsteemile 3x230/400 V toitega planeeritavast trafoalajaamast krundil nr.11.



Olev Kalasadama tänava ja osaliselt linnahalliga külgnev tänavavalgustus (olev toide LJS 224-st) viiakse üle uuele projekteeritavale LJS-le.

Käesoleva detailplaneeringuga on näidatud ka mereäärsete üldkasutatavate kõnniteede põhimõtteline valgustus 70W Na-lampidega valgustitega 4 m kõrgustel koonilistel metallmastidel, valgustite samm – ca 20 m. Nende valgustite toide lahendatakse nii LJS 225 baasil kui ka vajadusel täiendava lülitus-jaotusseadmega Kalaranna tn.1f rajoonis. Täiendava tänavavalgustuse lülitus-jaotusseadme paigaldamisel tuleb taotleda tehnilised tingimused EE OÜ Jaotusvõrgult liitumiseks planeeritavate trafoalajaamadega.

Põhimõtteline tänavavalgustusvõrgu lahendus on antud insenervõrkude koondplaanil joonisel G-009.

## 10 TULEKAITSEABINÕUD

Väline tulekustutus (20 l/s) on ette nähtud olemaolevatest ja projekteeritavatest hüdrantidest arvestusega, et iga objekt oleks kahe erineva 150 m raadiuses paikneva hüdrandi teenindustsoonis. Projekteeritavad hüdrandid on näidatud insenervõrkude koondplaanil.

Tulekustutusvesi vastab EVS 812 osa 6-le. Hoonetevahelised tuleohutuskujad on min 8 m, selle puudumisel on ette nähtud tulemüürid.

## 11 KESKKONNAHOID

Detailplaneeringu koostamisel on lähtutud kehtivates seadustes ning normdokumentidest s.h. Looduskaitseaduse 6 ptk.

Määratud on ranna- ja kaldapiiranguvöönd, ehituskeeluvöönd ja kallasraja ulatus.

Seaduses ettenähtud 50 m ehituskeeluvööndi osas on läbi detailplaneeringu tehtud ettepanek selle muutmiseks:

a) piki põhjakallast ning Kalasadama basseini läänekalda linnapoolset osas on ehituskeeluvöönd 25 m olemasolevast kaldajoonest. Pärast kaldajoone korrektoori on ehituskeeluala muutuva laiusega 25-45 m.

b) Kalasadama basseini läänekaldaga piirnev poolsaar muudetakse ehituskeelualaks. Muutuja laiusega ehituskeeluala tinglik laius 78 m. Ehituskeeluala edela piiriks on vaatekiir, mis tagab mere nähtavuse Põhja pst-lt.

Ehituskeeluala osaline vähendamine ja hoonete planeerimine uue sadama kaibealse lähedusse võimaldab külalissadamat teenindavate pindade (pesemis- ja abiruumid, tolli ja piirivalve, toitlustus, remonditöökojad) paigutamise elamute 1. korrusele vältides nii kaldapromenaadi risustavat hooajalist putkamajandust.

Kalda ehituskeeluvööndis on ette nähtud sadamat teenindavad sadamahooned (pos 15 ja 13) vastavalt Looduskaitseaduse §38 lõige 5 punkt 2. Hooned asuvad sadama maa-alal.

Pos 13 on sadama peahoone, kus asuvad sadama administratsioon, sadamakapteni teenistus, tolli- ja piirivalve ametiruumid, navigatsiooni ja merega seotud kauplused, duširuumid, saunad, riietusruumid, sukeldumiskeskused, toitlustus ning sportalustel külalistele minimaalselt vajalikud majutusruumid. Hoone „elus hoidmiseks” hooajavälisel ajal tuleks majas ette näha fitnes-keskus jmt.

Sadama läänetipu hoone on teenindava iseloomuga: dušid, saunad, kaldakapid inventarile, rannakohvik. Hoone teenindab ka rannapromenaadi.

Kinnistutel Põhja pst 35, 37 ja Suur-Patarei 20 tuleb pärast olemasolevate hoonete lammutamist ette näha täiendavad reostusuuringud ning reostunud alade saneerimistööd võib teha vaid ohtlike jäätmete käsitluslitsentsi omava firma juhtimisel.

Sadama väljaehitamiseks ning kaide korrastamiseks koostatakse projektid vastavalt kehtivatele normidele/standarditele.

Kalda kindlustuse asendamine kaiga ja ujuvkaide paigaldamiseks koostatakse projektid ning täpsustatakse tööde mahud.

Orienteeruv merre täidetav pinnasemaht (kaist - kaldakindlustusest maa poole) on  $6500 \text{ m}^3$  ( $1400 \text{ m}^2$  alal sügavusega 0 – 9 m).

Sadevete puhastamist vajavad krundid on 9, 15 ja 16. Kruntidel 9 ja 15 asuvad hoonete all suured garaažikompleksid. Nende garaažide ja krundite veed suunatakse merre läbi puhastusseadmete. Teiste kruntide veed ei vaja puhastamist.

Keskkonna olukorda parandab tööstuse asendumine elamutega ning kanalisatsiooni ja sadevete trasside välja ehitamise ette nägemine.

Sadevete puhastamist vajavad krundid on 9, 15 ja 16. Kruntidel 9 ja 15 asuvad hoonete all suured garaažikompleksid. Nende garaažide ja krundite veed suunatakse merre läbi puhastusseadmete. Teiste kruntide veed ei vaja puhastamist.

## 12 LISAD

### *Maaomandi paberid*

1. Kalaranna tn 1 registriosa nr. 2028101 ja krundi plaan
2. Võrgu tn 8 registriosa nr. 2004901 ja krundi plaan
3. Põhja pst 25 registriosa nr. 1703101 ja krundi plaan
4. Põhja pst 37 registriosa nr. 3321401 ja krundi plaan
5. Suur-Patarei tn 2 registriosa nr. 270801 ja krundi plaan
6. Suur-Patarei tn 4/Võrgu tn 3 registriosa nr. 479501 ja krundi plaan
7. Suur-Patarei tn 16 registriosa nr. 130501 ja krundi plaan
8. Suur-Patarei tn 16a registriosa nr. 3182101 ja krundi plaan
9. Suur-Patarei tn 18 registriosa nr. 128501 ja krundi plaan
10. Suur-Patarei tn 18a registriosa nr. 14649001 ja krundi plaan
11. Suur-Patarei tn 18b registriosa nr. 1733701 ja krundi plaan
12. Suur-Patarei tn 20 registriosa nr. 566801 ja krundi plaan
13. Suur-Patarei tn 22 registriosa nr. 3341101 ja krundi plaan
14. Võrgu tn 6 registriosa nr. 351701 ja krundi plaan
15. Kalasadama tn 8 registriosa nr. 382101 ja krundi plaan
16. Võrgu tn 10 registriosa nr. 5425201 ja krundi plaan
17. Kalasadama tn 27 registriosa nr. 351601 ja krundi plaan
18. Tallinna Linnavalitsuse korraldus nr. 3298-k 11.091997.a.
19. Tallinna Maa-ameti vara tagastamise osakonna õiend nr. 5430 03.08.2004.a.
20. Tallinna Maa-ameti vara tagastamise osakonna õiend nr. 5431 03.08.2004.a.

### ***Kirjavahetus***

21. AS Nord Projekt kiri nr. 057 17.07.2001.a.
22. AS Nord Projekt kiri nr. 058 17.07.2001.a.
23. AS Nord Projekt kiri nr. 059 17.07.2001.a.
24. AS Nord Projekt kiri nr. 060 17.07.2001.a.
25. AS Nord Projekt kiri nr. 061 17.07.2001.a.
26. AS Nord Projekt kiri nr. 062 17.07.2001.a.
27. AS Nord Projekt kiri nr. 063 17.07.2001.a.
28. AS Nord Projekt kiri nr. 064 17.07.2001.a.
29. AS Eesti Post tähtkirjade pitsatite koopiad
30. Pr Z. Beljuskina ja pr. S. Tali ühine avaldus 21.12.2001.a.

### ***Tehnilised tingimused***

31. AS Tallinna Soojus tehnilised tingimused nr. 003-3/1929 19.12.2001.a.
32. AS Tallinna Küte tehniliste tingimuste muutmine nr. 003-3/5765  
23.04.2004.a.
33. Soojustrasside skeem
34. AS Tallinna Vesi tehnilised tingimused 21.02.2007.a. PR/0704531-1
35. Eesti Energia AS tehnilised tingimused nr. 101822 02.02.2007.a.
36. Elion Ettevõtted AS tehnilised tingimused nr. 5911404 23.01.2007.a.
37. KH Energia Konsult tehnilised tingimused 22.02.2007.a. nr. 07/140
38. SWECO Projekt AS kiri 12.07.2007.a. nr. J-8.4-1/121 koos lisaga 1.

## 13 JOONISED

Asukohaskeem	G001
Tugiplaan	G002C
Linnaehituslik analüüs	G003K
Lähtetingimused	G004K
Põhijoonis	G005R
Liikluskeem	G007N
Suur-Patarei põhjapoolne tänavafrent ja lõiked Tunneliga variant	G008M
Insenervõrkude koondplaan	G009P
Haljastus	G010P
Avaliku ruumi analüüs	G011K
Vaatesektorid	G012N
Maa-aluse garaaži eskiislahendus	G013F

## 14 DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

Jrk. nr.	Kooskõlastav instants	Kooskõlastuse kuupäev, nr ja originaalteksti paiknemine	Kooskõlastuste tekst või lühikirjeldus; viited lisatud kirjadele	Märkused täitmise kohta
1	Põhja Tallinna Halduskogu	20.03.2007.a. Otsus nr. 7-3/15	Kiri lisatud	
2	Põhja Tallinna Valitsus	29.03.2007.a. nr. 5-13/854	Kiri lisatud	
3	Põhja – Eesti Päästkeskus	19.04.2007.a. nr. 1366 Joonisel G009	Kooskõlastatud /Mart Olesk/	
4	Elion Ettevõtted AS	10.05.2007.a. nr. 5911404 Joonisel G009	Detailplaneering läbi vaadatud. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Osakonna juhataja /Tiit Tara/ /allkiri/	
5	AS Tallinna Küte	02.05.2007.a. nr. 21300 Joonisel G009	Detailplaneering kooskõlastatud. /V. Radovski//allkiri/	
6	Eesti Gaas	30.04.2007.a. nr. 120 Joonisel G009A	Detailplaneering kooskõlastatud. Tehnovõrkude tööjoonised kooskõlastada AS EG Võrguteenusega Gaasi tn 5 /allkiri/ /A.Suimets/	
7	Tallinna Transpordiamet Liikluskorralduse osakond	03.05.2007.a. Joonisel G007A	Kooskõlastatud Peaspetsialist /Peeter Arjut//allkiri/	
8	Muinsuskaitseamet	04.06.2007.a. nr. 7039 Joonisel G005B	Kooskõlastan Peainspektor /Hain Toss/ /allkiri/	
9	Tallinna Kultuuriväärtuste Amet Muinsuskaitse osakond	06.06.2007.a. nr. 7062 Joonisel G005B	Kooskõlastatud. Osakonna juhataja /Boris Dubovik/ /allkiri/	
10	Tallinna Kultuuriväärtuste Amet Miljöalade osakond	11.06.2007.a. nr. 4-6/54 Joonisel G005B	Kooskõlastatud. /Erja-Liina Raidma //allkiri/	
11	Tallinna Kommunaalamet	26.06.2007.a. nr. 3-5/809 Joonisel G009E	Kooskõlastatud detailplaneering. Seletuskirjas võiks sisaldada kaalutlused	vt. seletuskiri p. 11

			merevee tõusu puhuks mingi katastroofi tagajärjel. /P.Hunt//allkiri/	
12	Tallinna Keskkonnaamet Keskkonnahoiu ja arenguosakond	05.07.2007.a. Kiri nr. 6.1.-4.2/1712 Joonisel G005D	Kooskõlastatud lisatingimused kirjaga nr. 6.1-4.2/1712 05.07.2007.a. Juhtivspetsialist /Väino Viirand// allkiri/ Kiri lisatud	p. 1-4 lahendatakse ehitusprojektide koostamise staadiumis
13	AS KH Energia Konsult Tänavavalgustuse osakond	03.07.2007.a. nr. 557 Joonisel G009E	Kooskõlastatud. Tööprojekt meiega täiendavalt kooskõlastada. /Priit Laanesoo/ /allkiri/	
14	OÜ Jaotusvõrk võrguehituse osakond	05.07.2007.a. nr. 4800 Joonisel G009E	Tallinna Kalasadama korterelamute ja ümbruse detailplaneering: Insenervõrkude koondplaan, liiklus- skeem ja vertikaal- planeerimine. Joonised 009,007 kooskõlastatud tingimustel: Tööjooniste koostamiseks esitada uus taotlus tehniliste tingimuste saamiseks: liitumiseks ja kaabli- kanalisatsiooni ehitamiseks. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Juhtivspetsialist /Jelena Maljugina/ /allkiri/	
15	OÜ Jõgioja Ehitusfüüsika KB	12.04.2007.a.	Mürataseme hinnang lisatud. Ph. D. Lauri Mikli Vastutav ekspert	
16	Tallinna Tervisekaitsetalitus	02.05.2007.a. Otsus nr. 6-1/240	Otsus lisatud.	1. Ettepaneku ehituskeelu ala vähendamiseks 25 m peale esitab



				keskkonna- ministrile Tallinna linn 2. Kalaturu taastamise võimalus on nõutud Tallinna Linnavalitsuse korraldusega. Helikopterite maandumis- väljakut ei ole detailplaneeringu piirkonda ette nähtud.
17	Entec AS	03.07.2007.a. Kiri nr. 249	Kiri lisatud.	ptk. 33.1 on täiendatud
18	AS Tallinna Vesi	25.06.2007.a. Kiri nr. PR/0724220-1	Kiri lisatud.	Servituudid näidatud torustikele ja pumbajaama juurdepääsule.
19	Tallinna Maa-amet	09.07.2007.a. nr. 4-13/2893	Kiri lisatud.	Seletuskirja täiendatud, projekt kooskõlastatud riigi maa-ametiga
20	NCC Ehitus AS	06.08.2007.a. Joonisel G005F	Kooskõlastan. Juhatuse liige /Toomas Aak/ /allkiri/	
21	AS Pro Kapital	18.07.2007.a. Joonisel G005F	Kooskõlastan. Juhataja /Andrus Laurits/ /allkiri/	
22	Kalasadama 27 Van Dahl Investments OÜ UBS Repro OÜ	07.08.2007.a. Joonisel G005F	Kooskõlastatud /Tõnu Radik//allkiri/ /Pille Kraas//allkiri/	
23	AS Merko Ehitus	02.08.2007.a. Joonisel G005F	Kooskõlastatud. Elamuehitusdivisjoni direktor /T.Kuusik/ /allkiri/	
24	J.-P. Leskinen Võrgu 10/Kalaranna 6 Korter 8	24.08.2007.a. Joonisel G005F	Täna on hyvä! /allkiri/	
25	Sadamahotellide AS Võrgu 3/Suur-Patarei 4	24.08.2007.a. Joonisel G005F	Kooskõlastatud. /Ahti Prits//allkiri/	
26	Maa-amet	01.10.2007.a. AS Nord Projekt kiri nr. 078	Kiri lisatud	
27	AS Nord Projekt	29.11.2007.a. Joonisel G005F	Kooskõlastatud. Juhataja /Andres Saar/ /allkiri/	

Ärakerjad õiged

/Ain Andressoo/