

KÖITE SISUKORD

I MENETLUSDOKUMENDID

1. Detailplaneeringu algatamise taotlus, 11.07.2025

II SELETUSKIRI..... 2

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK..... 2

2 PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS 2

3 LINNAEHITUSLIK SITUATSIOON JA SELLE ANALÜÜS 4

4 PLANEERINGUS KAVANDATU 5

III LISAD

1. Planeeringulahenduse illustratiivne materjal

IV JOONISED

1. Algamisettepaneku eskiislahendus

II SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu eesmärk on koostada Nafta tn 1 // Petrooleumi tn 6, Petrooleumi tn 8, Bensiini tn 9, Bensiini 9a, 9c ja 9d kinnistutele linnaehituslikult sobiv hoonestuslahendus ning määrata selle alusel moodustatavatele kruntidele ehitusõigus ärihoonete, äripindadega korterelamute ja korterelamute ehitamiseks ning esitada piirkonna liikluskorralduse ettepanek, lisaks anda heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

2 PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritav maa-ala asub Tallinnas, Kesklinna linnaosas, Reidi tee, Pikksilma tänava, Tuukri tänava ja Petrooleumi tänava vahel. Kinnistu Petrooleumi tänavaga külgnevas osas asuvad amortiseerunud hooned, mis on ette nähtud likvideerida.

Planeeringuala külgneb põhja poolt Reidi teega, ida ja lõuna poolt äripindadega elamutega ja lääne poolt tootmis- ja ärihoonetega.

Nafta tn 1 // Petrooleumi tn 6 kinnistul asuvad 2- korruseline administratiivhoone (ehr kood 101022443), 1-korruseline kaubandushoone (ehr kood 101022444) ja 1-korruseline ehitisregistrisse kandmata ehitis.

Petrooleumi tn 8 kinnistul asub 1- korruseline büroohoone (ehr kood 101024730).

Maa-alal asuvad kinnistud:

Nr	Aadress	Pindala m ²	Registri- osa nr	Katastri- tunnus	Siht-otstarve	Omanik
1	Nafta tn 1 // Petrooleumi tn 6	46290	4122601	78401:114:1880	Tootmismaa 50% Ärimaa 50%	Tristania OÜ
2	Petrooleumi tn 8	4383	4329901	78401:114:1900	Ärimaa 100%	Tristania OÜ
3	Bensiini tn 9	4267	1615001	78401:115:1890	Transpordimaa 100%	Tristania OÜ
4	Bensiini tn 9a	274	1614601	78401:115:1900	Transpordimaa 100%	Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ

5	Bensiini tn 9c	212	24980501	78401:114:0106	Tootmismaa 100%	Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ
6	Bensiin tn 9d	349	24980601	78401:114:0107	Tootmismaa 100%	Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ

Tehnovõrgud:

Piirkond on tehnovõrkudega varustatud. Tallinna Linnavolikogu 18. mai 2017 määruse nr 9 alusel paiknevad planeeritavad kinnistud Tallinna kaugkütte piirkonnas.

Krundi tehnovõrkudega varustamine lahendatakse detailplaneeringu koostamisel võrguvaldajate väljastatud tehniliste tingimuste järgi.

Kitsendused:

- Ala asub Tallinna Vanalinna kaitsekorra eelnõu kohaselt määratavas Vanalinna vaatesektoris „Lauluväljaku ülemise värava juurest vanalinna siluutile“ (lisa1). Vaatesektoris määratud piiranguvööndi kõrgus asub planeeritava ala kohal 38 m kõrgusel, st lubatud on kuni 38 m (abs) hooned. Kavandatavate ehitiste ja pealeehitiste mõju vanalinna vaadeldavusele tuleb hinnata, kui nende absoluutkõrgus ületab madalaimat kõrgusmärki antud asukohas.
- Planeeritavale alale ulatub osaliselt Läänemere ranna piiranguvöönd
- Planeeritavale alale ulatub osaliselt muinsuskaitseline kitsendus arheoloogiline leiukoht Tallinna Vanasadam

3 LINNAEHITUSLIK SITUATSIOON JA SELLE ANALÜÜS

Planeeritav ala on viimane suurem linnaehituslik arenguvõimalus kesklinnas mere ääres, mille terviklik planeerimine ja suurem hoonestusvabadus suudaks pakkuda linnale olulisi lisaväärtusi - kesklinnaliku linnaruumi ja kvaliteetsed rohelist elukeskkonda.

Planeeritava ala kohta kehtib „Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala üldplaneering“. Üldplaneeringus on planeeritav ala määratud elamu- ja ärihoone juhtotstarbega alaks (E+B), 4 ehituspiirkonnaks, kus täisehituse osakaaluks on lubatud 50% ja haljastuse osakaaluks 30%. Hoonete suurimaks kõrguseks on lubatud kuni 17 m ja 4-5 korrust.

Detailplaneeringuga teeme ettepaneku muuta kehtiva „Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala üldplaneeringu“ hoonestustingimusi täpsustades hoonete tüpoloogiat ja hoonete kõrgust määrates suurimaks lubatud kõrguseks 11 korrust ja loobuda kadrioru hooneid kopeerivast tüpoloogiast.

Kõrguse ja hoonestustüpoloogia tingimuste muutmine on põhjendatud muuhulgas järgnevalt:

- Planeeringuvõistlus. Planeeringuala parim linnaruumiline lahendus leitakse planeeringuvõistlusega.
- Üleminek Kadriorust kesklinna. Planeeritav ala paikneb Kadrioru ja kesklinna piiril, tähistades loogilist üleminekut ajaloolisest aedlinnast linnalikuma, tihedama hoonestuse suunas. Kesklinna poolsete, Petrooleumi tänava äärsete, naaberkinnistute ja sadama-ala planeeringutes on suurem korruselisus lubatud.
- Erinevad tüpoloogiad. Eriliste hoonetüüpide, sh suurema korrusekõrgusega hoonete ja avalikkusele suunatud funktsioonide ning suurema pargi planeerimine eeldab suuremat hoonete kõrgust ja korruselisust.
- Tallinna siluett merelt vaadatuna. Kõrgem hoonestus ilmestab ja liigendab Tallinna mereäärse ala silueti. Kuni 38 (abs) hooned on lubatud Vanalinna kaitsekorras määratud vanalinna vaatesektoris.
- Ankurhooned ja orientiirid. Kõrgemad mahud toimivad linnaehituslike visuaalsete maamärkidena ja tugevdavad kvartali identiteeti. Kõrgemad hooned võimaldavad avaraid ja väärtuslikke vaateid, mis toetab ala mitmekesise kasutuse kujunemist ja sihtkohaks muutumist.

Planeeritavale alale on 03.08.2011 korraldusega nr 1213-k algatatud detailplaneering. Planeeritava ala kohta ei ole varem detailplaneeringut kehtestatud.

Planeeringuala külgneb põhja poolt Reidi teega, teisel pool Reidi teed on Tallinna Vanasadam. Planeeringualast ida ja lõuna poole jäävad 5- korruselised korterelamud ja äripindadega korterelamud. Planeeritavast alast lääne poole jäävad tootmis- ja ärihooned.

Planeeringuala muutumisel tootmis- ja ärimaa sihtotstarbest äri- ja elamumaaks tõuseb piirkonna väärtus elukohana veelgi. Planeeritava ala lähiümbruses on koostamisel mitmed detailplaneeringud, kus kavandatakse korterelamute ja äriruumidega korterelamute ja ärihoonete ehitamist.

Ühistranspordi ühendus on piirkonnas hea, lähim bussipeatus on „Pikksilma“ Reidi teel. Planeeritavast alasti umbes 450m kaugusel asub trammipeatus „Tallinna Ülikool“.

4 PLANEERINGUS KAVANDATU

Planeeritavale alale on kavas arendada põhjamaaine kesklinnalik linnakvartal, kujundada maamärk, mis meelitab ligi linnaelanikke, külalisi, innovaatilisi ettevõtteid ja loovtalente. Arendus võiks pakkuda mitmekesise arhitektuuri- ja tüpoloogiaga kõrgetasemelist elukeskkonda, atraktiivset ning inimkeskset tänavaruumi; võiks olla segafunktsioonidega, et toetada aktiivset linnaelu ja samal ajal tagaks elanikele rahuliku elukeskkonna.

Ala ruumilise keskme moodustab terviklik haljastatud avalik ruum või park, millele avaneb vaateid võimalikult paljudest hoonetest ja eluruumidest. Hea lahendus suudab avada vaateid ka merele. Reidi tee äärsel alal, tänava mõlemal küljel, võib olla potentsiaali kujuneda Kesklinna elanike, kuid ka Viimsi, Pirita ja Lasnamäe elanike töökohtade, vaba aja veetmise või teenuste tarbimise üheks tõmbekeskuseks. Tallinna Ülikooli ja Kadrioru asumi elanike pääs rannapromenaadile läbi arendusala võib luua eeldused esindusliku Kadrioru jalakäijate tänava kujunemiseks.

Planeeringuga kavandatu:

- muudaks ala linnaruumiliselt ja funktsionaalselt sihtkohaks,
- pikendaks kesklinna Kadrioruni, pakkudes teenuseid ja kultuuri,
- suurendaks kesklinna elanike ja töökohtade arvu,
- tagaks 15-minutilise linna toimivuse kogu piirkonnas ning aitaks kokkuvõttes viia ellu Tallinn 2035 arengustrateegiat.

Pärast detailplaneeringu algatamist on soov parima planeeringulahenduse leidmiseks korraldada planeeringu arhitektuurivõistlus, mille tõttu soovime algatamise tingimused anda võimalikult avarad:

1. Maakasutus. Planeerida mitmefunktsiooniline hoonestus - elu- ja ärihooned, sh elamisfunktsioon kokku vähemalt 60%, lisaks avalikkusele suunatud funktsioon, kodulähedased teenused, lasteaed ja avalik park. Ärihoonete osakaal kavandada suuremana Reidi tee ääres ning elamute osakaal ala lõuna poolses osas.
2. Hoonete kõrgus. Hooned planeerida varieeruva kõrgusega 4 kuni 11 korruselised, kõrgeimad hooned planeerida linnaruumiliste aktsentidena.
3. Hoonestusalad ja tüpoloogia. Hoonestusalad peaks sisaldama kõrguselist ja mahulist variatiivsust, et tagada liigendatud ja kammerlik elukeskkond. Arvestades loodava kvartali asukohta kesklinna ja Kadrioru piiril võiks

hoonestuslaad seostuda mõlemale piirkonnale iseloomuliku linnastruktuuriga.

4. Avalik ruum. Planeerida tänavavõrk ja ruumilahendus, mis arvestaks alaga piirneva olemasoleva tänavavõrguga ning võimaldaks sujuvat jalakäijate liikumist läbi planeeritava ala. Planeerida jalakäijakeskne linnaruum.
5. Haljastus. Planeerida haljastuse osakaaluks planeeritavatel kinnistutel kokku kuni 40%. Haljastuse osakaal võib planeeritavatel kruntidel oluliselt varieeruda ja sisaldada jalgteid, mänguväljakuid jms, mis on tervikliku maastikulahenduse osaks. Planeerida üks kesksam avalikelt tänavatelt ligipääsetav ja linnale üleantav park.
6. Tihedus. Planeerida kesklinna sobiv elanike, töökohtade ja funktsioonide tihedus hoonestuse tihedusnäitajaga FAR 2.0-2.3
7. Planeerida elu- või ärihoonega integreeritud kesklinnale omane lasteaed või lastehoid, mis välialana kasutab avaliku parki.
8. Reidi tee ja Tuukri tänavaga külgnevalt planeerida tänavatasandile avanevaid äripindu.
9. Planeerida Petrooleumi tänav ja Tuukri tn ristmikult mere suunas liikumiseks ala läbiv jalakäijate ja ratturite läbipääs.
10. Planeerida krundid ja kvartalid, mis võimaldavad ala etapiviisiliselt välja ehitada.