



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: Tallinna Linnaplaneerimise  
Amet  
Reg. kood 75023823  
Vabaduse väljak 7  
15198 Tallinn

Huvitatud isik: Pro Kapital Eesti AS  
Reg. kood 10672309  
Põhja pst 21  
10414 Tallinn  
Tel 6144920  
prokapital@prokapital.ee

Projekteerija: Aktsiaselts NORD PROJEKT  
Reg. kood 10056556  
Kalasadama 4  
10415 Tallinn  
Tel 6403950  
info@nordprojekt.ee

Juhataja A.Saar

## **SISUKORD**

Seletuskiri

<b>0</b>	<b>DETAILPLANEERINGU MENETLUSDOKUMENTIDE LOETELU.....</b>	<b>5</b>
<b>1</b>	<b>ÜLDANDMED.....</b>	<b>6</b>
1.1	Planeeringu objekt ja asukoht.....	6
1.3	Huvitatud isik.....	7
1.4	Detailplaneeringu koostamise alused, lähtedokumendid, uuringud.....	7
	<b>PALJASSAARE JA RUSSALKA VAHELISE RANNA-ALA ÜLDPLANEERING .....</b>	<b>7</b>
1.5	Uurimistööd.....	8
1.6	Annotatsioon.....	8
1.7	Detailplaneeringu koostamise eesmärk.....	8
<b>2</b>	<b>OLEMASOLEV OLUKORD.....</b>	<b>9</b>
2.0	Ajalooline kujunemine.....	9
2.1	Kehtivad maakasutused .....	10
2.2	Olemasolev linnaehituslik situatsioon, hoonestus ja rajatised.....	11
2.3	Maastikuline situatsioon.....	12
2.4	Keskkonna seisund.....	12
2.5	Haljastus .....	13
2.5.1	Dendroloogia .....	14
2.6	Vertikaalplaneerimine ja teed .....	15
2.7	Muinsuskaitsealine lähteolukord.....	15
2.7.1	Käsitletaval alal olevad mälestised ja piirangud.....	16
2.8	Looduskaitseelised piirangud .....	16
2.9	Muud piirangud .....	16
<b>3</b>	<b>PLANEERINGUGA KAVANDATU.....</b>	<b>17</b>
3.1	Linnaruum.....	17
3.2	Detailplaneeringu vastavus .....	18

3.2.1	Tallinna linna üldplaneeringule.....	18
3.2.2	Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringule .....	18
3.3	Planeeringu linnaehituslik kontseptsioon .....	20
3.3.1	Arhitektuur-planeeringuline lahendus, linnaehituslikud ideed ja üldised arhitektuursed nõuded (toodud piirkondade a,b,c,d kaupa).....	23
3.3.3	Detailplaneeringu elluviimine ja nõuded ehitusprojektide koostamiseks.....	34
3.4	Keskkonnahoid, vertikaalplaneerimine, haljastus ja heakord .....	34
3.4.1	Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkus.....	34
3.4.2	Keskkonnahoid.....	35
3.4.3	Radoon .....	36
3.4.4	Vertikaalplaneerimine.....	36
3.4.5	Mürakaitse.....	38
3.4.6	Jäätmekäitlus.....	38
3.5	Tänavavõrk ja liikluskorraldus .....	39
3.5.1	Parkimiskohtade kontrollarvutus .....	43
3.8	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused .....	44
3.9	Sadam.....	44
3.10	Sotsiaalobjektid .....	46
4	HALJASTUS JA KESKKONNAHOID.....	47
4.1	Haljastus .....	47
4.1.1	Likvideeritavate puude inventuur.....	49
4.1.2	Haljastuse kontseptsioon .....	53
8	TEHNOVÕRGUD .....	57
8.1	Soojusvarustus.....	57
8.1.1	Olemasolev olukord .....	57
8.1.2	Planeerimislahendus .....	58
8.2	Vesivarustus ja kanalisatsioon.....	59
8.2.1	Lähteandmed .....	59
8.2.2	Projektlahendus .....	60
8.3	Gaasivarustus .....	61
9	ELEKTROTEHNILINE OSA.....	61
9.1	Elektrivarustus.....	61
9.2	Sidevarustus.....	64
9.3	Tänavavalgustus.....	64
10	TULEOHUTUS.....	65

<b>12</b>	<b>LISAD .....</b>	<b>66</b>
	<b>Maaomandi paberid.....</b>	<b>66</b>
	<b>Kirjavahetus .....</b>	<b>66</b>
	<b>Tehnilised tingimused .....</b>	<b>67</b>
<b>13</b>	<b>JOONISED.....</b>	<b>68</b>
<b>14</b>	<b>DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL .....</b>	<b>69</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	Nr 2.1-13/3230, 06.06.2008 Kirja nr, kuupäev
12.	Detailplaneeringu vastuvõtmise otsus	nr 1279-k, 30.06.2008 LV korralduse nr, kuupäev
13.	Ametlik teadaanne detailplaneeringu vastuvõtmise kohta	Postimees, 04.07.2008 Ajalehe nimi, kuupäev
14.	Tähtkiri detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumise kohta	Ajalehe nimi, kuupäev
15.	Ametlik teadaanne detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumise kohta	Postimees,30.07.2008 Ajalehe nimi, kuupäev
16.	Ametlik teadaanne detailplaneeringu avaliku arutelu toimumise kohta	Postimees, 06.11.2008 Ajalehe nimi, kuupäev
17.	Ettepanekud ja vastuväited koos vastustega	17.11.2008 Kirja nr, kuupäev
18.	Detailplaneeringu avaliku arutelu protokoll	24.11.2008,nr.5-13/2824 Kuupäev, protokoll nr
19.	Ametlik teadaanne detailplaneeringu avaliku arutelu tulemustest	Ajalehe nimi, kuupäev
20.	Maavanema heakskiit detailplaneeringule	Nr 2.1-13/2239, 21.06.2010 Kirja nr, kuupäev
21.	Detailplaneeringukohaste teede, rajatiste ja tehnovõrkude 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

## 1.1 Planeeringu objekt ja asukoht

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

Planeeritava ala suurus 10,52 ha.

Arhitektuuriosa 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  
Sõpruse pst 145 13417Tallinn  
Reg. nr 10037406  
Insener Mati Reialu  
Insener Ülo Amor  
Tel +372 6 691 661  
Faks +372 6 691 601

Elektrotehnikaosa

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)

### **1.3 Huvitatud isik**

PRO KAPITAL EESTI AS  
Reg. kood 10672309  
Põhja pst 21  
10414 Tallinn  
Tel 6144920  
prokapital@prokapital.ee

### **1.4 Detailplaneeringu koostamise alused, lähtedokumendid, uuringud**

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

Tallinna üldplaneering.

Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala üldplaneering

Tallinna keskkonnastrateegia aastani 2030.

Tallinn Linnavolikogu 16.12.2006 otsusega nr 329 kinnitatud „Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014“

- Tallinna Linnavolikogu 03.03.2005 määrusega nr 17 kinnitatud „Haljastuse arengukava“
- Vabariigi Valitsuse 20.05.2003 määrus nr 155 „Tallinna vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus“
- Tallinna Linnavalitsuse 03.05.2006 määrusega nr 34 kinnitatud „Puittaimestiku ja haljastuse inventeerimise kord“
- Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrusega nr 17 kinnitatud „Puu raieks ja hooldusloikuseks loa andmise tingimused ja kord“
- Tallinna Linnavolikogu 16.06.2005 otsusega nr 184 algatatud teemaplaneering „Tallinna tänavavõrk ja kergliiklusteed“
- Tallinna Linnavolikogu 27.05.2004 määrusega nr 19 kinnitatud „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuse piirhinna kooskõlastamine ja soojusettevõtja arenduskohustus“
- Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“
- Tallinna jäätmehoolduseeskiri
- Õigusaktid, projekteerimisnormid ja Eesti standardid

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.

### **1.5 Uurimistööd**

Detailplaneeringu mahus on teostatud geodeetilised uurimistööd  
OÜ Viageo poolt aprillis 2003.a. töö nr VGT055  
Haljastusliku hinnangu koostasid dendroloogid Olev Abneri 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.). Vt p12 Lisad – muud lisad.

### **1.6 Annotatsioon**

Detailplaneeringut alustati 2000.a. vastavalt Tallinna Linnavalitsuse poolt  
väljastatud lähteülesandele. Detailplaneeringu I versioon läbis Põhja linnaosas  
avaliku arutelu ning võeti AS Entec poolt koostatud Russalka ja Paljassaare  
vahelise ranna-ala üldplaneeringus Kalasadama piirkonna aluseks. Muutunud  
seadusandlus seadis edasise menetluse eelduseks lähteülesande vastavusse  
viimise uutele nõuetele. Lähtedokumendi koostamine peatas detailplaneeringu  
paariks aastaks ning alates 2004.a. alustati uuesti tööd. Algsega võrreldes  
suurendati detailplaneeringu ala - liideti Võrgu, Kalasadama, Kalaranna ja  
Suur-Patarei vaheline kvartal ning Kalasadama, Rumbi, Kultuurikatla ja Põhja  
puiestee vahel asuv Põhja puiestee 25 territoorium. Vastavalt PLS teavitati  
kõiki maaomanikke detailplaneeringu koostamise alustamisest.  
Käesolevale detailplaneeringule eelnenud 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. Pärast avalikustamist (2008) on lahendust  
täpsustatud ning sisse on viidud teiste seas kaks suuremat muudatust:  
1) pos 16 ja 15 on määratud arhitektuurikonkursi aladeks ning pos 16  
hoonestusalalt on kõrvaldatud täpsem lahendus ning ala linnaehituslik-  
arhitektuurne lahendus sh. hoonete kuju, , ehitusalune pind, suurim lubatud  
arv, arhitektuursed tingimused jmt on jäetud konkursil lahendatavaks  
kohustusega mitte ületada hoonestusala piire, maksimaalset lubatud hoonete  
kõrgust ning brutopinda;  
2) detailplaneeringu joonisele on kantud eri kehtestamisele kuuluvate alade  
piir (osa detailplaneeringu ala kehtestatakse Kultuurikatla, Linnahalli ja  
merevahelise ala detailplaneeringu koosseisus) ning eraldi kehtestatavad  
krundid on tähistatud nii joonistel, tabelites kui seletuskirjas.  
Muudatuste loetelu vt. Lisa „DP muudatused pärast 2008 a avalikku  
väljapanekut.”

### **1.7 Detailplaneeringu koostamise eesmärk**

Detailplaneeringu eesmärgiks on avada linnakodanikele pääs mere äärde ning  
luua sidus avalik ruum ning anda linnaruumiliselt sobiv lahendus piirkonna  
arendamiseks ja hoonestamiseks.



Detailplaneeringu koostamise eesmärk on moodustada alale krundid, määrata kruntidele ehitusõigus, kitsendused ja nõuded, lahendada tehnovõrgud ning liiklus ja parkimine; määrata haljastuse põhikontseptsioon ja lahendused ning tagada jätkusuutlik linnakeskkond. Planeeringus ülesandeks on Kalamaja möödasõidutee (Kalaranna tänava) koridori määramine koos haljaskoridori säilitamisega.

## **2 OLEMASOLEV OLUKORD**

### **2.0 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), hülgerasvasulatuse 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 Kalamaja 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 enamuse 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 maailmasõja 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 asusid 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 häabusid 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, osalist renoveeritud büroohooneteks.

## 2.1 Kehtivad maakasutused

Aadress	Katastritunnus	m <sup>2</sup>	Sihtotstarve	Omanikud
Kalaranna tn 1	78408:801:2190	60958	Äri-ja transpordimaa	Pro Kapital Eesti AS
Võrgu tn 8	78408:801:2290	127	Elamumaa	Merekodu OÜ
Põhja pst 25	78408:801:2060	6832	Ärimaa	Aktsiaselts Nord Projekt OÜ TÕNIS TARBE Apidae Eesti OÜ Guide Holding OÜ NCC Kalaranna Tähekodu OÜ
Põhja pst 37	78408:801:3800	10412	Ärimaa	Mere Kinnisvara OÜ Skinest Kinnisvara OÜ
Suur-Patarei tn 2	78408:801:0840	733	Ärimaa	
Võrgu tn 3	78408:801:1220	1329	Elamumaa	SADAMA Hotellide AS
Suur-Patarei tn 16	78408:801:0580	774	Elamumaa	AS Suur-Patarei Kuusteist
Suur-Patarei tn 16a	78408:801:3350	222	Elamumaa	Tallinna linn eraomanikud
Suur-Patarei tn 18	78408:801:0590	1732	Elamumaa	
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	Merko Ehitus AS
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	Van Dahl Investments OÜ UBS REPRO OÜ Merike Radik Pilve Kraas
Mere pst 20b (osa tänava maa- alast)	78401:114:1380	9456	Transpordimaa	Tallinna linn
Põhja pst 35	78408:801:0155	5950	Tootmismaa	Tallinna linn

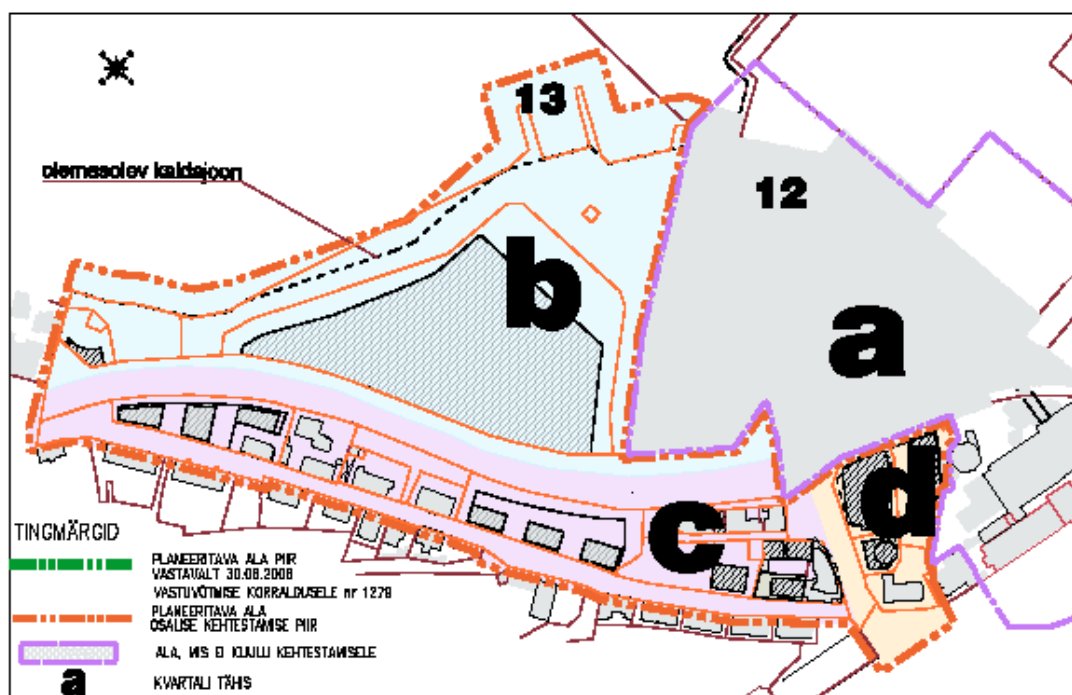
Kalaranna tn 4	78401:801:0205	297	Elamumaa	AS Morrison Invest
Kalaranna tn 1a	78401:801:0204	108	Tootmismaa	kinnistamisel
Kalasadama tänav T2	78401:801:0231	5550	Tootmismaa	Tallinna linn

## 2.2 Olemasolev linnaehituslik situatsioon, hoonestus ja rajatised.

Detailplaneeritav ala asub Tallinna vanalinna ja mere vahelisel alal ning on piiratud Kalaranna tänavaga, mere, Kultuurikatla ja Linnahalliga.

Planeeritav ala koosneb neljast erinevast piirkonnas:

- Kalasadama ja Rumbi ning Linnahalli vaheline kvartal, (Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala üldplaneeringu piirkond 12)
- Kalaranna, Kalasadama, mere ja Patarei Vangla vaheline ala; (Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala üldplaneeringu piirkond 13),
- Suur-Patarei, Kalaranna, Kalasadama vaheline kvartal,
- Põhja puiestee, Kalasadama, Rumbi tn. ja Kultuurikatla vaheline ala. (Vt. aerofoto 1.



Planeeringualal on väljakujunenud piki reljeefi samakõrgusjooni kulgev tänavatevõrk. Kunagise soojuselektrijaama ja sadama raudteeharud on lammutatud ning teetammile on rajatud ajutine Kultuurikilomeeter (kergliiklustee).

Detailplaneeringu alal tänaseks lammutatud hooned:

- Alal **b** on endised tootmis- ja militaarterritooriumid vabastatud nn. sanitaarlammutuste korras amortiseerunud ja kasutust väljas hoonestusest.

- lammutatud on osaliselt hooned (ala **d**) endise Tallinna Gaasi territooriumil (Põhja pst.25);
- lammutatud on hoonestus Suur-Patarei 12/Kalaranna tn 7 (ala. **c**)
- Suur-Patarei 4 puitelamu (ala. **c**)
- Kalasadama 12 kütusehoidla (ala **a**)

#### 2.2.1.Hoonestus

detailplaneeringu piirkonna hoonestus koosneb:

- Korterelamutest: Suur-Patarei 18, 18/a, 16, Suur-Patarei 2 äriruumidega korterelamu, Võrgu tn.10,(kõik ala **c**) Kalasadama 2 ärihoone-elamust; (ala **d**)
- Ärihoonetest: Kalasadama tn.8 (ärihoonena kasutusel tootmishoone) (ala **a**); büroohooned Kalasadama 4 ja Põhja pst 25.(ala **d**) Võrgu tn 6 (ala **c**)
- Tootmis-ärihoone: Suur-Patarei 20/4Kalaranna15 (ala **c**)
- Tühjalt seisavad : Põhja puiestee 25 endine tootmis-büroohoone (ala **d**), Rumbi tn 3 (ala **a**), Kalaranna tn 8 ja 4 hooned (ala **c**)
- Võõrandatav ja lammutatav: Suur-Patarei 22 elamu (ala **b**) jääb rajatava Põhjaväila Kalamaja ümbersõidu trassile ning kuulub seaduses ettenähtud korras lammutamisele. Omanikele on detailplaneerimise alustamisest ja menetlemisest teatatud vastavalt PLS-le.

### 2.3 **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).

### 2.4 **Keskkonna seisund**

Detailplaneeringu ala on endine tööstus- ja militaarhoonete ala ning seetõttu on detailplaneeringu käigus koostatud keskkonnaseisundi 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

Keskkonnaseisundi hinnang koostati 14,7 ha suurusele detailselt planeeritavale alale, mis piirneb põhjast Tallinna lahega, idast

Linnahalliga, lõunast endise Tallinna SEJ territooriumiga, läänest Suur-Patarei tänavaga ja loodest Keskvangla territooriumiga.

Aruandest selgub:

- Enamik Kalaranna puudest on isekülvsed ja ei vääri säilitamist. Kõige väärtuslikumad puittaimede rühmad on jalakate rida Kalasadama territooriumi rannaäärsel alal, kolmest laanepärnast koosnev rühm Suur-Patarei 4 krundist kagu suunas, Kalaranna tänava äärde istutatud jalaka-tamme-hobukastani rida ja hobukastanite rühm Linnahalli ja Kalasadama kai vahelisel alal.
- Naftasaaduste sisaldus merevees oli väiksem sihtarvu piirnormist.
- Vaadeldaval alal on ka varasemal ajal pinnase seisundit uuritud kahel territooriumil, Tallinna katlamajas (Põhja pst 35 ja 37) ning Suur-Patarei 20 (OÜ Offex Group tootmisterritoorium). Nende aruannete andmetel naftasaaduste sisaldused ületasid elutsooni piirarvu.

Kalasadama basseini muda mahtude ja seisundi uuringu põhjal on:

- basseini põhi kaetud 0,1 – 1 m paksuse mudakihi, mudakihi paksus on suurem basseini sopilises edelaosas. Muda, mille mahuks on arvatud 2240 m<sup>2</sup> asub 4-5,3 m sügavusel veepinnast
- naftasaaduste sisaldus basseinivees on väiksem põhjavee sihtarvust
- naftasaaduste sisaldus basseini mudas on alla tööstustsooni kehtestatud piirarvu (kahes proovis elutsooni piirarvust suurem ning kahes sihtarvust).
- Uuringu põhjal on basseini vesi ja põhjasete (muda) rahuldavas seisus ning otsest vajadust Kalasadama basseini keskkonnaseisundi parandamiseks ei ole.
- Pinnasevee seisundit on uuritud paralleelselt pinnase seisundiga Tallinna Katlamaja (1997 ja 1999 aastal) ja OÜ Offex Group (1998 aastal) territooriumitel. Veeproovide analüüsi alusel oli mõlemal kinnistul pinnasevesi reostunud.
- Planeeritaval alal õhu ja müra saasteallikad puuduvad, kuna seal paiknevad tööstusettevõtted on tootmistegevuse lõpetanud või tootmise iseloomu muutnud.

Käesolevaks ajaks on Suur-Patarei territooriumil ning Tallinna soojuse katlamaja territooriumil hoonestus lammutatud ning reostatud pinnas välja kaevatud, ära veetud ning utiliseeritud.

## **2.5 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 puid, põõsaid ja liaane. Väärtuslikumad puittaimed on rühmadena või ridadena istutatud pikaealised puud (näit. raudtee ja Kalaranna vahel).

Puittaimi identifitseeriti 37 nimetust, neist 16 on kodumaised. Töö käigus kanti alusplaanile iga üksikpuud, puude rühma või -rida, põõsaid või põõsasarühma või- rida tähistav number vastava sümboli või ala kontuuri juurde ning puude haljastuslik väärtus on tähistatud eri värvidega. Markeeritud on 206 positsiooni sh.46 II väärtusklassi, 65 II, 65 IV ja 30 V väärtusklassiga objekti. Dendrooloogiline inventuur on koostatud Tallinna Botaanikaia teadurite Jüri Elliku ja Olev Aabneri poolt mais 2004.a.

Täielik tekst ja tabelid vt. pt 2.5.1 Dendroloogia

### **2.5.1 Dendroloogia**

## 2.6 Vertikaalplaneerimine ja teed

Tänavatevõrk on välja kujunenud. Kaldanõlva osas on Suur-Patarei, Võrgu, Kalaranna ja Kalasadama tänavad ning neid detailplaneeringuga ei muudeta. Laevaremondi tehase alt vabanenud territooriumil puuduvad teed ja tänavad. Endisele raudteetammile on planeeritud rajada Kalaranna tänav, mille projekteerimiseks on väljastatud projekteerimistingimused (PT 137040). Praeguseks on tänava asukohas välja ehitatud ajutine Kultuurikilomeeter-kergliiklustee.

Detailplaneeringuga hõlmatud ala reljeef on astanguga jaotatud kahte ossa: mereäärne lauge ala ja astangupealne platoo. Astang läbib Suur-Patarei tänav 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 puiestee. See magistraaltänav kuulub ümberehitamisele Põhjaväila nimelise projekti järgi. Käesolevaks ajaks on tulevasest lahendusest realiseeritud Jõe tänava ja Suur Rannavärava vaheline teelõik. Põhjaväila 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. Põhjaväila 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 olnud ja tänaseks likvideeritud sadama raudteetammi kohale. Planeeringuga on määratud teekoridor ja täpne liikluslahendus selgub koostatava Kalaranna tänava (lõigus Põhja pst – Tööstuse tn) projektiga, mille vähemalt kahe eskiislahenduse seast valitakse lõplik koostöös piirkonna elanike ja neid esindavate seltsidega.

## 2.7 Muinsuskaitseline lähteolukord

Detailplaneeritav ala on osa arheoloogiamälestiseks tunnistatud 13.-16. saj asulakohast, mis asub Tallinna Linnahalli läänepiiri, Põhja pst, Kopli tn, Vabriku tn, Valgevase tn, Tööstuse tn, 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 muuli pikendusel on uputatud kolmemastiline Ristna mootorpurjekas.

### **2.7.1 Käsitletaval alal olevad mälestised ja piirangud**

Planeeringualasse jäävad kaitsealused hooned: Tallinna gaasijaama vana (II) gaasimahuti (reg nr 27919) , Stuarti reduudi säilinud fass, 17. saj. (reg nr 8196), Elamu-ladu Suur-Patarei tn 18, 1881. a. (reg nr 8223) , osaliselt Tallinna elektriijaama suur estakaad (reg nr 27918), mis on kultuurimälestisteks tunnistatud.

Planeeringualasse ulatuvad kultuurimälestiste kaitsevööndid: Tallinna Elektriijaama administratiivhoone, 1910-1913 (reg nr 8197), Tallinna Gaasijaama gaasimahuti Põhja pst. 27, 1926. a. (reg nr 8199), Tallinna elektriijaama turbiinisaali, 1928. -1929 (reg nr 8198), Tallinna elektriijaama katlamaja (reg nr 27917), Tallinna elektriijaama korstna (reg nr 27916), Tallinna elektriijaama suure estakaadi (reg nr 27918), P. Wiegandi masinatehase mehaanikatöökoja, 1912. a. (reg nr 8195) , Ohvitseride kasarmu Väike-Patarei tn 10, 19. saj. lõpp (reg nr 8555), Tallinna Linnahalli , 1980-1981 (reg nr 8781), Kaitsekasarmu, 1829-1840 (reg nr 8485) ja Kaitsekasarmu mortiiropatarei , 1838 a (reg nr 8486) .  
Vanalinna nähtavuse tagavad vaatekoridorid.

Valdav osa planeeringualast asub Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis ja tervikuna arheoloogiamälestise nr 2628 maa-alal.

### **2.8 Looduskaitsetised piirangud**

Planeeritav ala asub Tallinna lahe piiranguvööndis (200m rannajoonest) Planeeritavat ala läbib kalda ehituskeeluvöönd 50m veejoonest ning mille muutmiseks on detailplaneeringus tehtud ettepanek ; Planeeritaval alal piki rannajoont kulgeb 20 m veekaitsetsoon ning 10 m kallasrada.

### **2.9 Muud piirangud**



Detailplaneeringu alas on ehitusvaba vaatekiirte vaheline koridor, mis tagab merega silmside Põhja puiesteel liikujatele.

Kogu alal servituudid võrguvaldajate kasuks olemasolevatele välisvõrkudele ning muud seadustest tulenevad piirangud.

### **3 PLANEERINGUGA KAVANDATU**

#### **3.1 Linnaruum**

##### **1.Lahendust mõjutavad linnaehituslikud elemendid**

###### **1.Maastikulised.**

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

###### **2. Tehiskeskkondlikud**

-tänavatevõrk:

- piki reljeefi samakõrgusjooni kulgevad kunagine Reperbahn nüüd Suur- Patarei tänav, Võrgu tn ja enne ala täitmist piki randa kulgenud Kalaranna tänav
- likvideeritud sadama raudtee trass, kus tänaseks kulgeb Kultuurikilomeeter ja mis on käsitletud seoses Põhjaväilaga kui Kalamaja ümbersõidutee (Kalamaja ümbersõidutee on nimetatud alates Kalasadama tänavast Kopli suunas Kalaranna tänavaks ning Kalasadama tänavast linnahalli poole Rumbi tänavaks)
- Kalasadama tänav - laiendatud ja uuesti trasseeritud seoses Linnahalli ehitamisega

- hoonestus:

- piki Suurpatarei tänavat tüüpiline Kalamaja lahendus: üksikhoonetega (valdavalt kortermajad) hoonestatud krundid, hooned asetatud tänavajoonele, selgelt väljajoonistunud tänavaruum; planeeritava ala elamud on 3-4-5 korruselised ühe trepikojaga; Kalamaja ajaloolisele hoonestusele (2 korruselised, pööninguga, valdavalt puitmajad) vastavad kaitsealune maja Suur-Patarei 18 ning amortiseerunud ja tühjalt seisvad hooned Kalaranna tn. 2 ning 6 ja Suur-Patarei 4 kinnistu nn. ülemine hoone.

- kokku ehitatud ja ühtset tänavaf fronti moodustava hoonestusega Võrgu tn ja Kalaranna tn. vahele jääv kvartal.
- endised tehaste ja tööstusettevõtete alad nagu Formeer, Masekonord, Tallinna Küte (osaliselt).

### **3. Elanikud:**

Alal on 6-1 kinnistul korterelamud orienteeruva püsielanike arvuga ca 80-100

4. Organiseeritud avalik linnaruum ja suhe kõrvalaladega  
Ala läbib kultuurikilomeeter

### **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 (kiir-laevade sadam) ning ümbritsevate väljakutega, Domina hotell ja Ilmarise elamukvartal, Patarei vangla, Vesilennukite angaar (meremuuseum); Tallinna soojuse kvartal ning Energeetikamuuseum, Põhja puiesteega piirnev vanalinna ümbritsev roheala, Suur-Patarei tn lõunaf ronis paiknevad 4-5 korruselised elamud (Suur-patarei 25;23 ning Jahu tn nurgal) ja kõrgete korrustega neljakorruseline büroo-tootmishoone (Suur-Patarei 13).

### **7. Vaatekoridorid:**

- linnaehituslikult on oluline Põhja puiesteelt avanev silmside merega.
- meremärgi nähtavus liinidelt
- üldplaneeringus ettenähtud vaatekoridorid vanalinnale

## **3.2 Detailplaneeringu vastavus**

Detailplaneeringualal puuduvad kehtivad detailplaneeringud ning kehtib Tallinna üldplaneering ning Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneering. Osaliselt kattub planeeringuala Tallinna Linnavolikogu 26. jaanuar 2006 otsusega nr 8 algatatud Põhja-Tallinna üldplaneeringu koosseisus valminud Kalamaja ehitusmääruse alaga

### **3.2.1 Tallinna linna üldplaneeringule**

Detailplaneeringu piirkond, mis ei kuulu Kalamaja üldplaneeringu (Kalamaja ehitusmääruse) või Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala üldplaneeringu piirkonda, on Tallinna linna üldplaneeringu ala, mille juhtfunktsioonideks on Tallinna linna üldplaneeringus määratud *piirkonna või linnaosa keskuse segahoonestusala ja sadamaala (kauba/reisisadamad)*. *Segahoonestusala on mõeldud eestkätt kaubandus ning teenindustevõtetele ja vabaaja harrastustega seonduvatele ettevõtetele ning asutustele, sadamaala on põhiliselt sadamategevusega seonduv.*

**Detailplaneering ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut**

### **3.2.2 Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringule**

Paljassaare ja Russalka vahelises üldplaneeringu alusel (edaspidi PRüp) kuulub osa detailplaneeritavast maa-alast PRüp aladesse nr 12 ja 13 . PRüp ala 12 hõlmab Linnahalli Kalamajapoolse piiri, Kalamaja ümbersõidu ja Kalasadama tn vahelise territooriumi ning peamisteks juhtfunktsioonideks on määratletud elamu maa/ kaubandus- ja teenindusehitise maa.

Hoonestusviis: Vastavalt DP-le

Maksimaalne ehitiste kõrgus maapinnast: 18m

Maksimaalne lubatav täisehituse %: 70

Minimaalne nõutav haljastuse %: 10

Ala nr 13- Kalasadama tn ja Kalamaja ümbersõidu ning mere vaheline ala .

Ala peamised juhtfunktsioonid: Jahi-ja reisisadama maa/ elamu ja ärihoone maa/ haljasala maa

Hoonestusviis: Vastavalt DP-le

Maksimaalne ehitiste kõrgus maapinnast: 18m

Maksimaalne lubatav täisehituse %: 50

Minimaalne nõutav haljastuse %: 20

Rannaäärne ehituskeeluvööndi laius: 50m,

**Detailplaneeringus kavandatud vastab hoonestuse osas PRüp-le:**

Hoonete maksimaalne kõrgus on 18m

täisehitus 50-70%

haljastus 10-30% (maaga seotud)

vastavalt PRüp nõuetele sobitub planeeritud hoone kuju piirkonna eripäraga

**Detailplaneering on Paljassaare ja Russalka vahelise rannaalaala üldplaneeringut (PRüp)muutev, kuna taotleb looduskaitseadusest tuleneva kalda ehituskeeluvööndi vähendamist.**

Detailplaneeringus tehakse ettepanek looduskaitseaduse §38 kohase 50 m ehituskeeluvööndi muutmiseks.

- 1) vähendada 25 m-le Tallinna lahe ja kalasadama basseini kaldal (v.a Kalaranna tn).
- 2) vähendada olemasoleva hoonestuseni Kalaranna tänaval kalasadama basseini kaldal (40 m)
- 3) Suurendada (muutuva laiusega kuni 135 m) kalasadama basseini ja Tallinna lahe vahelise poolsaare tipus.

### 3.2.3 Kalda ehituskeeluvööndi muutmise põhjendus

**Sidusa linnakeskkonna ja rekreatsiooniala saavutamiseks tehakse detailplaneeringus ettepanek ranna ehituskeeluvööndi muutmiseks:**

**Põhjendused vähendamiseks:**

- a) sadama teenuste kättesaadavuse ja toimimise tagamiseks vähendada 50 m ehituskeeluala (vt joonis) 25 ja 40 –le meetrile.
- b) ala on tehnogeense tekkega, puuduvad looduskooslused ja looduslikud pinnavormid, mida kaitsta. LKS seatud kaitseülesanne ei ole teostatav.

- c) Toetudes analoogsetele Admiraliteedi basseini ja Mere pst vahelise ala ning Ahtri tn, Paadi tn ja Admiraliteedi basseini vahelise ala detailplaneeringute lahendustele, kus admiraliteedi basseini on käsitletud tehnogeense tekkega tehnorajatisena, millele 50 m ehituskeeluvöönd ei laiene LKS §38 lg 5 p 8 (tehnorajatised). Kalasadama ja Admiraliteedi basseinid on analoogilised.
- d) Kuna piirkonnas on välja kujunenud ehitusjoon, kus hoonestus on vahetult mere piiril (Suur-Patarei vangla, Linnahall) ning mereni ulatusid nn ohutuse tagamiseks lammutatud hooned Kalasadama alal (säilinud on vundamendid), (LKS §38 lg 4 p 1<sup>1</sup>) – väljakujunenud ehitusjoon.
- e) Toetudes Logi tn 8, 9 ja 10 kinnistute ning lähiala detailplaneeringule (koostaja EA Reng), kus ehituskeeluala olemasolevast merepiirist on vähendatud 0 meetrini ning merre täidetud alast moodustatakse 30 m kaldaala, mida käsitletakse ehituskeeluvööndina.

#### **Ehituskeeluala suurendamist taotletakse kuna:**

- a) vajalik on säilitada vaba vaade merele, mis avanedes vanalinna ümbritsevalt haljasalalt ja Põhja puisteelt seob visuaalselt vanalinna merega (vaatekiirte vaheline ala ,mere ja kalasadama basseini vaheline maatipp, peab jääma ehitustest vabaks)
- b) vajalik on säilitada meremärgi nähtavus merelt

Ehituskeeluvööndi vähendamine ja suurendamine ei too kaasa kalda rekreatsiooniala vähendamist, vaid paigutab selle ümber.

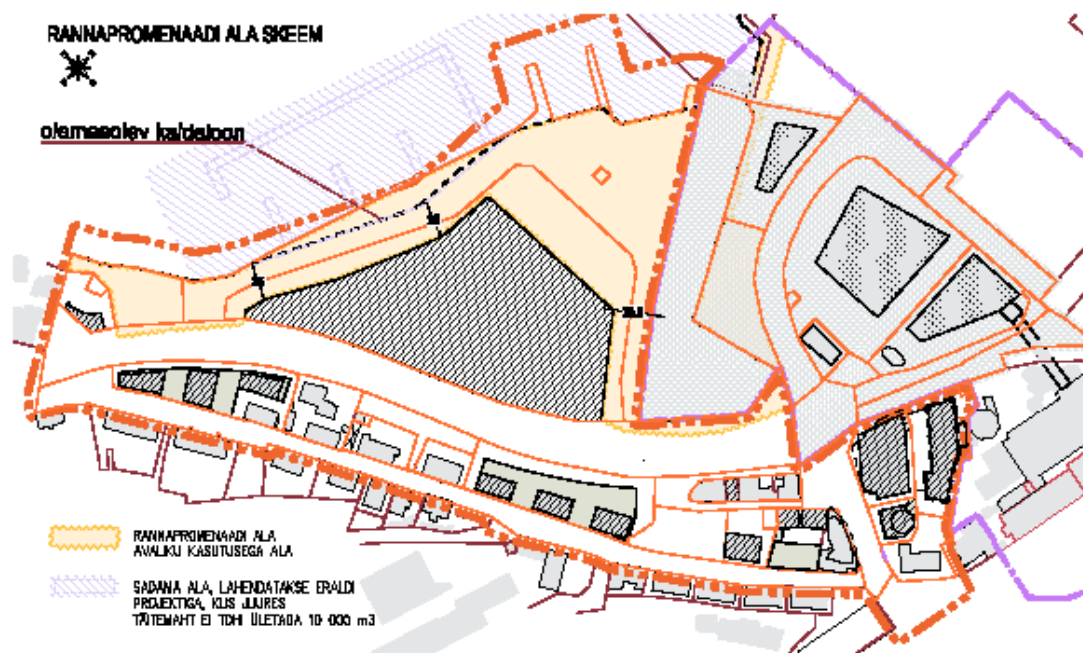
Märkus:

- 1) ehituskeeluvööndisse (muudetavasse) jäävad üld- ja avaliku kasutusega teed, Kalasadama tn, Kalaranna tn, kaldapromenaad, teedena toimivad väikealuste sadamakaid ja ajutised hooajalised parkimisplatsid, mis LKS §38 lg 5 p 10 kohaselt võivad ehituskeeluvööndis olla.
  - 2) Mereäärse avaliku ruumi ja piki merepiiri vaba liikumise õiguse tagamiseks sadama territooriumi ei tarastata ning piki merepiiri nähakse ette kallasrada.
- *Krundid 13, 14 kehtestatakse Kultuurikatla, Linnahalli ja mere vahelise ala detailplaneeringu koosseisus. Eri kehtestamisotsuste piirkondade vaheline piir on kantud joonistele.*

### **3.3 Planeeringu linnaehituslik kontseptsioon**

Planeeringu juhtmõteteks on luua mitmekihiline linnastruktuur, mis töötaks osana Tallinna linnast, seoks linna merega nii 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 Patarei vangla, Meremuuseumi 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 kaldapromenaadil), kalaturg; sadamaala kaid. Kaldaalale kujundatakse rohkelt haljastatud avalikku ruumi: lipuväljak, kalda-astangu reljeefi eksponeerivad pargid; Suur-Patarei ja Kalaranna tn vahelised pargid, mis on jalakäijate ühendusteeks Kalamaja ja mere vahel.

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

Kalamaja ümbersõidutee-Kalamaja tänav vormistatakse vastavalt üldplaneeringule puiesteenäi, et tekib rohekoridor.

*Rannaala ühendust linnaga parandaks väljapoole planeeringuala jääva Mere puiestee pikendamise mereni esplanaadina. Selle lõpetuseks oleks linna maaaladesse kuuluv veeäärne park, mis moodustaks ühe rannapromenaadi lüli.*

Kalasadama basseini ja kaid näha ette jahtide ja väikealuste sadamaks.

Kuna Tallinna elanike arv pidevalt väheneb, siis linna arengut ja ehitamist iseloomustab ümberstruktureerimine - suhteliselt palju rajatakse uusehitusi 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 tagavad võimalikult alalhoidliku ja pieteeditundega suhtumise piirkonnale iseloomulikke tänavatevõrku, kruntide ja hoonestustruktuuri (ümbersõidutee ja Suur-patarei vaheline kvartal). Planeeringul on kaks juhtmõtet: kaldaala lahendada kompaktsena 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. Võrgu tn. ääres nähakse ette kinnine kvartaalne hoonestusviis ning Suur-Patarei tn ääres neljakorruseliste ühe trepikojaga elamutega lahtine hoonestusviis, mis jätab hoonete vahele vaatekoridorid, kust paistab meri, park või aimub kaldapealne reljeef. Ala hoonestuse korruselisus ja kõrgus vastab koostatavale Kalamaja üldplaneeringule ning Kalamaja ehitusmäärusele.

Planeeringualas on 4 selgelt eristuva iseloomuga kvartalit, kus planeeringuga nähakse ette (allutatuna üldkontseptsioonile) alljärgnev: (vt. joonised G003, G004 ja skeem lk 11).

- a) Kahe üksikobjektiga hoonestatud kvartal, kus on oluline hoonete lahenduses maamärki loov hea arhitektuur ning kus arvestatakse paiknevust linnastruktuuris, võiks olla piikonna või linnalise tähtsusega haldushoone, kultuuriobjekt või avaliku kasutusega sotsiaalobjekt. (DP vastab piirkonda reguleerivale Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala üldplaneeringule. Üldplaneeringu piirkond 12); Piirkond a on menetluse käigus detailplaneeringu alast eraldatud, ning kehtestatakse Kultuurikatla, Linnahalli ja mere vahelise detailplaneeringu koosseisus.
- b) Merre täidetud platoo hoonestatakse elamutega. Lahenduse leidmiseks korraldatakse arhitektuurikonkurss.

Kvartali kontuuri vormivad vajalikud vaatekiired (navigatsioonimärkide - tulepaakide tulede nähtavuse ning Põhja puiesteelt mere silmsideme tagamiseks ja 25 m rannäärne ehituskeeluala piir. Elamud peavad moodustama rekreatsioonialadega ühtse linnaruumi.

Oluline on ülelinnalise magneti loomine – merega seotud avalik ruum, mille moodustavad rannapargid, rannapromenaad, mere poole laskuvate astemetega kaldakindlustus – nn. *te-a-te* merega silmitsi olemise front – Loojanguteater. Ala avalik ruum lõimub linnahalli ja vangla territooriumile arendatavate objektide ja Meremuuseumi avaliku ruumiga ning Tallinna 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) Säätlik vana olemasoleva linnastruktuuri lappimine, kalda-astangu eksponeerimine. (DP vastab piirkonda reguleerivale koostamisjärgus olevale Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringule ning selle koosseisus koostatavale Kalamaja ehitusmäärusele (katab kinnistud 22-26.)
- d) Nähakse ette kvartali ülesehitamise renoveerimise lõpetamine nii, et ehitusmahud oleks kooskõlas Põhja pst 24 hoonestusega.

### 3.3.1 Arhitektuur-planeeringuline lahendus, linnaehituslikud ideed ja üldised arhitektuurinõuded (toodud piirkondade a, b, c, d kaupa)

Käsitletavat tinglikku jaotust vt. Punkt 3.3 ja skeemidelt G003, G004. Piirkonnad **a, b** kuuluvad Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala üldplaneeringuga reguleeritavale alale ning on üldplaneeringu kohased (üldplaneeringu piirkonnad 12,13) ja **c** osaliselt Kalamaja ehitusmääruse piirkonnas.

Hoonestustingimused ning haljastuse % on kantud põhijoonise hoonestustingimuste joonise tabelisse, kus on toodud ka parameetrite võrdlus vastavalt üldplaneeringu /Kalamaja ehitusmäärusega.

***1) Piirkond a (Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala üldplaneeringus kvartal 12), kuhu kuuluvad krundid 7, 8, 9 ja 10 kehtestatakse Kultuurikatla, Linnahalli ja mere vahelise ala detailplaneeringu koosseisus. Eri kehtestamisotsuste vaheline piir on kantud joonistele ning krundid joonistel ning tabelites vastavalt tähistatud.***

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

Üldplaneeringus maksimaalne lubatud täisehituse % 50, minimaalne nõutav haljastuse % 20; sihtotstarve: elamu + ärimaa, jahi- ja reisisadama maa ning haljasala maa. Detailplaneering vastab üldplaneeringule v.a. ehituskeeluvööndi ulatuses. Detailplaneeringus tehakse ettepanek kaldaäärse ehituskeeluvööndi muutmiseks, osaliseks vähendamiseks 40-le ja 25-le meetrile.

#### Ehituskeeluala muutmine

#### **Sidusa linnakeskkonna ja rekreatsiooniala saavutamiseks tehakse detailplaneeringus ettepanek ranna ehituskeeluvööndi muutmiseks.**

Detailplaneeringu alale on läbi üldplaneeringu seotud Läänemere kalda tiheasustusaladele vastavalt LKS (§38) 50 m ehituskeeluvöönd, mille muutmiseks tehakse detailplaneeringus ettepanek.

Detailplaneeringus käsitletav ala, kus taotletakse 50 m laiuse ehituskeeluvööndi muutmist (vähendamist ja ka laiendamist, vt joonis) on tehnogeense tekkega (merre täidetud), veepiiril on amortiseerunud kaid, slipiteed, kaldakindlustused. Maapind on asfalt- ja killustikkattega endine sadama ala, mis on kaetud lammutatud hoonete vundamentide ja põrandate jäänustega ning on kus puuduvad looduskooslused, looduslikud maastikuvormid jmt, mis võiks olla kaitseobjektiks.

Vastavalt Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala üldplaneeringule (kehtestatud 2004.a. Tallinna Linnavolikogu määrusega nr 54) on ette nähtud tööstusliku Kalasadama asemele rajada väikealuste sadam, milleks nähakse ette kaldakaide renoveerimine ja õgvendamine.

Et LKS §34 kohaselt on kaldapiirangu ülesanne suunata asustust asukoha eripäraga arvestades (endine sadamaala) tagades vaba liikumine ja juurdepääs kaldale. Detailplaneeringus on tehtud ettepanek vältida suletud sadamaala koos linnaruumi risustavate hooajaliselt kasutatavate abihoonetega Näha ette aastaringiselt kasutatavad ja ka rannapromenaadi ning rekreatsiooniala

teenindavad äripinnad elamute merepoolsetel esimestel korrustel. Sadama teenuste kättesaadavuse ja toimimise tagamiseks on vajalik vähendada 50 m ehituskeeluala (vt joonis) 25-40 –le meetrile. Vähendamine on võimalik, kuna ala on tehnogeense tekkega, puuduvad looduskooslused ja looduslikud pinnavormid, mida kaitsta. LKS seatud kaitseülesanne ei ole teostatav. Ettepanek tehakse toetudes analoogsetele Admiraliteedi basseini ja Mere pst vahelise ala ning Ahtri tn, Paadi tn ja Admiraliteedi basseini vahelise ala detailplaneeringute lahendustele, kus admiraliteedi basseini on käsitletud tehnogeense tekkega tehnorajatisena, millele 50 m ehituskeeluvöönd ei laiene LKS §38 lg 5 p 8) (tehonorajatised). Kalasadama ja Admiraliteedi basseini on analoogsed. Kuna piirkonnas on välja kujunenud ehitusjoon, kus hoonestus on vahetult mere piiril (Suur-Patarei vangla, Linnahall) ning mereni ulatusid nn ohutuse tagamiseks lammutatud hooned Kalasadama alal (säilinud on vundamendid), mis võimaldab seaduse järgi rajada hooneid mere lähemale kui 50 m ehituskeeluala. (LKS §38 lg 4 p 1<sup>1</sup>) – väljakujunenud ehitusjoon. Kalda ehituskeeluala vähendamisel toetutakse ka analoogiale: Logi tn 8, 9 ja 10 kinnistute ning lähiala kehtestatud detailplaneeringule, (koostaja EA Reng), kus ehituskeeluala olemasolevast merepiirist on vähendatud 0 meetrini ning merre täidetud alast moodustatakse uus kaldaala, mida käsitletakse ehituskeeluvööndina (30m).

Ehituskeeluala suurendamist taotletakse, kuna on vajalik on säilitada vaba vaade merele, mis avanedes vanalinna ümbritsevalt haljasalalt ja Põhja puisteelt, seob visuaalselt vanalinna merega (vaatekiirte vaheline ala -mere ja kalasadama basseini vaheline maatipp- peab jääma ehitustest vabaks) ning oluline on säilitada meremärgi nähtavus merelt.

Ehituskeeluvööndi vähendamine ja suurendamine ei too kaasa kalda rekreatsiooniala vähendamist vaid paigutab selle ümber, muutes selle paremini kasutatavaks.

Märkus:

- ehituskeeluvööndisse (muudetavasse) jäävad üld- ja avaliku kasutusega teed, Kalasadama tn, Kalaranna tn, kaldapromenaad, teedena toimivad väikealuste sadamakaid ja ajutised hooajalised parkimisplatsid, mis LKS§38(5)10) kohaselt võivad ehituskeeluvööndis olla.
- Mereäärse avaliku ruumi ja piki merepiiri vaba liikumise õiguse tagamiseks sadama territooriumi ei tarastata ning piki merepiiri nähakse ette kallasrada.
- *Krundid 13, 14 kehtestatakse Kultuurikatla, Linnahalli ja mere vahelise ala detailplaneeringu koosseisus. Eri kehtestamisotsuste piirkondade vaheline piir on kantud joonistele.*

#### Krunt 15

Väikealuste sadamaala koosneb olemasolevast territooriumist ning on osaliselt merre täidetud (ajutine kinnistu 15/2). Sadama kirjeldus vt. ptk 38 Merre täidetud kaide kuju, asukoht, konstruktsioon ning piirid täpsustatakse sadama projektiga.

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



Keelatud on sadamaala tarastamine. Sadamaala haljastatakse valdavalt 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.

Sadamaalalae hoonestust rajada ei ole lubatud, keelatud on ajutised kuurid, kioskid jmt. va lääneosas ette nähtud transformaatoralajaam (teenindab piirkonda). Transformaatoralajaama eksterjöör peab olema lahendatud pargi objektina.

Kaldapromenaadile tuleb korraldada arhitektuurikonkurss, alasse on soovitatav liita ka Vana-Kalamaja pikendusele projekteeritava jalakäijate pääs mereäärde (tunnel või sild). Konkurss teha ühine pos.16 hoonestusele korraldatava arhitektuurivõistlusega.

Pos 15 arhitektuurikonkursi ülesanneteks on:

- rannapromenaadi konkursi alaga liidetud Kalamaja ümbersõidutee ja Vana-Kalamaja suuna jalakäijate liikumise ristumise lahendamine.
- rannapromenaad peab siduma ühtseks linnaruumiliseks tervikuks detailplaneeringu alasse kuuluvad rohealad, pargid (krundid pos. 17, 25, 28, 8, 14 ja 13), külalissadama kaldakaide ala ning mere ja kalasadama basseini vahelise poolsaare tipu „väljaku“.
- eriline tähelepanu tuleb pöörata siduva avaliku ruumi tekitamisele ning mõtestada poolsaare tipus olev väljak;
- rannapromenaadi konkurss peab arvestama sadama vajadusi ning võimaldama sadama toimimist. Rannapromenaadi alal tuleb ette näha hooajalised, kaikohtadega seotud parkimiskohad. Rannarajatised peavad võimaldama laevade, väikelaevade ja teiste veesõidukite sildumist. Rannapromenaad peab võimaldama juurdepääse teenindavale transpordile nii sadamateenuste osutamiseks kui ka planeeritud teenindustevõtetele pos.16 kavandatud hoonestusalas sh. parkimise lahendused; oluline on luua seos pos.16 hoonestusalale kavandatud kohvikute jt äripindade ning rannapromenaadi vahel.
- Kalaranna kavandatav rannapromenaad peab sisaldama katkematut jalakäijate ja kergliiklusteed, tagama ühendused Kalamajaga, st lahendama jalakäijate, kergliiklejate pääsud Kalamajast rannapromenaadile, sh Suur-Patarei tänavalt.
- rannakindlustus peab võimaldama vahetut kontakti merega; rannapromenaadi ala laius määratakse arhitektuurikonkursis tagades sadama toimivuse ning olemasoleva kaldaala kasutuslaadi säilitamise ja selle kvaliteedi tõstmise ning võimaldades uue merele juurdepääsu avava kaldakindlustuse rajamise.
- tuleb lahendada haljastus – näha ette vaateid mitte varjavad ja tuule eest varju pakkuvad põõsaspuud, põõsastaimed; lahendad katendid ja nende üleminekud. Kohtades kus haljastust rajada pole võimalik, kasutada konteinerhaljastust.
- Rannapromenaad tuleb kujundada jalakäijatele atraktiivseks ning mitmekesisendada promenaadi välisvalgustuse ja väikevormidega. Promenaadi kasutuse üheks oluliseks osaks on selle piisava hulga istepinkide ja istumisaladega varustamine.

- **pos 16 ja pos 15-le seatakse rannapromenaadi alale (pos 16 merepoolsest ehitusjoonest kuni veepiirini) tähtajatu lepinguga isiklik kasutusõigus Tallinna linna kasuks.**

#### Krunt 16

Vana-Kalamaja pikenduse ja Kalaranna tn ristumine lahendatakse koos kruntide pos 15 ja 16 korraldatava konkursiga, milles tehtud ettepanek on teeprojekteerijale kohustuslik.

Detailplaneering määrab ühtse hoonestusala kontuurid ning hoonestust piiravad tingimused, hoonetele esitatavad nõuded ja vabaks jäetavad vaatekoridorid.

***Hoonete arhitektuurilahendus, lubatud ehitusmahu jagunemine eraldi hooneteks, arhitektuurinõuded jne leitakse läbi avaliku arhitektuurikonkursi, mis hõlmab pos 15 ja 16 rannapromenaadi ala. (Kruntide 15 ja 16 kohta allpool kirjeldatu tuleb lisada konkursi tingimustesse.)***

*Konkursside žüriidesse kaasatakse EAL, kohaliku omavalitsuse esindajad, arendajad.*

*Konkursi tingimuste koostamisele kaasatakse ka kohalikke linnakodanikke esindavad seltsid.*

#### **Hoonestustingimused:**

- kvartal peab olema (olemasolevatele hoonete elanikele ja linnakodanikele) läbinähtav ja läbipääsetav.
- tähtsustada tuleb asukoha väärtus – oluline on silmside merega ning kontakt sadamaala ja rannapromenaadiga, vaatekoridorid peavad olema ehitusvabad.
- ***arhitektuurikonkursis tuleb kinni pidada hoonestusala kontuurist, mitte ületada lubatud maksimaalset hoonete kõrgust (korruselisust) ning brutopinda.***
- ***Kui kaldajoont ei muudeta, tuleb tagada olemasoleva rannajoone ja ehitatava hoonestuse vahele 25 meetrine vahemaa.***
- kvartalisisene liiklus peab ühilduma Kalamaja ümbersõidutee projektis ettenähtud liiklusskeemiga, hoonestusalade juurdepääsud autoliiklusele tuleb ette näha otse Kalaranna tänavalt.
- vältida tuleb maapealset läbisõiduteed kvartalis.
- Parkimine ette näha maa-alusel parkimiskorraldusel vastavalt realselt projekteeritud korterite arvule ning kehtivatele normdokumentidele.
- kvartali arhitektuurikonkurss peab tagama rannapromenaadi ja pargiala sidususe hoonestuse vahelise avaliku ruumiga; tagama kergliikluse juurdepääsu rannaalale.
- vältida Kalamaja miljöö taasprodutseerimist alale. Lahendus peab looma omanäolise linnaruumi
- rannapromenaadiga ja sadamaga külgnevate hoonete 1. korrusele näha ette sadamat teenindavad äripinnad – kohvikud, poed, riietusruumid, WCd, duširuumid ja saunad
- rannapromenaadi ala laius määratakse arhitektuurikonkursis tagades sadama toimivuse ning olemasoleva kaldaala kasutuslaadi säilitamise ja selle kvaliteedi tõstmise ning võimaldamaks uue merele juurdepääsu avava kaldakindlustuse rajamise koos rannapromenaadiga.
- Maksimaalne lubatud ehitusalune pind, suletud bruto, korruselisus vt põhijooniselt G005

- Parkimine korraldada maa-aluses parklas omal krundil. Maa peal on üksikud külaliste parkimiskohad. Osaliselt on maa-aluses parklas kasutatud väiketõstukitega nn kahekordset parkimist.
- Krunt 16 “töötab” koos väikealuste sadamaga. Elanikel on võimalik omandada sadamakoht analoogselt nn. “marina” tüüpi hoonestusega. See võimaldab parkimiskohtade riskasutust sadama aktiivse kasutuse perioodil (suvekuudel). Rannapromenaadiga koos on soovitatav leida lahendus piki Vana-Kalamaja tn pikendust kulgevale jalakäijate liikumissuuna ja Kalaranna tn. ristumisele, viies need eri tasapinda. Valik tunnel või sild lahendatakse läbi arhitektuurikonkursi.
- 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 arhitektuurivõistluse tulemusena. Ehituslubadega on lubatud hoonestusmaht jagada etappideks garanteerides ajutiste lahendustega parkimisvajaduste rahuldamisega igas etapis.
- *põhimõtteliselt tuleb säilitada Kultuurikilomeetri kergliiklussuund (asukohta võib täpsustada vastavalt eraldi koostatavale teede projektile).*
- *Kalaranna tänava lõplik variant valitakse koostöös piirkonna elanike ja neid esindavate seltsidega.*
- *Sotsiaalobjektide vajadus vt. punkt 3.10 ”Sotsiaalobjektid”*

#### Krunt 17

Avalik kaldaäärne linnapark. Lahendada koos teiste alale ette nähtud avalike parkidega. Läbi arhitektuurikonkursi tuleb leida piirkonnale iseloomulik avaliku ruumi “vormistamise” arhitektuurne laad.

#### Krunt 19

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

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

#### Krunt 18

Krunt on ette nähtud hoonestada ärihoonega, et koos positsioon 21 hoonega 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.

### **3) Piirkond c (osaliselt Kalamaja ehitusmääruse piirkond)**

Detailplaneering on vastavuses Kalamaja ehitusmäärusega.

TLPA ettekirjutuse kohaselt vastab Suur-Patarei tn äärne hoonestus Kalamaja ehitusmäärusele. (Vt. Kalamaja ehitusmäärus kvartal 33/37.) Planeeringu koostamise ajal on ehitusmääruse piire koomale tõmmatud ning jätkuvalt kuuluvad Kalamaja ehitusmääruse alasse krundid pos. 22, 24 ,26.

Kalamaja ehitusmäärus näeb ette, et:

- §216 lg 3 alusel ühtse detailplaneeringuga planeeritaval alal ühe põhihoone pind täpsustub detailplaneeringuga.
- §216 lg 2 alusel ühtse detailplaneeringuga planeeritaval alal täpsustub hoonete arv krundil detailplaneeringu käigus.
- §217 lg 2 alusel uushoonestuse kõrguseks Suur-Patarei tänava ääres on 14 m s.h. 3-4 täiskorrust

Planeeringus on ette nähtud Suur-Patarei tn paarisnumbrite uusehituse parapeti või harjajoone kõrguseks Suur-Patarei tn poolt analoogiliselt Kalamaja ehitusmääruse piirkonnas olevatele kruntidele pos.22, 24, 26 lubatule- 14 m maapinnast ja 4 täiskorrust.

Ette on nähtud, et Suur-Patarei tn poolne ehitusjoon peab ühtima krundi piiriga. Merepoolne s.o. Kalaranna tn. poolne ehitusjoon on määratud detailplaneeringuga.(vt. Põhijoonis G 005).

Detailplaneeringus on määratud Suur-Patarei tn äärsete kruntide hoonete arv ja üksikhoone maksimaalne lubatud ehitusalune pind Suur-Patarei tn poolt. Nõutav on Suur-Patarei tn liikujatele hoonete vahelt merevaadete tagamine.

Hoonete vaheline kaugus on valitud sobitamaks uusehitused Kalamaja tänavafrontidele iseloomulikku „mustrisse“. Eeskujuks on võetud Suur-Patarei tn olemasolev hoonestus ning Väike-Patarei tn hoonestus, kus ajalooline struktuur on säilinud.

Näiteks on hoonete vahelised kaugused Suur-Patarei tn paaritutel numbritel 11.1 m; 5.4 m; 9.11 m; 13.5 m; 18.3 m; 5.9 m ning lähialal oleval Väike-Patarei tn paaris numbritel 8.8 m; 4.7 m; 5.8 m; 8.08 m ja paaritutel 7.5 m, 10.6 m, 14.9 m; 13 m.

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

### Krunt 21

Krundil asub endise Formeeri tehase väheväärtuslik hoonestus, mis lammutatakse ning kõrvalkrundi Suur-Patarei 18 mälestise arhitektoonikat jätkav miljööväärtuslik ait-elamu, mis säilitatakse.

Krundi uusehitus jätkab Suur-Patarei tn hoonestamiseks kehtestatud „reegleid“. Suur-Patarei tänava pool on hoonestusala jagatud 3 hooneks harjajoone või parapeti kõrgusega 14 m maapinnast (4 korrust). Korstna väljapääsud katusele ei tohi olla hoone kontuurile lähemal kui 5 m ja kõrgemad kui 2 m. Kalaranna tn. poolt moodustub reljeefi tõttu hooneid ühendav lisakorrus ning hoonete kõrguseks Kalaranna tn. tee poolt on 5korrust (viimane korrus astub tagasi) Hoonestuse absoluutkõrgus on +22.4 m.

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 tänava.

#### Krunt 22

Krundil asub 1881.a. ehitatud elamu-ladu reg.nr 8223 (arhitektuurimälestis, kultuuriministri määrus nr 55) ning kolmekümnendatel ehitatud korterelamu, millele on lubatud peale ehitada üks korrus. Hooviala maapinna kõrgus Suur-Patarei tn. poolt on +8.04...8.4 m ning pealeehituse harjajoone kõrgus maksimaalselt 14 m maapinnast (absoluutkõrgus +22.4).

#### Krunt 23

Olemasolev garaaž, mille hoonestusõigust ei muudeta.

#### Krunt 24

Korterelamu maapealsele osale juurde ja pealeehitusi ette pole nähtud. Hoone keldrikorrust on lubatud laiendada nii, et krundiga külgneva kaldakallaku reljeefi ei kahjustata.

#### Krunt 25

Reformimata riigimaast ja hoonestusõigusetu 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-ga. Soovitav on ala liita pos.15 arhitektuurikonkursi aladega.

#### Krunt 26

Korterelamu maapealsele osale juurde ja pealeehitusi ette pole nähtud. Hoone keldrikorrust on lubatud laiendada nii, et krundiga külgneva kaldakallaku reljeefi ei kahjustata.

#### Krunt 27

Endine Masekonordi tehase ala, mis on tänaseks tühjaks lammutatud, reostatud pinnas veetud utiliseerimisele. Hoonestus: Suur-Patarei tänavalt kuni 4 korrust (14 m tänavapinnast, abs. +27.1m) ning Kalamaja ümbersõiduteelt 3 korrust.

Korterelamute vaheline katuseaed haljastatakse ning linnakodanike lubatakse pääs hoovialale (alumiste korruste katusele). Suur-Patarei tn äärne hoonestus on jagatud 3 korterelamuks. Lubatud kõrgused vt. ka 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. Krundil asuvad vallasvarana ja omanikuta garaažid, mis on ette nähtud lammutada. Pargile koostatakse projekt, kus nähakse ette oleva trepi säilitamine. Ala liita arhitektuurikonkursi alaga vt pos 15, 16

### Krunt 29

Krundil asub elamu- ärihoone , mis on Suur-Patarei tn poolt 5 maapealse korrusega ja 2 maa-aluse korrusega ning Võrgu tn poolt 7 maapealse korrusega, mille ehitusõigust ei muudeta.

### Krunt 30

Krunt on lubatud hoonestada kuni 4-korruselise elamuga, mille kõrgus ei tohi ületada krundil 29 asuva hoone Kalaranna tn äärse parapeti kõrgust.

### Krunt 31

Krundil asuv ja renoveeritud väärtuslik Malahhovite perekonna kivimaja säilitatakse olemasolevas mahus ning ehitusõigust ei muudeta.

### Krunt 32

Hoone on soovitatav taastada olemasolevas mahus. Kui TKVA ekspertiis tunnistab hoone hävinuks (taastamiskõlbmatuks) ei tohi uusehitise maht ületada olemasoleva hoone kehandit – lubatud kõrgus 10,5 m, 2 korrust, gabariidid , kuna tegemist on väärtusliku klassitsistlikus stiilis puidust elamuga.

### Krunt 34

Riigimaast eraldatud elamukrunt Kalamajale tüüpilise ühe trepikojaga elamu paigutamiseks. Hoone lubatud korruselisus Suur-Patarei tn poolt: 4 maapealset ja 3 maa-alust korrust ja kõrgus 14m maapinnast, abs. +25,2 m. Elamu kõrgus Võrgu tn. hoovialalt 6 maapealset ja 1 maa-alune korrus. Korrektselt tavanaruumi 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 kaks korrust peale ehitada, muutes selle 5 maapealse korrusega ja 1 maa-aluse korrusega, hooneks kõrgusega Võrgu tänava poolt 18m. Suur-Patarei tänava äärde on lubatud rajada Kalamajale iseloomulik ühe trepikojaga korterelamu. Hoone on Suur-Patarei tn poolt 4 maapealse ja 3 maa-aluse korrusega, lubatud kõrgusega parapetini või harjajooneni tänava pinnast 14m ning abs. +24.8 m (vt Kalamaja ehitusmäärus) ja Võrgu tn Poolt on hoone 7 maapealse ning 1 maa-aluse korrusega.

### Krunt 37

Krundil on olemasolev äri-korterelamu hoone.

Hoone kõrguseks on Suur-Patarei tn poolt 6 maapealset korrust (5 + katusekorrus) ning 2 maa-alust korrust. Võrgu tn poolt on hoonel 8 maapealset korrust (7 + katusekorrus). Detailplaneeringuga hoonestusmahtu ja hoonestusõigust ei muudeta.

## **4) Piirkond d**

Endine Tallinn Gaasi territoorium on jagatud 4 krundiks.

### Krunt 1

Krundil on büroohoone/elumaja, mille kõrgus on Põhja puistee poolt 3 ning hoovipoolt 4 korrust. 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 sihtotstarbeks äri, elamumaa.

#### Krunt 3

Krundil on toimiv büroohoone, millele nähakse ette pealeehitamise ja osaliselt laiendamise võimalus. Krundile määratakse sihtotstarbeks äri, elamumaa.

Krundile hoone rajamisel tuleb vanad paekivist tööstushoone detailid säilitada ning integreerida uusehitusesse ning eksponeerida.

#### Krunt 4

Krundile nähakse ette 5-korruseline elamu-ärihoone. Hoone kõrgus 18 m maapinnast abs +22.6 m. Krundile hoone rajamisel tuleb paekivist tööstushoone vanad paekivist detailid säilitada ning integreerida uusehitusesse ja eksponeerida. Võimalusel kasutada vana audentset kehandit kaitse all oleva naaberkrundil asuva gaasihoidla kontaktsooni jääval alal- hoonest säilitatakse osaliselt seinad ning läbi kehandi antakse pääs krundi 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).

### 3.3.2 Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõigus on toodud põhijoonise G 005 tabelis „Kruntide ehitusõigus ja kitsendused ning arhitektuursed nõuded” .

Pos nr	Hoonete Ehitus-alune pind	Hoonete arv krundil	Sihtotstarve ja osakaal %		Hoone kõrgus	
			DP liikide kaupa	KÜ liikide kaupa	Kõrgus m	Korruselisus
1	360	1	Ä 40% EK60%	Ä 40% E 60%	16 m maapinnast +22,2 m abs	4 K (maapealsed)
2	360	1	Ä 50% EK50%	Ä 50% E 50%	18 m maapinnast +24,0 m abs	4 K (maapealsed) -1 K (maa-alused)

3	1420	1	Ä 85% EK15%	Ä 85% E 15%	18 m maapinnast +22,6 m abs	5K (maapealsed) -1 K (maa-alused)
4	1100	2	Ä 20% EK80%	Ä 20% E 80%	18 m maapinnast +22,6 m abs	5K (maapealsed) -1 K (maa-alused)
5	15	1	The	T	3m maapinnast	1K (maapealne)
12	-	-	L	L	-	-
15	80	1	L/Ä/Ümr*	L/Ä/Üm*	4m maapinnast +6,0 m abs	1K (maapealsed)
16	vaba	vaba	EK 90% Ä 10%	E 90% Ä 10%	18 m maapinnast +24,6 m abs	5K (maapealsed) -1 K (maa-alused)
17	-	-	Ümr	Üm	-	-
18	190	1	Ä	Ä	9m maapinnast +15.8m abs	2K (maapealsed) -2K (maa-alused)
19	-	-	The	T	-	-
20	-	-	L	L	-	-
21	1350** 2100* vt joonised G005 ja G008	4**	EK 85% Ä 15%	E 85% Ä 15%	14m maapinnast +22.4 abs	4K (maapealsed) -3K (maa-alused)
22	692	4	EK	E	14m maapinnast +22.4 abs	4K (maapealsed)
23	53	1	EEg	E	4m maapinnast	1K (maapealne)
24	338	2	EK	E	14m maapinnast +24.9 abs	4K (maapealsed) -2K (maa-alused)
25	-	-	Ümr	Üm	-	-
26	367	1	EK	E	14m maapinnast +26.5	4K (maapealsed) -2K



					abs	(maa-alused)
27	1050** 2900* vt joonised G005 ja G008	3**	EK 60% Ä 40%	E 60% Ä 40%	14m maapinnast +27.1 abs	4K (maapealsed) -4K (maa-alused)
28	-	-	Ümr	Üm	-	-
29	324	1	EK 75% Ä 25%	E 75% Ä 25%	15.5m maapinnast +19.2 abs	4K (maapealsed)
30	127	1	EK	E	14m maapinnast +19.2 abs	4K (maapealsed)
31	357	1	Ä	Ä	14m maapinnast	3K (maapealsed)
32	213	1	EK	E	10.5m maapinnast	2K (maapealsed)
33	-	-	L	L	-	-
34	377	1	EK	E	14m maapinnast +25.2 abs	4K (maapealsed) -3K (maa-alused)
35	15	1	The	T	3m maapinnast	1K (maapealne)
36	1000	3	EK 85% Ä 15%	E 85% Ä 15%	18m maapinnast +24.8 abs	5K (maapealsed) -3K (maa-alused)
37	577	1	EK 60% Ä 40%	E 60% Ä 40%	18.5m maapinnast +25.4 abs	6K (maapealsed) -2K (maa-alused)
38	-	-	L	L	-	-
40	7	1	The	T	3m maapinnast	1K (maapealne)
kokku	12972	34				

### 3.3.3 Detailplaneeringu elluviimine ja nõuded ehitusprojektide koostamiseks

Detailplaneeringu ala ehitusprojektide koostamisel tuleb järgida käesolevas detailplaneeringus esitatud nõudeid ning Eesti õigusruumis kehtivaid seadusi, normdokumente, määruseid jmt. ning standardeid.

Üldnõuded:

- kuna ala kuulub arheoloogiamälestise (nr. 2628) 13.-16. saj. asula piirkonda, tuleb järgida seadusest tulenevaid kitsendusi ja nõudeid – mistahes kaevetöödele peavad eelnema arheoloogilised uuringud
- vastavalt TLPA seisukohtadele miljöövärtuslikele hoonetele Kalamaja piirkonnas (ala **c**);va. Suur-Patarei 18 ning Kalasadama tn 8, juurde- ja pealeehitusi ei lubata; Kalaranna tn.4 välisgabariite ei tohi muuta.
- 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 ja 15 ehituslubade väljastamisele peab eelnema rannapromenaadi arhitektuurikonkurss.  
Rannapromenaadi tingmäärgiga tähistatud tänavate ja kergliiklusteede lõplik lahendus selgub läbi arhitektuurikonkursi.

### 3.4 Keskkonnahoid, vertikaalplaneerimine, haljastus ja heakord

- *Teemaa krundid 41-44 kehtestatakse Kultuurikatla, Linnahalli ja mere vahelise ala detailplaneeringu koosseisus. Eri planeeringutega kehtestatavate alade vaheline piir on kantud joonistele.*

#### 3.4.1 Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkus

Tallinna Linnavalitsuse korraldusega nr 1262-k 30.juuni 2008.a. ei algatatud Tallinna Kalasadama ümbruse detailplaneeringule keskkonnamõju hindamist järgmistel põhjustel:

- detailplaneeringuga ei kavandata planeeritavale alale uut tootmistegevust ega olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh. vee, pinnase ja õhu saastamist;
- detailplaneeringu alal ega selle vahetus läheduses ei paikne kaitstavaid loodusobjekte;
- detailplaneeringuga arvestatakse alal paiknevate arheoloogia- ja arhitektuurimälestistega ning ala kuulumisega Tallinna vanalinna

muinsuskaitseala kaitsevööndisse ja miljööväärtuslike hoonete piirkonda ning järgitakse seadusest tulenevaid kitsendusi ja nõudeid ning kooskõlastusi;

- detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei avalda mõju ümbritsevale linnakeskkonnale ega ala lähipiirkonna Kalamaja elamurajoonile. Detailplaneeringu eesmärgiks on kvaliteetse linnakeskkonna kavandamine, lähtudes eelkõige linnaruumi arhitektuursest kvaliteedist ja olemasolevatest säilitatavatest väärtustest.

Otsuse terviktekst vt. lisades.

### 3.4.2 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 korrektuuri on ehituskeeluala muutuva laiusega 25-45 m.

b) Kalasadama basseini läänekaldaga piirnev poolsaar muudetakse ehituskeelualaks. Muutuva 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 kaipealse 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 teenindav sadamahoone (pos 13) vastavalt Looduskaitseaduse §38 lg 5 p 2. Hoone asub 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 puhkeruumid. Hoone „elus hoidmiseks” hooajavälisel ajal tuleks majas ette näha fitness-keskus jmt.

Sadama läänetipus on transformaatoralajaam, mis teenindab piirkonda.

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 käsituslitsentsi omava firma juhtimisel.

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

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

Orienteeruv merre täidetav pinnasemaht (kaist - kaldakindlustusest maa poole) on 6500 m<sup>3</sup> (1400 m<sup>2</sup> alal sügavusega 0 – 9 m).

Täitmiste maht jääb alla 10 000 m<sup>3</sup> ning toimub tehisranna – merre täidetud endise Kalasadama maa-ala kindlustatud kaldal. Seega ei ole tegemist mere loodusliku kaldajoone muutmisega.

Planeeritav külalissadam rajatakse osaliselt olemasolevasse Kalasadama basseini ja nn „uus sadam“ pooliku lainemurdja varju vana Kalasadama slipiteede asukohale.

Kalasadama piirkonna flora-fauna on iseloomulik piirkondadele, kus on aastaid vette suunatud puhastamata vett ning mis ei ole suutnud nii lühikese ajaga taastuda. Seetõttu puuduvad piirkonnas väärtuslikud floora ja fauna kogumid, mida ujuvkaide paigaldamine ning lainemurdja lõpuni ehitamine saaks kahjustada.

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.

### **3.4.3 Radoon**

Detailplaneeringu ala ei kuulu kõrge radooniriskiga piirkonda, kuid võimalik on mõningates hoonete õhus ohtlikult suur radooni kontsentratsioon, mis sõltub hoonealuse pinnase geoloogiast.

Valdavalt on eeldatav radoonitase madal ning erimeetmeid radoonikiirguse tõkestamiseks tuleb rakendada, kui kruntide geoloogia ennustab radooniriski võimalust.

### **3.4.4 Vertikaalplaneerimine**

Planeeringuga hõlmatud ala läbiva Kalaranna tänava (kalamaja möödasõidutee) vertikaalplaneerimisel on püütud maksimaalselt arvestada olemasoleva raudtee vööndi kõrgusarve, mis loob eeldused kavandatud haljasribadel kasvavate puude säilimiseks. Kalasadama basseini ja mere vahelisele alale planeeritud uuslamute juures on kavas tõsta maapinda nii, et kõrgusarvud oleks vähemalt +4.00 abs.(olemasolev +2.60 kuni +3.80) 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 Kalaranna tänaval. 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 projekteeritavatel pindadel. 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-ülekatete 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 ohutusosalad, mis eraldavad jalakäijate teid laiustega  $\leq 2,0$  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 sentimeetri sissesõiduks kruntidele. Sõidutee ääres kasutada graniitkildu äärekivi mõõtudega 30x15xL cm, jalgteee ääres betoonäärekivi mõõtudega 20x8xL cm, ja erinevate jalgteee 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 laoplatstile, asfalditehasesse korduvkasutuseks või jäätmete ladustamispaika. Rajatava katendi alla jääv kasvupinnas ja ehituspraht tuleb eemaldada tegelikus paksuses ja ladustada vastavalt nõuetele või vedada ladustamispaika.

Sademevee 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.

Suur-patarei tänava äärsetel hoonestuse projekteerimisel tuleb arvestada tänava olemasolevate kõrgusmärkidega. Kalaranna tänava äärse uushoonestuse projektide koostamisel tuleb arvestada tänava projektis (koostatakse eraldi projektiga) ettenähtud kõrgusarvudega.

### 3.4.5 Mürakaitse

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

Hoone välispiirded peavad tagama EVS 842:2003 tabel 6.2 nõuded. s.t. eluruumides peab liikluse müra tase jääma alla 35 dB päeval ja 20 dB öösel.

Tallinna üldplaneeringu p 9.2. alusel ei tohi linnatänavate müratase päeval ületada 55 dB ja öösel 45 dB.

Endise raudtee äärsete elamute olukord müra suhtes muutub raudtee asendamisel tänavaga märgatavalt kergemaks ning piirdekonstruktsioonide (akende) renoveerimisega on võimalik saavutada normides aktsepteeritud tase.

### 3.4.6 Jäätmekäitlus

Jäätmehoolduse kord Tallinna haldusterritooriumil on määratud Tallinna jäätmehoolduseeskirjas. Kord on kohustuslik kõikidele juriidilistele ja füüsilistele isikutele. Jäätmete liigiti kogumise kohad on ette nähtud hoonetesse või krundile.

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

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

### 3.5 Tänavavõrk ja liikluskorraldus

- *Teemaa krundid 41-44 kehtestatakse Kultuurikatla, Linnahalli ja mere vahelise ala detailplaneeringu koosseisus. Eri kehtestamisotsuste piirkondi jagav piir on kantud joonistele.*

Detailplaneering vastab üldplaneeringule ning lahendatud on piirkonna kergliiklus ja jalakäijate liiklused, halajasalad – 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 trass võtta kasutusele Kalamaja möödasõidu tänavaks. Kalamaja möödasõidutee on tänaseks saanud nimeks Kalaranna tänav ja projekteeritakse eraldi projektiga. Firms Sweco AS koostatud variant oli kokkuleppel TLPA-ga kantud DP eskiisi joonistele. Detailplaneeringus on peale kantud TLPA soovile vastavalt AS K-projektis koostatud Kalaranna tn lahendus. Pos 16 ala määramisega arhitektuurikonkursi alaks on täpsem Pos 16 liikluskorraldus ja tänavatestruktuur jäetud lahendatavaks arhitektuurikonkursis.

Lõplik liikluse lahendus Pos16 sisse-ja väljasõitude osas ning jalakäijate ja Kalaranna tänava ristumiste osas lahendatakse pos 16 arhitektuurikonkursiga, kusjuures välditakse maapealseid läbivaid teid pos 16 krundil ning järgitakse põhimõtet, et sisse-väljasõidud autotranspordile on hajutatud ja suurendatakse jalakäijatele ülemikukohtade arvu ning parkimiskohti ei planeerita piki Kalaranna tänavat.

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

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

Kalamaja ja mere vahele on kavandatud avalikult kasutatavad ühendused, mis kulgevad Suur-Patarei tänavalt Kalaranna tänavale ja on varustatud treppidega

Vana-Kalamaja tn pikenduse ja Kalaranna tn. ristumine lahendatakse rannapromenaadi konkursiga.

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 hoovialale.

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 ja ehitusloa taotlemiseks koostatud hoonete projektide alusel.

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

Sweco lahenduses oli ette nähtud üle Kalaranna tänava jalakäijate sild, mille otstes olid kohmakad trepid ja invapandused. Variandina on AS Nord Projekt detaili koostamise käigus läbi lahendanud ka tunneli. Võimalik on ka samatasandiline ristumine.

Lõplik lahendus leitakse läbi rannapromenaadi konkursi, milles tehtud ettepanek on teeprojekti koostamise aluseks.

Linna üldplaneeringu ja detailplaneeringu lähteülesande järgi on “Kalamaja möödaskõidutee” 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.*

Piirkond on ette nähtud linna rekreatsioonialaks ning planeeringus nähakse ette piirkonda teenindavad kergeliiklus ja jalakäijate teed, milledeks on piki mere äärt kulgev Rannapromenaad ning mööda Kalamaja ümbersõidu teed ehk Rumbi ja Kalaranna tänavat kulgev Kultuurikilomeetri suunda säilitav kergeliiklus- ja jalgteed. Ette on nähtud olulistest kohtades jalakäijatele Kalaranna tänava ületuskohad, mis on ka joonistel tähistatud.

Detailplaneeringu ettepanekul on Kalaranna tänava koridori ette nähtud laiendada 22-25 meetrini ja kagupoelses lõigus 14,5 meetrini, mis realiseeritakse ärälõigetega külgnevatest kruntidest.

Kalaranna tänava maa-ala planeeritud laius võimaldab ette näha kahesuunalise 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 puisteteeks.

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 möödaskõiduteel” 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 Kalaranna tänaval, mis on vastava leppemärgiga näidatud liikluskorralduse joonisel. Nende ristmike foorid tuleks koordineerida Põhjaväila fooridega. Fooride lõplik lahendus määratakse projekteerimise staadiumis.

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

Kalamaja ümbersõidu tee on lõigus Kalasadama tänav kuni Põhja puiestee nimetatud Rumbi tänavaks ja on kahesuunalise liiklusega. Vastasel korral ei ole võimalik ühendus Tallinna Sadamaga Rumbi tänava kaudu. Rumbi tänav on käesolevas lahenduses viidud tunnelisse. Kalasadama tänav lõigus Kalaranna tänav kuni Põhja puiestee on kaldega 6 %, millel on raskendatud veoautode liiklus. Kalaranna tänava ja Kalasadama basseini ja Rumbi tn vaheline kuulub kehtestamisele koos Kultuurikatla, Linnahalli ja mere vahelise ala detailplaneeringuga ning teede lõplik lahendus koostatakse eraldi projektiga. Oluline on ette näha Kultuurikilomeetri suunaline kergeliiklustee

Tänava projektkiiruseks 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 rentsliriba. 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 Kalaranna tänava ühendamiseks on ette nähtud peale- ja mahasõit pidurdus- ja möödasõidu- ning vasakpöörderajale
- Ühendus Võrgu tänavaga nihutatakse 25 m võrra eemale projekteeritavast ristmikust
- Juurdepääsud Põhja pst 25 krundile säilivad olevas asukohas
- Kalasadama tn 4 hoone tänavapoolsesse külge on planeeritud 3 auto parklakohta 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 rajada jalakäijate tarvis trepp.
- Juurdepääsu kruntidele Suur-Patarei 16, 18A, 18B ja 18 projekteeritavalt Kalaranna tänavalt ette nähtud ei ole suure kõrguste vahe tõttu. Läbi pargi võib rajada pargi lahendusega kooskõlas jalakäijate pääsud kruntidele ka Kalaranna tänava poolt.
- 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 arvutamisel on lähtutud “Ristmike läbilaskvuse arvutamise meetodiline juhend” toodud lähteandmete töötlemise ja arvutamise jaoks toodud meetodikast.

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 Kalaranna tänava lahendus koos jalakäijate liikumisteede ristumistega ja haljastusega lahendatakse eraldi tee projektiga (PT tingimused nr 137040). Jalakäijate liikumisteede arhitektuurne-linnaehituslik lahendus leitakse läbi arhitektuurikonkursi, vt. pos 15, 16.**

### 3.5.1 Parkimiskohtade kontrollarvutus

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

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

3-toalised ja suuremad osatähtsus 50% P<sub>E</sub> x 1,2 korterite arvust

Normatiivsete parkimiskohtade arvutuse aluseks on Tallinna LV otsusega nr

329 kinnitatud Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014.

(normatiivsete parkimiskohtade vajaduse arvutamisel on aluseks võetud linnakeskuse ja vahevööndi norm).

Pos. nr	Ehitise otstarve	max bruto	korterite arv	norm arvutus käik	Norm. arv	Plan. hoones	Plan. krundil
1	Ol.olev Äri	500		500x1/100	5	-	15*
	Ol.olev Elamu	750	4	2x0,3+2x0,5	2		*ol.olev
2	Plan.Äri	450		450x1/120	4	10	-
	Plan.Elamu	450	6	6x1	6		
3	Plan.Äri	4 200		4200x1/120	35	43	2.5
	Plan.Elamu	800	10	10x1	10		
4	Plan.Äri	1 000		1000x1/120	8	52	16
	Plan.Elamu	4 300	60	60x1	60		
5	Plan.alajaam	15	-	-	-	-	-
6	Tänav	-	-	-	-	--	-
7	Plan.lasteaed	1 960		1960x1/270	7	72	-
	Plan.Äri	7 840		7840x1/120	65		
8	Pargiala	-	-	-	-	-	-
9	Plan.Äri	16 500		16500x1/80	206	186	20
10	Plan.Äri	900		900/120	8	5	3
12	Tänav	-	-	-	-	-	5.5
13	Sadamat teenin. hoone	2 400		2400x1/120	20	6	14
14	Kalaturg	Kauplemis ala 1 000m <sup>2</sup>		1000x1/120	8	-	20
15	Sadama ala	Aluste arv 335		335x1/5	67	-	68
	Plan. Äri	80		80/120	1		
16	Plan. Äri	3 800		3800x1/80	48		
	Plan. Elamu	34 500	400	200x1	200	420	68
				200x1,2	240		
17	Pargiala	-	-	-	-	-	-
18	Plan.Äri	380		380x1/80	5	10	-
21	Plan. Äri	1 000		1000x1/80	13	90	-
	Plan. Elamu	5 900	max 70	35x1+35x1,2	77		
22	Ol.olev elamu	1700	14	7x0.6+7x0.8	10	-	10
23	Ol.olev garaaz	53	-	-	-	2	-
24	Ol.olev elamu	1 280	12	6x0.6+6x0.8	9	12	4
25	Pargiala	-	-	-	-	-	-
26	Ol.olev elamu	1 320	14	7x0.6+7x0.8	10	12	4
27	Plan. Äri	5 100		5100x1/80	64		
	Plan. EK	7 700	70	35x1+35x1,2	77	186	-
28	Pargiala	-	-	-	-	-	7

<b>29</b>	<b>Ol.olev Äri</b>	325		325x1/100	4		
	<b>Ol.olev elamu</b>	975	8	4x0,6+4x0,8	6	-	-
<b>30</b>	<b>Plan.elamu</b>	500	4	4x1	2	2	-
<b>31</b>	<b>Ol.olev Äri</b>	1 000		1000x1/100	10	-	-
<b>32</b>	<b>Plan.elamu</b>	420	4	2x1+2x1,2	5	-	-
<b>33</b>	<b>Tänav</b>	-	-	-	-	-	8
<b>34</b>	<b>Plan.elamu</b>	1 500	14	7x1+7x1,2	16	14	6
<b>36</b>	<b>Plan.Äri</b>	710		710x1/80	9	47	-
	<b>Plan.elamu</b>	3 290	38	38x1	38		-
<b>37</b>	<i>Keht.eh.luba</i>						
	<b>Äri</b>	1 305		1305x1/120	11	33* *Ol.olev	-
	<b>Elamu</b>	2 283	21	21x1	21		
<b>38</b>	<b>Tänav</b>	-	-	-	-	-	-
39	<b>Veekogu</b>	-	-	-	-	-	-
<b>40</b>	<b>Plan.pumpla</b>	7	-	-	-	-	-
42	<b>Tänav</b>	-	-	-	-	-	39
<b>KOKKU</b>					<b>1389</b>	<b>1 204</b>	<b>310</b>
			<b>749</b>				
<b>KOKKU</b>			<b>749</b>		<b>1075</b>	<b>935</b>	<b>214</b>

- *Halliga on tähistatud krundid, mis kehtestatakse Kultuurikatla, Linnahalli ja mere vahelise ala detailplaneeringu koosseisus.*

### **3.8 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on rakendatud Eesti Standardis EVS 809:1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa I Linnaplaneerimine" soovitatud abinõusid: kergliiklusteede äärne haljastus ei tohi olla kõrgem kui 40-60 cm, et vältida pahatahtlikku varjumist; jalgteede ja kergliiklusteede äärde on ette nähtud valgustus. Maa-alune parkimiskorras tuleb varustada turvakaameratega ning liikumine parklas peab olema kontrollitav. Selge tänavavõrgu ja kvartalitega elukeskkonnas kruntide hoonestamisel rakendatakse kuritegevuse riske vähendavad abinõusid hoonete ehitusprojektide koostamisel (turvalukud, fonolukud, valvekaamerad). Parklates tuleb täiendavalt üldistele turvaabinõudele kasutada individuaalseid abinõusid (üksik- autodele kohaseid). Hoonete projekteerimisel jälgitakse, et sissepääsud oleks nähtavad .

### **3.9 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.

Sadamaala 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 aastaringset (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. Vt Tallinna Kalasadama ümbruse detailplaneeringu keskkonnamõtju strateegilise hindamise algatamata jätmise Tallinna Linnavalitsuse korraldus 30. juuni 2008.a. nr 1262-k

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- turistisadam suurematele alustele (kuni 50x18 m). Või külaliskodusadam 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 lisa-  
ujuvkaide 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  
(pos. 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 (eeldatavalt ca  
25% korteritest – 70 korterit).

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

Transpordigabariitidesse mahtuvad alused hoiustatakse talvel vastavatel  
linnast väljas asuvatel sadama lahusterritooriumitel.

Lisatingimus:

1) sadama projekti koostamisel arvestada Meremuuseumi hinnangut endise  
paaditehase läänepoolse muuli pikendusena uputatud mootorlaeva Ristna  
küllaltki hästisäilinud kere kohta. Näha ette säilinud keredetailide  
eksponeerimist sadamaalal või üleandmist Meremuuseumile.

2) sadama projekteerimisel on kohustuslik arvestada rannapromenaadi  
konkursi võidutöös sadamale seatud tingimustega.

### **3.10 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 1. korrusel asuval äripinnal pos. 16 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 ~ 120 last

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

Tervishoiusüsteemi perearstide süsteem kasutab äripindu.

## 4 HALJASTUS JA KESKKONNAHOID

### 4.1 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, puistee, haljak, asumipaik, väikeelamu aed, jäätmaa jne.) ning maakasutusest või maaomandist sõltumata. Haljastuse hulka loetakse ka konteinerhaljastus.

Vastavalt TLPA nõudele on piki rohekoridorina käsitletavat Kalaranna tänavat 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 puisteid moodustavaid puid ja ääre- ning vahebasid katva madalhaljastuse nagu püsililled, põõsad, muru. Planeeringuala liiklushaljastuse moodustavad teedega seotud muruplatsid ning püsililledega kaetud alad.

Võrreldes üldplaneeringuga on detailplaneeringus rohekoridori ala laiendatud, haarates kaasa kõrvalkruntide maasiilused ning nihutades uushoonestust krundi piirist kaugemale (krunt 7). Kalaranna tänava roheribad haljastatakse puude rividega, moodustades nii puistee.

Detailplaneeritavale 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).

Istutatavate 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 taotluseks on, 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. Puude liigid täpsustatakse haljastusprojektidega arvestades, et kõrghaljastusega ei varjata olulisi vaateid ning eelistatakse põõsas-puid, mis pakuvad jalgsi liikujatele tuule eest varju.

Planeeringus ettenähtud haljastus vastab üldplaneeringule ja ehitusmäärusele ning kruntide haljastusprotsent ning võrdlus üldplaneeringuga ning ehitusmäärusega on toodud põhijoonise G 005 tabelis: „Kruntide ehitusõigus ja kitsendused ning arhitektuursed nõuded.” veerus”Märkused, võrdlus ehitusmäärusega ja üldplaneeringuga”.



#### 4.1.1 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 väärtuslikklass	Märkused Likvideeritav puu põhjendus
1	harilik saar	üksikpuu	44		II	säilitatav puu
2	sookask	üksikpuu	53		III	Tänavala
3	harilik vaher	üksikpuu	34		III	Tänavala
4	harilik saar	puude rühm			III	jalakäijate läbipääsu rajamine
	harilik vaher	puude rühm		7.0	III	jalakäijate läbipääsu rajamine
5	harilik hobukastan	üksikpuu	46		II	-
6	harilik toomingas	üksikpuu	37		V	jalakäijate läbipääsu 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	Uus hoonestus
11	punakas remmelgas	üksikpuu	94		V	Uus hoonestus
12	harilik vaher	üksikpuu	52		II	Kalaranna tn rajamine
13	harilik vaher	üksikpuu	50		II	Kalaranna tn rajamine
14	harilik sirel	hekk		4.0-6.0	III	Kalaranna tn rajamine
15	aed-õunapuu	üksikpuu	26		IV	Kalaranna tn rajamine
16	aed-õunapuu	puude rühm	22 ja 18 ja 12; 18		IV	Kalaranna tn 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	Kalaranna tn rajamine
21	raagremmelgas	puude rühm		5.5	IV	Tee või uue hoonestuse rajamine
22	aed-õunapuu	üksikpuu			IV	Arh. Konkursi ala
23	aed-õunapuu	üksikpuu			IV	Kalaranna tn rajamine
24	aed-õunapuu	puude rühm			IV	Kalaranna tn rajamine
25	harilik pihlakas	üksikpuu			III	Kalaranna tn 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	Arh. Konkursi ala
31	aed-õunapuu	üksikpuu	30		IV	Arh. Konkursi ala
32	harilik jalakas	üksikpuu	16 ja 22		III	Arh. Konkursi ala
33	haraline ploompuu ehk alõtsa	üksikpuu		3.0	II	Rannapromenaadi ala
34	harilik jalakas	üksikpuu			IV	Rannapromenaadi ala
35	harilik pihlakas	üksikpuu			IV	Rannapromenaadi ala
36	harilik jalakas	puude rida	33; 35;		II	säilitatav puude rühm
			mitmeharuline			Rannapromenaadi ala
			13 ja 21; 21 ja 25			-
			23; 25; 24; 28; 22; 8; 25			-

37	arukask	üksikpuu			IV	Rannapromenaadi ala
38	aed-õunapuu	üksikpuu		3.5	IV	Rannapromenaadi ala
39	arukask	üksikpuu	22 ja 23 ja 29		III	Arh. Konkursi ala
40	Petrovski pappel ?	üksikpuu		13.0	IV	säilitatav puu
41	Petrovski pappel ?	üksikpuu			IV	Kalaranna tn rajamine
42	hõberemmelgas teisend	üksikpuu		13.0	IV	Kalaranna tn rajamine
43	raagremmelgas	üksikpuu		5.0	IV	Kalaranna tn rajamine
						Kalaranna tn rajamine
44	harilik vaher	puude rühm		5.0	V	Kalaranna tn rajamine
	harilik jalakas	puude rühm			V	Kalaranna tn rajamine
	aed-õunapuu	üksikpuu			V	Kalaranna tn 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	Arh. Konkursi ala
48	harilik kuusk	üksikpuu		6.0	IV	Arh. Konkursi ala
49	harilik kuusk	üksikpuu			IV	Arh. Konkursi ala
50	harilik jalakas	üksikpuu	35		III	Arh. Konkursi ala
51	arukask	üksikpuu	35		III	maa-aluse parkla rajamine
52	raagremmelgas	üksikpuu	16 ja 22		IV	Rannapromenaadi ala
53	arukask	üksikpuu	17		III	Rannapromenaadi ala
54	arukask	üksikpuu	32		III	Rannapromenaadi ala
55	arukask	üksikpuu	18		IV	Rannapromenaadi ala
56	arukask	üksikpuu	13		IV	Rannapromenaadi ala
57	raagremmelgas	üksikpuu	92		IV	Arh. Konkursi ala
58	harilik pihlakas	üksikpuu			IV	Arh. Konkursi ala
59	harilik vaher	üksikpuu	15 ja 17		IV	Arh. Konkursi ala
60	harilik jalakas	üksikpuu	16 ja 19 ja 23		IV	Arh. Konkursi ala
61	raagremmelgas	puude rühm			V	Arh. Konkursi ala
62	aed-õunapuu	üksikpuu			IV	Kalaranna tn rajamine
63	raagremmelgas	üksikpuu	25 ja 30		IV	Kalaranna tn rajamine
64	harilik jalakas	üksikpuu	32		IV	Kalaranna tn rajamine
65	harilik jalakas	üksikpuu	28		III	Kalaranna tn rajamine
66	harilik jalakas	üksikpuu	26		III	Kalaranna tn rajamine
67	harilik jalakas	üksikpuu			IV	sõidutee 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	Kalaranna tn 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	osaliselt säilitatav põõsaste rühm
92	aed-õunapuu	üksikpuu			IV	säilitatav puu
93	aed-õunapuu	üksikpuu			III	-
94	läikiv tuhkpuu	hekk			II	osaliselt säilitatav hekk
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	sõidutee rajamine
122	pooppuu	üksikpuu			II	kergliiklustee rajamine
123	saarvaher	üksikpuu			IV	kergliiklustee rajamine
124	harilik vaher	üksikpuu			III	Tee rajamine
125	saarvaher	üksikpuu			IV	Tee 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

- *Halliga on tähistatud puud, mis jäävad eraldi kehtestatava Kultuurikatla, Linnahalli ja mere vahelise ala detailplaneeringu piirkonda.*

Kokkuvõte: 35 üksikut puud võetakse maha  
1 hekk, 1 põõsas ja 8 puude rühma likvideeritakse  
Osaliselt likvideeritakse 2 puude rühma, 1 hekk ja 1 põõsaste rühm

#### 4.1.2 Haljastuse kontseptsioon

Haljastuse printsibiiks 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 varjataks 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.

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

Istutuslad, 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 mäнди istutustihedusega 7 m. Kohad, kus on prognoositav hoonetest tuultekoridoride tekkimine – mäندی istutustiheduseks tuleks valida 4 m

Et piirkond ei oleks talvel kõle, siis istutatakse lehise ja hõberemmelga alla mägimäندی grupid, mis taluvad tuulega merelt kanduvat soolast vett. Mägimäندی 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 sadamaalale istutatakse kirsse ja mureleid (harilikud vormid). Kasutada poogitud istikuid, näit. Läti madalkirss, viimane sobib ka konteineritesse.

Mereäärde, rannapromenaadi serva ja reljeefil asuvatesse 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 mägimäندی 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 mäندی (istutustihedus 7 m) - kus on vajalik madalam haljastus – iluõunapuid, kirsse (istutustihedus 3,2 m) ning aluspõõsastikuks mägimäندی 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 sargenti</i>
Hõberemmelgas	<i>Salix alba</i>
Lehis	<i>Larix</i>
Kurdleherine roos	<i>Rosa rugosa</i> Sordid „Rurba”, Alba”

Harilik mänd	<i>Pinus Sylvestris</i>
Harilik mägimänd	<i>Pinus Mugo</i>
Suureleheline pärn	<i>Thilia 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

Liikide valik täpsustub läbi ehitusloa taotlemiseks koostatud projektide.

Nõuded projekteerimiseks ja ehitamiseks

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, millelele 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

#### 4.1.3 Asendusistutuse arvutus

Puu jrk. nr	Puu liik	Haljastuslik väärtus-klass	Arv	Diameeter, cm	Raiutava puuliigi koefitsient	Raiutava puu seisukorra koefitsient	Raiepõhjuse koefitsient	Haljastuse ühikuid
2	sookask	III	1	53	0,5	1,0	0,7	38,9
3	harilik vaher	III	1	34	1,0	1,0	0,7	30,6
4	harilik saar	III	4	51	1,0	1,0	0,7	45,9
	harilik vaher	III	2	20	1,0	1,0	0,7	18,0
5	harilik hobukastan	II	1	46	2,0	2,5	0,7	79,7
6	harilik toomingas	V	1	37	0,5		0,7	0,0
8	aed-õunapuu	IV	2	34		0,3	0,7	0,0
9	harilik vaher	II	1	48	1,0	2,5	0,7	67,2
10	punakas remmelgas	V	1	77	1,0		0,7	0,0

11	punakas remmelgas	V	1	94	1,0		0,7	0,0
12	harilik vaher	II	1	52	1,0	2,5	0,7	72,8
13	harilik vaher	II	1	50	1,0	2,5	0,7	0,0
14	harilik sirel	III	1			1,0	0,7	0,0
15	aed-õunapuu	IV	1	26		0,3	0,7	0,0
16	aed-õunapuu	IV	3	48		0,3	0,7	0,0
17	punakas remmelgas	IV	2	100	1,0	0,3	0,7	66,7
20	kreegipuu	III	1			1,0	0,7	0,0
21	raagremmelgas	IV	10	70	0,5	0,3	0,7	0,0
23	aed-õunapuu	IV	1	17		0,3	0,7	0,0
24	aed-õunapuu	IV	1			0,3	0,7	0,0
25	harilik pihlakas	III	1	12	0,5	1,0	0,7	8,8
28	arukask	II	1	10	1,0	2,5	0,7	0,0
	harilik vaher	V	1		1,0		0,7	0,0
	saarvaher	IV	1		0,5	0,3	0,7	0,0
29	arukask	III	5	60	1,0	1,0	0,7	54,0
41	Petrovski pappel ?	IV	6	110	0,5	0,3	0,7	55,0
42	höberemmelgas teisend	IV	1		1,0	0,3	0,7	0,0
43	raagremmelgas	IV	1		0,5	0,3	0,7	0,0
44	harilik vaher	V	1		1,0		0,7	0,0
	harilik jalakas	V	1		1,0		0,7	0,0
	aed-õunapuu	V	1				0,7	0,0
45	harilik jalakas	IV	1		1,0	0,3	0,7	0,0
46	aed-õunapuu	IV	1			0,3	0,7	0,0
51	arukask	III	1	35	1,0	1,0	0,7	31,5
62	aed-õunapuu	IV	1			0,3	0,7	0,0
63	raagremmelgas	IV	2	55	0,5	0,3	0,7	27,5
64	harilik jalakas	IV	1	32	1,0	0,3	0,7	21,3
65	harilik jalakas	III	1	28	1,0	1,0	0,7	25,2
66	harilik jalakas	III	1	26	1,0	1,0	0,7	23,4
67	harilik jalakas	IV	4	70	1,0	0,3	0,7	46,7
84	harilik jalakas	IV	3		1,0	0,3	0,7	0,0
85	lodjap-põisenelas	III	1			1,0	0,7	0,0
86	harilik jalakas	IV	1		1,0	0,3	0,7	0,0
87	aed-õunapuu	III	1			1,0	0,7	0,0
91	harilik sirel	III	1			1,0	0,7	0,0



94	läikiv tuhkpuu	II	1			2,5	0,7	0,0
95	arukask	IV	1	18	1,0	0,3	0,7	12,0
103	aed-õunapuu	III	1			1,0	0,7	0,0
104	raagremmelgas	IV	2	54	0,5	0,3	0,7	27,0
170	läänepärn	II	1	63	2	2,5	0,7	109,2
171	läänepärn	II	1	60	2	2,5	0,7	104,0
173	harilik jalakas	V	1		1		0,7	0,0
176	harilik saar	II	1	52	1	2,5	0,7	72,8
181	raagremmelgas	V	1		0,5		0,7	0,0
<b>KOKKU</b>								<b>1038</b>

Likvideeritavate puude asemele tuleb istutada 1038 haljastuse ühikuid.

Märkus: likvideeritava haljastuse asendamiseks sõlmitakse ehituslubade väljastamisel seaduses ettenähtud korras asendusistutust käsitlevad lepingud arendajate ja maaomanikega. Asendusistutuste koht leitakse koostöös Keskkonnaameti ja Põhja-Tallinna LOV-ga. Asendusistutuse arvutuse koostas Olev Abner.

## 8 TEHNOVÕRGUD

Tehnovõrkude lahendus on koostatud vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele ning eesti õigusruumis kehtivatele normdokumentidele, standarditele, seadustele.

### 8.1 Soojusvarustus

#### 8.1.1 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 soojustarbijate kohta on koondatud tabelisse. Vt p12 Lisad – muud lisad.

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.

### 8.1.2 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 ( $m^2$ ), ehitusaluse pinna ( $m^2$ ), 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 p12 Lisad – muud lisad.

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 eelisoleeritud soojusvõrk DN200/355 alates Jahu tänavaga kambri 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 eelisoleeritud 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 eelisoleeritud torulõik DN100/225 ( $l = 7$  m) ning asendada uue eelisoleeritud 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 möötes. 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 möötes.

Soojusvõrgu torustik varustatakse torustiku isolatsiooni ja torustiku enda vigastuste kindlakstegemiseks signalisatsioonijuhtmetega. Signalisatsioonijuhtmete ühendamiseks on ette nähtud väljaviigud klemmkarpidesse, mis paigaldatakse hoonete soojussõlmedesse.

## **8.2 Vesivarustus ja kanalisatsioon**

### **8.2.1 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) D1 Kiinteistõjen vesi- ja viemäri-laitteistot. 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/s	108.0 m <sup>3</sup> /ööp 15.0 m <sup>3</sup> /h 12.0 l/s	25.5 l/s	5.0 l/s
13	8.0 m <sup>3</sup> /ööp 1.5 m <sup>3</sup> /h 0.9 l/s	8.0 m <sup>3</sup> /ööp 1.5 m <sup>3</sup> /h 3.0 l/s	6.5 l/s	5.0 l/s
14	8.0 m <sup>3</sup> /ööp 1.5 m <sup>3</sup> /h 0.9 l/s	8.0 m <sup>3</sup> /ööp 1.5 m <sup>3</sup> /h 3.0 l/s	6.5 l/s	5.0 l/s
15	1.0 m <sup>3</sup> /ööp 0.3 m <sup>3</sup> /h 0.5 l/s	1.0 m <sup>3</sup> /ööp 0.3 m <sup>3</sup> /h 2.0 l/s	20.0 l/s	-
16	240.0 m <sup>3</sup> /ööp 35.0 m <sup>3</sup> /h 9.8 l/s	240.0 m <sup>3</sup> /ööp 35.0 m <sup>3</sup> /h 23.0 l/s	145.0 l/s	5.0+20.0 l/s
34	12.0 m <sup>3</sup> /ööp 1.8 m <sup>3</sup> /h 1.5 l/s	12.0 m <sup>3</sup> /ööp 1.8 m <sup>3</sup> /h 4.0 l/s	8.0 l/s	-

### 8.2.2 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 Kalaranna tänav. 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= 40m<sup>3</sup>/h, H=15m, N= 5.5kW) kahepoolse el. toidega. Seoses arhitektuursete nõudmistega süvendatakse pumplat nii palju, et maapealne osa tuleks maa alla.

Pumpla sanitaarraadius on 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 600 m.

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

### **Kitsendused (servituudid/isiklik kasutusõigus torustiku omaniku kasuks)**

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

## **8.3 Gaasivarustus**

Gaasitorustikud gaasikütte vajadusteks on välja ehitatud varem aktsiaseltsile Eesti Gaas kuulunud kinnistule Põhja pst 25. Detailplaneeringu järgselt on Põhja pst 25 kinnistu jagatud 4 kinnistuks: Põhja pst 25, Kalasadama 2, 4 ja 4A (pos 1, 2, 3 ja 4). Nimetatud kinnistute soojavarustus toimib tänaseni ja on ka ettenähtud tulevikus toimima gaasikütte baasil, kasutades olemasolevat gaasitorustikku.

# **9 ELEKTROTEHNIKAOSA**

## **9.1 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 kioskalajaama 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 pörandad), 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 elektri kanalisatsiooni ehitus 160mm plasttorudest, kasutades tüüpseid r/b kaablikaevusid KKS-5.

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

Planeeritavasse elektri kanalisatsiooni 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 (Kalaranna tänav) tehnilisest projektist. Planeeritavatele kruntidele jäävatele kaabelliinidele seatakse servituudid Eesti Energia OÜ Jaotusvõrk kasuks.

Põhimõtteline elektrivõrgu lahendus ning trafoalajaamade paigutus on antud

insenervõrkude koondplaani joonis G-009.

## **9.2 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 (Kalaranna tänav) 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 büroohoonetes peaks olema 100%, elamutele 30%.

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

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

## **9.3 Tänavavalgustus**

Käesoleva detailplaneeringuga lahendatakse Tallinnas Kalasadama tn ümbruse (planeeritava ala kogupind 14,7 ha) tänavate 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, lammutatud raudteeliinide alale planeeritakse uus Kalaranna tänav.(kalamaja ümbersõidutee)  
Kalamaja ümbersõidutee tänavavalgustuse on lahendanud eraldi projektiga AS SWECO PROJEKT.

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

Suur-Patarei tänava valgustus lülitus- jaotusseadme LJS 309 baasil jääb käesoleva detailplaneeringuga muutusteta.  
Olev lülitus-jaotusseade LJS 225 (3x 220V) Kalasadama tänaval 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 koondplaani joonisel G-009.

Nõuded projekteerimiseks ja ehitamiseks üldisemalt.

## **10 TULEOHUTUS**

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 koondplaani.

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

## 12 LISAD

### ***Maaomandi paberid***

1. Kalaranna tn 4 registriosa nr 25997201
2. Kalaranna tn 1 registriosa nr 2028101 ja krundi plaan
3. Võrgu tn 8 registriosa nr 2004901 ja krundi plaan
4. Põhja pst 25 registriosa nr 1703101 ja krundi plaan
5. Põhja pst 37 registriosa nr 3321401 ja krundi plaan
6. Suur-Patarei tn 2 registriosa nr 270801 ja krundi plaan
7. Suur-Patarei tn 4/Võrgu tn 3 registriosa nr 479501 ja krundi plaan
8. Suur-Patarei tn 16 registriosa nr 130501 ja krundi plaan
9. Suur-Patarei tn 16a registriosa nr 3182101 ja krundi plaan
10. Suur-Patarei tn 18 registriosa nr 128501 ja krundi plaan
11. Suur-Patarei tn 18a registriosa nr 14649001 ja krundi plaan
12. Suur-Patarei tn 18b registriosa nr 1733701 ja krundi plaan
13. Suur-Patarei tn 20 registriosa nr 566801 ja krundi plaan
14. Suur-Patarei tn 22 registriosa nr 3341101 ja krundi plaan
15. Võrgu tn 6 registriosa nr 351701 ja krundi plaan
16. Kalasadama tn 8 registriosa nr 382101 ja krundi plaan
17. Võrgu tn 10 registriosa nr 5425201 ja krundi plaan
18. Kalasadama tn 27 registriosa nr 351601 ja krundi plaan
19. Tallinna Linnavalitsuse korraldus nr 3298-k 11.09.1997.a.
20. Tallinna Maa-ameti vara tagastamise osakonna õiend nr 13675 16.01.2009.a
21. Tallinna Maa-ameti vara tagastamise osakonna õiend nr 13676 16.01.2009.a
22. Tallinna Maa-ameti vara tagastamise osakonna õiend nr 13677 16.01.2009.a
23. Tallinna Maa-ameti vara tagastamise osakonna õiend nr 13678 16.01.2009.a
24. Tallinna Maa-ameti vara tagastamise osakonna õiend nr 14528 24.08.2010.a
25. Vallasasja omaniku teatis nr 1924 01.03.2004.a

### ***Kirjavahetus***

26. AS Nord Projekt kiri nr 057 17.07.2001.a.
27. AS Nord Projekt kiri nr 058 17.07.2001.a.
28. AS Nord Projekt kiri nr 059 17.07.2001.a.
29. AS Nord Projekt kiri nr 060 17.07.2001.a.
30. AS Nord Projekt kiri nr 061 17.07.2001.a.
31. AS Nord Projekt kiri nr 062 17.07.2001.a.
32. AS Nord Projekt kiri nr 063 17.07.2001.a.
33. AS Nord Projekt kiri nr 064 17.07.2001.a.
34. AS Eesti Post tähtkirjade pitsatite koopiad
35. Pr Z. Beljuskina ja pr. S. Tali ühine avaldus 21.12.2001.a.

### ***Tehnilised tingimused***

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

### ***Muud lisad***

45. Olemasolevate soojustarbijate koormused
46. Planeeritud soojustarbijate koormused
47. Tallinna Kalasadama ümbruse keskkonnaseisundi hinnang. AS Maves töö nr 116 (juuni 2002.a.) ja nr 4030 (aprill-mai 2004.a.)

## 13 JOONISED

1.	Olemasolev situatsioon. Fotod	G000
2.	Situatsiooniskeem	G001
3.	Tugiplaan	G002
4.	Linnaehituslik analüüs	G003
5.	Lähtetingimused.	G004
6.	Põhijoonis.	G005
7.	Maakorralduse skeem	G006
8.	Liiklusskeem	G007
9.	Suur-Patarei põhjapoolne tänavafrent ja lõiked	G008
10.	Tehnovõrkude koondplaan	G009
11.	Haljastus	G010
12.	Avaliku ruumi analüüs	G011
13.	Vaatesektorid	G012

## 14 DETAILPLANEERINGU KOOSKÖLASTUSTE 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. 3.4.2

			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. 3.3.1 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	17.12.2008.a. nr. 4-13/9502	Kiri lisatud.	Seletuskirja täiendatud, projekt kooskõlastatud riigi maa-ametiga. Võetud täiendavad kooskõlastused.
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	Täma 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/	
28	Harju Maavalitsus	Kiri 06.06.2008.a. nr. 2.1-13/3230	Kiri lisatud.	
29	Keskkonnaamet	02.12.2009.a. Nr. 14-9/2520-7	Kiri lisatud.	
30	Tehnilise Järevalve Amet	Kiri 27.04.2010.a Nr.6.12-3/10-0412-012	Kiri lisatud	
31	Maa-Amet	25.02.2011.a. Kiri nr 6.2-3/900	Kiri lisatud. Märkuste täitmise korral Maa-amet ei esita täiendavaid vastuväiteid parandatud/ muudetud planeerimisette- panekule Väljavõte kirjast	Märkuste täitmine vt lisaleht
32	Sweco Projekt AS	05.04.2011.a. Joonisel G007W	Olen tutvunud projektlahendusega /Ülo Amor//allkiri/ Teede ja planeerin- gute osakonna juhataja	
33	OÜ Mürivahemik Kalasadama tn 8 (pos 10) omanik	06.04.2011.a. kiri	Kiri lisatud. Nõus detailplaneeringuga tingimusel, et tänava- maaga liidetud maa hind kompen- seeritakse vastavalt kokkuleppele. /Ivo Nikkolo//allkiri/ Kinnistu omanik OÜ Mürivahemik juhatuse esimees	
34	OÜ Mere Kinnisvara	Kiri 09.05.2011.a. nr 1	Kiri lisatud	
35	AS Merko Ehitus	Kiri 10.05.2011.a. nr. 1/354	Kiri lisatud	
36	AS Pro Kapital Eesti	Kiri 12.05.2011.a.	Kiri lisatud	
37	AS ETP Grupp	Kiri 05.20.2007.a. nr. 3579-TR	Kiri lisatud	



38	Van Dahl Investments OÜ UBS Repro OÜ	18.01.2011.a. Joonisel G005AA	Nõustume detail- planeeringuga ning kinnistu 20/5 tee- maaga /Merike Radik/ /Pille Kraas/ /allkiri/	
39	Van Dahl Investments OÜ UBS Repro OÜ	29.05.2012.a. Joonisel G005	Muudatustega tutvunud. pos 22 /Merike Radik/ /allkiri/	
40	Merko Ehitus AS	08.06.2012.a. Joonisel G005AD	Nõus /Alar Lagus/ /allkiri/ Merko Ehitus AS	

Ärakiirjad õiged

/Ain Andressoo/