

KÖITE SISUKORD

I SELETUSKIRI	4
1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS	4
2 LINNAEHITUSLIKUD LÄHTEKOHAD JA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	4
2.1 Ruumilise keskkonna analüüsi järeldused	4
2.2 Planeeritud ala ruumilise arengu eesmärgid	4
3 PLANEERINGUS KAVANDATU	5
3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus	5
3.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted ..	5
3.3 Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad	6
3.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted	11
3.5 Haljastuse kavandamise põhimõtted	12
3.5.1 Asendusistutuse vajaduse esialgne arvutus	12
3.6 Jäätmehoolduse põhimõtted	13
4 TÄNAVATE JA TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED	14
4.1 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted	14
4.2 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted	14
4.3 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted	17
4.3.1 Veevarustus ja kanalisatsioon	17
4.3.2 Elektrivarustus ja tänavavalgustus	22
4.3.3 Sidevarustus	24
4.3.4 Soojusvarustus	25
4.3.5 Kaugjahutus	25
4.3.6 Alternatiivsed energiaallikad	26
4.3.7 Gaasivarustus	26
5 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED	26
5.1 Kehtivad kitsendused	26
5.2 Planeeritud kitsendused	28
5.2.1 Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek	28
5.2.2 Avaliku kasutuse ja isikliku kasutusõiguse vajadus	28
5.2.3 Juurdepääsuservituutide vajadus	28
5.2.4 Allaehitusservituutide vajadus	29
5.2.5 Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks	29
6 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS	32
6.1 Arhitektuurinõuded	33

6.2	Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded	34
6.3	Arheoloogianõuded	34
6.4	Haljastuse projekteerimise, rajamise ja hoolduse nõuded	35
6.5	Liikluskorralduse alased nõuded	36
6.6	Täiendavate uuringute vajadus	36
6.7	Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.....	37
6.7.1	Keskkonnavalasid nõuded.....	37
6.7.2	Tuleohutusnõuded	39
6.7.3	Kuritegevuse riske vähendavad abinõud	39
6.7.4	Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas ..	40

7 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITUD ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE 42

7.1	Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele	42
7.2	Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele, avalikele huvidele ja väärtustele.....	42
7.3	Vastavus Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringule	42
7.4	Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele	45
7.5	Vastavus muinsuskaitse eritingimustes esitatud tingimustele	48
7.6	Vastavus lähtedokumentidele.....	49
7.6.1	Vastavus riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“	49
7.6.2	Vastavus Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 18.11.2021 käskkirjale nr T-11-1/21/26 „Detailplaneeringu algatamisettepaneku ja detailplaneeringu vormistamise juhend“	49
7.6.3	Vastavus Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi 2020. a veebruari „Ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhendile“	49
7.6.4	Vastavus siseministri 23.02.2021 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“	49
7.6.5	Vastavus Eesti standardile EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“	49
7.6.6	Vastavus Tallinna Linnavalikogu 18. mai 2017 määrusele nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus“	49
7.6.7	Vastavus Tallinna Linnavalikogu 11. veebruari 2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“	50
7.6.8	Vastavus Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“	50
7.6.9	Vastavus Tallinna Linnavalikogu 17.09.2020 otsusele nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“	50
7.6.10	Vastavus Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 protokolliga nr 41 heaks kiidetud „Tallinna rattastrateegia 2018 – 2028“	50
7.6.11	Vastavus haljastuse hinnangus antud soovitudele	50
7.6.12	Vastavus keskkonnaministri 16.12.2016 määrusele nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja mürauuringus antud soovitudele	50
7.7	Kehtiva detailplaneeringu kehtetuks muutumine	50
7.8	Muudatused võrreldes algatatud lahendusettepanekuga	51

7.9	Avalikel aruteludel tehtud ettepanekute arvestamine	51
-----	---	----

II JOONISED

1.	Asukohaskeem	DP-1
2.	Põhijoonis	DP-2
3.	Tehnovõrkude koondplaan	DP-3
4.	Tehnovõrkude servituudid	DP-3-1
5.	Väljavõte üldplaneeringust ja üldplaneeringu muutmissettepanek	DP-4

I SELETUSKIRI

1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Maa-ala asub Kesklinnas Tallinna Vanasadama põhjaosas Sadama, Logi, Rumbi, Vööri tänava, sadama ja mere vahelisel alal.

Planeeritud maa-ala suurus planeeringu algatamisel oli 6,24 ha.

Planeeringu koostamisel on lahendus täpsustunud, tulenevalt sellest on tehtud ettepanek muuta planeeringuala piire nii, et kavandatud promenaad ja hoonestatavad krundid jääksid tervikuna ühele planeeringualale. Ettepaneku järgi jääb Vanasadama alale kavandatud promenaad A-reisiterminali ja kruisiterminali ala detailplaneeringu maa-alale (DP043650) ja hoonestatavad krundid promenaadi ääres käesoleva detailplaneeringu koosseisu.

Pärast muudatust on planeeritava ala suurus 6,37 ha.

2 LINNAEHITUSLIKUD LÄHTEKOHAD JA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

2.1 Ruumilise keskkonna analüüsi järeldused

Vanasadama piirkonnas on linnaehituslik olukord muutumas. Vanasadama ala arendamise laiem eesmärk on muuta kogu südalinna vahetus läheduses asuv endine suletud sadama territoorium ja praegune tühermaa atraktiivseks ja inimsõbralikuks linnaruumiks, kuhu on oodatud aega veetma nii turistid kui ka kohalikud elanikud.

Kogu sadama-ala jaoks väärrika ideelahenduse saamiseks korraldati 2017. aastal rahvusvaheline arhitektuurikonkurss, mille võitis Londoni arhitektuuribüroo Zaha Hadid Architects. Võidutöö lahendus Vanasadama *Masterplan 2030* (*edaspidi Masterplan 2030*) on Tallinna Vanasadama ala arendamise arengukava. Oluline aspekt *Masterplan 2030* lahenduses on eesmärk ühendada avalik ruum sadama funktsioonidega. *Masterplan 2030* on edasiarendatud ideed on alus Vanasadama ala detailplaneeringute koostamisel. Kokku on ala jagatud kuueks arenduspiirkonnaks, viie arenduspiirkonna kohta on algatatud detailplaneeringute koostamine.

Planeeringu koostamisel lähtutakse *Masterplan 2030* üldistest põhimõtetest eesmärgil kujundada tänapäeva ootustele vastav piirkond, kus on seotud tervikuks olemasolev ja kavandatud hoonestus, loodud kvaliteetne avalik ruum ning tagatud nüüdisaegse sadamataristu toimimine Tallinna peamises mereväravas.

Masterplan 2030 lahendus näeb ette Vanasadama põhjaosas eelkõige uute elu- ja ärihoonete rajamist.

Masterplan 2030 lahendust on edasi arendatud koostöös Tallinna Linnaplaneerimise Ameti ja Tallinna Strateegiakeskusega.

2.2 Planeeritud ala ruumilise arengu eesmärgid

- Kujundada inimkeskne, tiheda tänavavõrguga kesklinlik linnaruum, kus hoonete esimestele korrustele kavandatakse avaliku ruumiga suhestuvad äri- ja teeninduspinnad.
- Kavandada alal linnaruumi ilmestav mitmekesine hoonestus, säilitades vaatekoridore linnale.
- Piirkonna atraktiivsuse tõstmiseks kavandada võimalikult mitmekesise kasutusotstarbega hoonestus nii ärihooneid, eluruumidega ärihooneid kui ka avalikkusele suunatud funktsiooniga hooneid (nt muuseumid, kunstigaleriid,

kontserdisaalid), et sadamapiirkond ei jääks huvipakkuvaks üksnes reisijate jaoks, vaid oleks tagatud ka kohalike inimeste ööpäevaringne kohalolu.

- Kavandada hubaseid hoonete vahelisi väljakuid.
- Kavandada Vanasadama piirkond alaks, kus autoliiklus on minimaalne ning piirkonnas oleks võimalik mugavalt autota liikuda, eelistades ühistranspordi kasutamist ning soodustades aktiivset liikumist jalgsi või jalgrattaga.
- Kavandada uuel tasemel liikuvusteenus (erinevate liikumisvahendite kasutamine on kiire, mugav ja keskkonnasäästlik): parem juurdepääs ühistranspordiga (tramm, buss) ja uued ühissõidukipeatused, sõidukite lühirent ja sõidujagamine.
- Lähtuvalt Tallinna rattastrateegiast 2018-2028 kavandada kergliiklusteede võrgustik, mis ühildub naaberalade kergliiklusteede võrgustikuga.
- Kavandada reisisadama alale juurdepääs, mis häiriks võimalikult vähe ümbritseva planeeritava linnaruumi arenduste liikluskorraldust ja üldist liiklusvoogu lähialal.
- Kavandada tänavaäärseid lühiajalisi peatumiskohti, et kulleritel, teenindavatel sõidukitel ja külastajatel oleks mugav peatuda.

3 PLANEERINGUS KAVANDATU

Detailplaneering algatati eesmärgil moodustada Logi tn 3 kinnistust ja Logi tn 2 // 4 // Lootsi tn 13 // 14 // Sadama tn 21 // 25 // Uus-Sadama tn 19 kinnistu osast ja Logi tn 6 kinnistu osast ärimaa, äri- ja elamumaa ning transpordimaa sihtotstarbega krundid ning määrata kruntide kasutamise tingimused ja ehitusõigus maa-aluse ja kuni 5 maapealse korrusega hoonete ehitamiseks.

Pärast detailplaneeringu algatamist on muudetud planeeringuala kruntide piire ja aadresse. Planeeritud alale jääb Logi tn 2 // 4 // Lootsi tn 13 // 14 // Sadama tn 21 // 25 // Uus-Sadama tn 19 kinnistu jagamisel moodustatud Logi tn 2 // 4 // Sadama tn 25 kinnistu osa, Logi tn 6 kinnistu osa, Logi tänav T2 kinnistu osa, Logi tn 3 ja Logi tänav T6 kinnistud.

3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Detailplaneeringus on kavandatud moodustada planeeringualale jäävast Logi tn 2 // 4 // Lootsi tn 13 // 14 // Sadama tn 21 // 25 // Uus-Sadama tn 19 ja Logi tn 6 kinnistute osast ning Logi tänav T6 krundist 26 uut krunti: viis elamu- ja ärimaa sihtotstarbega, kuus ärimaa sihtotstarbega, üks ärimaa ja/või ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega, üheksa üldmaa ning neli transpordimaa sihtotstarbega krunti. Logi tn 3 krundi piire ei muudeta, muudetakse ainult sihtotstarvet. Logi tänav T2 krundi piire ja sihtotstarvet ei muudeta.

Hoonestatavaid krunte võib jagada väiksemateks kruntideks vastavalt arhitektuurse lahenduse täpsustumisel kujunevale hoonestuslahendusele, et oleks tagatud tihe vaheldusrikas linnaruum. Jagamisel tuleb arvestada, et detailplaneeringus jagatavatele kruntidele määratud summaarne ehitisealune pind, kavandatud suletud brutopind ja sihtotstarvete proportsioon ei muutu.

3.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Hoonestusalade määramisel on arvestatud perimetraalsete kvartalite rajamise põhimõtet st hooned on kavandatud krundi piirile kõnnitee äärde, mis võimaldab kvartali keskele kujundada haljastatud poolprivaatne sisehoov. Hoonete esimene korrus on kavandatud uue kvartalisisese (krunt pos 25) ja Vööri tänava poolt tagasiastega, et võimaldada rajada piisava laiusega kaetud kergliiklustee tagades mugavama liikumise jalakäijatele vihma ja teiste sademete korral. Hoonete esimestele korrustele kavandatakse linnaruumiga suhestuvad äri- ja teeninduspinnad.

Hoonestuse kõrguse kavandamisel on lähtutud Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringust ning muinsuskaitse eritingimustest.

Märkus: Ala elamistingimusi mõjutab rahvusvahelise reisisadama lähedus, st perioodiliselt on piirkonnas intensiivne autoliiklus, mis sõltub laevade sõidugraafikust. Samuti võib, ennekõike suvisel perioodil, olla piirkonnas suuremaid rahvahulki. Negatiivsete häiringutega saab alal käsitleda ennekõike müra ning vähesel määral periooditi õhukvaliteedi langust.

3.3 Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad

Kavandatud hoonestustihedus krunditud alal on 1,8.

Kui kruntidele pos 1, 2, 4, 6 ja 7 nähakse ette väikesi kortereid nt vanemaealiste toetatud elamiseks või noortele, võib korterite arv olla suurem põhijoonisel näidatust, aga kogu kvartalis peab olema korterite keskmine suletud brutopind vähemalt 80 m².

Pos 1

.....
Aadressiettepanek

Krundi kasutamise sihtotstarve: ärimaa ja/või ühiskondlike ehitiste maa $\geq 25\%$, elamumaa $\leq 75\%$

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 5

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: 2091 m² (maapealne)
2423 m² (maa-alune) *

Hoonete suurim lubatud kõrgus: 21 m (abs 24,4 m)

Märkus:

* Võib lisanduda maa-aluse hooneosa (ühenduskoridor pos 1 ja pos 2 vahel läbi pos 13) pindala ja brutopinnaga 80 m². Kumma krundi kasuks allaehitusservituut seatakse sõltub ehitusjärjekordadest.

Krundile on määratud ehitusõigus kuni 5 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega äriruumidega eluhoonete ehitamiseks.

Võimalikud kasutusotstarbed: korterid, majutusteenus, lasteasutus, bürood, teenindus, toitlustus, galeriid, meelelahutusasutused, kaubandus jms.

Sõidukite juurdepääs krundile on Vööri tänavalt.

Hoonestustihedus krundil on 3,5.

Pos 2

.....
Aadressiettepanek

Krundi kasutamise sihtotstarve: ärimaa ja/või ühiskondlike ehitiste maa $\geq 25\%$, elamumaa $\leq 75\%$

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 4

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: 1562 m² (maapealne)
2512 m² (maa-alune) *

Hoonete suurim lubatud kõrgus: 21 m (abs 23,9 m)

Märkus:

* Võib lisanduda maa-aluse hooneosa (ühenduskoridor pos 1 ja pos 2 vahel läbi pos 13) pindala ja brutopinnaga 80 m². Kumma krundi kasuks allaehitusservituut seatakse sõltub ehitusjärjekordadest.

Krundile on määratud ehitusõigus kuni 5 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega äriruumidega eluhoonete ehitamiseks.

Võimalikud kasutusotstarbed: korterid, majutusteenus, lasteasutus, bürood, teenindus, toitlustus, galeriid, meelelahutusasutused, kaubandus jms.

Sõidukite juurdepääs krundile on kavandatud uuelt sisetänavalt pos 25.

Hoonestustihedus krundil on 2,5.

Pos 3

.....
Aadressiettepanek

Krundi kasutamise sihtotstarve: ärimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil: 6
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: 2638 m² (maapealne)
3329 m² (maa-alune)
Hoonete suurim lubatud kõrgus: 21 m (abs 23,5 m)
Krundile on määratud ehitusõigus kuni 5 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega ärihoonete ehitamiseks.

Võimalikud kasutusotstarbed: bürood, teenindus, majutusteenus, toitlustus, galeriid või muuseum, meelelahutusasutused, kaubandus jms.

Sõidukite juurdepääs krundile on kavandatud uuelt sisetänavalt pos 25.

Hoonestustihedus krundil on 3,6.

Pos 4

.....
Aadressiettepanek

Krundi kasutamise sihtotstarve: ärimaa $\geq 25\%$, elamumaa $\leq 75\%$
Hoonete suurim lubatud arv krundil: 5
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: 2194 m² (maapealne)
2598 m² (maa-alune)*
Hoonete suurim lubatud kõrgus: 21 m (abs 23,8 m)

Märkus:

* Võib lisanduda maa-aluse hooneosa (ühenduskoridor pos 4 ja pos 6 vahel läbi pos 16) pindala ja brutopinnaga 100 m². Kumma krundi kasuks allaehitusservituut seatakse sõltub ehitusjärjekordadest.

Krundile on määratud ehitusõigus kuni 5 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega äriruumidega eluhoonete ehitamiseks.

Võimalikud kasutusotstarbed: korterid, majutusteenus, bürood, teenindus, toitlustus, galeriid, meelelahutusasutused, kaubandus jms.

Sõidukite juurdepääs krundile on kavandatud uuelt sisetänavalt krunt pos 25.

Hoonestustihedus krundil on 3,4.

Pos 5

.....
Aadressiettepanek

Krundi kasutamise sihtotstarve: ärimaa ja/või ühiskondlike ehitiste maa
Hoonete suurim lubatud arv krundil: 6
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: 2886 m² (maapealne)
3814 m² (maa-alune)
Hoonete suurim lubatud kõrgus: 21 m (abs 23,4 m)

Krundile on määratud ehitusõigus kuni 5 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega ärihoone ehitamiseks.

Võimalikud kasutusotstarbed: bürood, teenindus, majutusteenus, toidlustus, galeriid või muuseum, meelelahutusasutused, kaubandus jms.

Sõidukite juurdepääs krundile on kavandatud uuelt sisetänavalt pos 25.

Hoonestustihedus krundil on 3,4.

Pos 6

.....
Aadressiettepanek

Krundi kasutamise sihtotstarve: ärimaa $\geq 25\%$, elumumaa $\leq 75\%$

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: 918 m² (maapealne)
918 m² (maa-alune)*

Hoonete suurim lubatud kõrgus: 21 m (abs 23,4 m)

Märkus:

* Võib lisanduda maa-aluse hooneosa (ühenduskoridor pos 4 ja pos 6 vahel läbi pos 16) pindala ja brutopinnaga 100 m². Kumma krundi kasuks allaehitusservituut seatakse sõltub ehitusjärjekordadest.

Võib lisanduda maa-aluse hooneosa (ühenduskoridor pos 6 ja pos 7 vahel läbi pos 17) pindala ja brutopinnaga 80 m². Kumma krundi kasuks allaehitusservituut seatakse sõltub ehitusjärjekordadest.

Krundile on määratud ehitusõigus kuni 5 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega äriruumidega eluhoone ehitamiseks.

Võimalikud kasutusotstarbed: korterid, majutusteenus, bürood, teenindus, toidlustus, galeriid, meelelahutusasutused, kaubandus jms.

Sõidukite juurdepääs krundile on kavandatud uuelt sisetänavalt pos 25.

Hoonestustihedus krundil on 4.

Pos 7

.....
Aadressiettepanek

Krundi kasutamise sihtotstarve: ärimaa $\geq 25\%$, elumumaa $\leq 75\%$

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 5

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: 1991 m² (maapealne)
2275 m² (maa-alune)*

Hoonete suurim lubatud kõrgus: 21 m (abs 23,7 m)

Märkus:

* Võib lisanduda maa-aluse hooneosa (ühenduskoridor pos 6 ja pos 7 vahel läbi pos 17) pindala ja brutopinnaga 80 m². Kumma krundi kasuks allaehitusservituut seatakse sõltub ehitusjärjekordadest.

Krundile on määratud ehitusõigus kuni 5 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega äriruumidega eluhoonete ehitamiseks.

Võimalikud kasutusotstarbed: korterid, majutusteenus, bürood, teenindus, toidlustus, galeriid, meelelahutusasutused, kaubandus jms.

Sõidukite juurdepääs krundile on kavandatud uuelt sisetänavalt kruntidelt pos 25 ja pos 18.

Hoonestustihedus krundil on 3,5.

Pos 8

.....
Aadressiettepanek

Krundi kasutamise sihtotstarve: ärimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil: 5
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: 2114 m² (maapealne)
2543 m² (maa-alune)*
Hoonete suurim lubatud kõrgus: 21 m (abs 23,8 m)

Märkus:

* Võib lisanduda maa-aluse hooneosa (ühenduskoridor pos 8 ja pos 9 vahel läbi pos 22) pindala ja brutopinnaga 85 m². Kumma krundi kasuks allaehitusservituut seatakse sõltub ehitusjärjekordadest.

Krundile on määratud ehitusõigus kuni 5 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega ärihoonete ehitamiseks.

Võimalikud kasutusotstarbed: bürood, teenindus, toitlustus, galeriid, meelelahutusasutused, kaubandus jms.

Sõidukite juurdepääs krundile on kavandatud uult sisetänavalt pos 25.

Hoonestustihedus krundil on 3,7.

Pos 9

.....
Aadressiettepanek

Krundi kasutamise sihtotstarve: ärimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: 1318 m² (maapealne)
1318 m² (maa-alune)*
Hoonete suurim lubatud kõrgus: 21 m (abs 23,4 m)

Märkus:

* Võib lisanduda maa-aluse hooneosa (ühenduskoridor pos 8 ja pos 9 vahel läbi pos 22) pindala ja brutopinnaga 85 m². Kumma krundi kasuks allaehitusservituut seatakse sõltub ehitusjärjekordadest.

Krundile on määratud ehitusõigus kuni 5 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega ärihoonete ehitamiseks.

Võimalikud kasutusotstarbed: bürood, teenindus, toitlustus, galeriid, meelelahutusasutused, kaubandus jms.

Sõidukite juurdepääs krundile on kavandatud uult sisetänavalt pos 25 läbi krundi pos 8.

Hoonestustihedus krundil on 4,6.

Pos 10

.....
Aadressiettepanek

Krundi kasutamise sihtotstarve: ärimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: 675 m² (maapealne)
760 m² (maa-alune)
Hoonete suurim lubatud kõrgus: 21 m (abs 23 m)

Krundile on määratud ehitusõigus kuni 5 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega ärihoone ehitamiseks.

Võimalikud kasutusotstarbed: bürood, teenindus, toitlustus, galeriid, meelelahutusasutused, kaubandus jms.

Teenindusjuurdepääs krundile on kavandatud Rumbi tänava pikenduselt pos 24.

Hoonestustihedus krundil on 3,3.

Pos 11

.....
Aadressiettepanek

Krundi kasutamise sihtotstarve: ärimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: 1063 m² (maapealne)
1385 m² (maa-alune)
Hoonete suurim lubatud kõrgus: 21 m (abs 23 m)
Krundile on määratud ehitusõigus kuni 5 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega ärihoone ehitamiseks.

Võimalikud kasutusotstarbed: bürood, teenindus, toitlustus, galeriid, meelelahutusasutused, kaubandus jms.

Teenindusjuurdepääs krundile on Logi tänavalt.

Hoonestustihedus krundil on 2,9.

Pos 12

Logi tn 3

Krundi kasutamise sihtotstarve: ärimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: 1190 m² (maapealne)
1190 m² (maa-alune)
Hoonete suurim lubatud kõrgus: 21 m (abs 23 m)
Krundile on määratud ehitusõigus kuni 5 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega ärihoone ehitamiseks.

Võimalikud kasutusotstarbed: majutus, teenindus, toitlustus, bürood, kaubandus jms.

Sõidukite juurdepääs krundile on Logi tänavalt.

Hoonestustihedus krundil on 1,9.

Pos 13...17, 19...22

.....
Aadressiettepanek

Krundi kasutamise sihtotstarve: üldkasutatav maa

Krundid on kavandatud kvartalisestest liikumisteede ja haljakute jaoks. Autoliiklus on lubatud üksnes teenindamiseks (tänavapuhastus, lumekoristus, heakorratööd).

Krundile pos 19 on kavandatud osa Logi tänava rajatistest ning tänaväärsest vee-elementidega pargialast.

Krundid määratakse avalikult kasutatavaks.

Kruntidele võib rajada sõltuvalt maastikuarhitektuursest lahendusest väikeehitisi alade teenindamiseks (nt tualetid, nn kasvuhoone tüüpi välikohvikud, terrassid või trepistikud vms).

Pos 18

.....
Aadressiettepanek

Krundi kasutamise sihtotstarve: transpordimaa

Krunt on kavandatud kvartalisisesse liikumisteede ja haljakute jaoks. Krundi võib liita krundiga pos 25. Autoliiklus on lubatud üksnes teenindamiseks (tänavapuhastus, lumekoristus, heakorratööd).

Krunt määratakse avalikult kasutatavaks.

Pos 23

.....
Aadressiettepanek

Krundi kasutamise sihtotstarve: transpordimaa

Krunt on moodustatud juba rajatud trammitee rajatiste jaoks.

Osa krundist on määratud avalikult kasutatavaks. Ka varem sõlmitud isikliku kasutusõigusega katmata krundiosa määratakse avalikult kasutatavaks.

Pos 24

.....
Aadressiettepanek

Krundi kasutamise sihtotstarve: transpordimaa

Krunt on kavandatud tänavarajatiste jaoks Logi tänava osana ning uue tänavalõigu jaoks Rumbi tänavast sadama territooriumini. Krundi läbivad trammitee rajatised.

Osa krundist on määratud avalikult kasutatavaks. Ka varem sõlmitud isikliku kasutusõigusega katmata krundiosa määratakse avalikult kasutatavaks.

Pos 25

.....
Aadressiettepanek

Krundi kasutamise sihtotstarve: transpordimaa

Krunt on kavandatud tänavarajatiste jaoks. Krundi võib liita krundiga pos 18. Krunt määratakse avalikult kasutatavaks.

Pos 26

.....
Aadressiettepanek

Krundi kasutamise sihtotstarve: transpordimaa

Krunt on kavandatud Vööri tänava rajatiste jaoks. Krunt määratakse avalikult kasutatavaks.

3.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Detailplaneeringuala piirneb kirdest A-reisiterminali ning kruiisiterminali ala detailplaneeringualaga (DP043650, kus on kavandatud rannapromenaadi osa, mille absoluutkõrguseks on analoogselt juba rajatud promenaadiosaga kruiisiterminali juures määratud 2,4 m. Seoses sellega on kavandatud ka kruntide pos 3, 5 ja 20 maapinna tõstmine promenaadiga piirnevas osas samale kõrgusele: 2,4 m merepinnast.

Pärast maapinna tõstmist promenaadiga samale kõrgusele ei ole enam tegemist üleujutusohuga alaga (esinemistõenäosus üks kord 100 aasta jooksul 1,96 m merepinnast).

Vertikaalplaneerimisega juhitakse sademevesi hoonetest eemale sademeveekanaliseerimisele. Vertikaalplaneerimisega ei tohi juhtida sademeveet naaberkiinnistule.

Võimalikult palju sademeveet tuleb hajutada haljastatud aladele (nt vihmapikeenrad).

Kõvakattega krundiosal kogutakse sademevesi restkaevudesse.

Vertikaalplaneerimise ja sademevee ärajuhtimise lahendus täpsustatakse ehitusprojektis.

3.5 Haljastuse kavandamise põhimõtted

Detailplaneeringus on hoonestus kavandatud kvartalitena. Promenaadiga vahetult külgnevate hoonete arhitektuurne lahendus leitakse arhitektuurikonkursi tulemusel. Promenaadist eemal paiknevate kvartalite hoonestuslahendus on soovitatav leida kvartalipõhise arhitektuurikonkursi tulemusel. Arhitektuurikonkursi raames lahendatakse ka hoonestusega külgnevate alade haljastus lähtuvalt Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringu tingimustest.

Elamufunktsiooniga kruntidel pos 1, 2, 4, 6 ja 7 kavandatakse haljastuse osakaaluks vähemalt 20%. Juhul, kui arhitektuurikonkursi tulemusel kavandatakse kvartali jagamist väiksemateks kruntideks, tuleb tagada 20% haljastust kvartali kohta.

Hoonestusalast on välja krunditud alad, mis on eelkõige mõeldud haljasaladeks ning jalgsi ja jalgrattaga liikujatele. Väljakute ja tänavaruumi haljastuse täpsem lahendus antakse ehitusprojektis koostöös maastikuarhitektiga.

Kõikide planeeritud autoliiklusega tänavate äärde on kavandatud tänavahaljastus. Vanasadama trammi rööbastee äärde ja rööbaste vahele on projekteeritud kärgmuru kohtadesse, mis ei ristu autoliiklusega. Kuna perspektiivne liikluslahendus erineb praegusest on vaja detailplaneeringu realiseerimisel osa praegu rajatud haljastusest uude kohta ümber istutada. Uued istutuskohad leitakse võimalust mööda sadama piirkonnas.

Logi tänava ääres hoonestusele ja teedele ette jääv haljastus istutatakse võimalusel planeeringuala piires uude asukohta. Logi tänava äärde kavandatakse täiendavalt kõrghaljastust. Alates Rumbi ja Logi tänava ristmikust kuni planeeritava ala piirini kavandatakse uus rohestruktuur (vee-elementidega pargiala), mis ühendab Vanalinna haljasvööndi mereäärsete rohealadega. Kruntidele pos 18, 25 ja 21 kavandatakse Logi tänavast kuni planeeringu ala piirini uus rohestruktuur, mis asendab Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringu kohast rohekoridori Rumbi tänava pikendusel.

Planeeritud alal on tagatud haljastuse osakaal 20 %, mis vastab Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringule.

3.5.1 Asendusistutuse vajaduse esialgne arvutus

Haljastusliku hinnangu tegemiseks vajalik dendroloogilise hinnangu koostas 2023.a maastikuarhitekt Rait Tamm.

Likvideeritavate puude asemele istutatavate puude välja selgitamiseks vajalik haljastuse ühikute arv on arvutatud vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11.02.2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hooldusloikuse andmise kord“.

Asendusistutuste arvutustes on lähtutud järgmisest valemist:

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

kus D – raiutava puu rinnasläbimõõt, mitme puu puhul läbimõõtude summa, cm;
k1 – raiutava puuliigi koefitsient;
k2 – raiutava puu seisukorra koefitsient;
k3 – raiepõhjuse koefitsient.

Pos nr	Jrk nr	likv. puu nr	puu liik	liigi koefitsient	rinnasläbimõõt (läbimõõtude summa) (cm)	väärtus-klass	seisukorra koefitsient	haljastuse ühik	Likvideerimise põhjus
6	1	317	berliini pappel	0,5	100	III	1	67	Hoonestus
	Pos 6 kokku							67	
8	2	300 osa	tuhkurenelas "Grefsheim"	ei arvutata		II		0	Hoonestus
	Pos 8 kokku							0	
9	3	299 osa	jaapani enelas	ei arvutata		II		0	Hoonestus
		300 osa	tuhkurenelas "Grefsheim"	ei arvutata		II		0	Hoonestus
	Pos 9 kokku							0	
11	4	325	berliini pappel	0,5	60	IV	0,2	24	Hoonestus
	5	326	sookask	0,5	44	III	1	29	Hoonestus
	6	327	harilik haab	0,5	32	III	1	21	Hoonestus
	7	328	sookask	0,5	17	IV	0,2	7	Hoonestus
	8	329	harilik haab	0,5	37	III	1	25	Hoonestus
	Pos 11 kokku							106	
22		299 osa	jaapani enelas	ei arvutata		II		0	Kõnnitee
		300 osa	tuhkurenelas "Grefsheim"	ei arvutata		II		0	Kõnnitee
	Pos 22 kokku							0	
24	9	318	jaapani enelas	ei arvutata		III		0	Kõnnitee, sõidutee
	Pos 24 kokku							0	

KOKKU: 173

Planeeringus kavandatud hoonete ja teede rajamiseks tuleb likvideerida 9 haljastuslikku objekti, millest kaks on II väärtusklassi, viis on III väärtusklassi, kaks on IV väärtusklassi objekti. Maksimaalne asendusistutuse arvestuse aluseks olev haljastuse ühikute arv on 173.

Arvutustega saadud haljastuse ühikute arv on esialgne ja see arv võib lahenduse täpsustamisel järgnevas projekterimisstaadiumites muutuda. Lõplik kompenseerimiseks vajalik haljastuse ühikute arv saadakse raieloa menetlemise käigus pärast ehitusloa väljaandmist. Haljastuse asendusistutus, mida ei ole võimalik teha planeeringualal, tuleb teha linnaosavalitsuse või Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti määratud kohta.

3.6 Jäätmehoolduse põhimõtted

Jäätmehoolduse kord Tallinna haldusterritooriumil on määratud Tallinna jäätmehoolduseeskirjas. Vastavalt jäätmeseadusele tuleb jäätmete kogumisel ja hoidmisel jäätmed nende tekkekohas paigutada liikide kaupa eraldi mahutitesse või selleks ettenähtud kohtadesse. Ohtlikud jäätmed koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Ehitamisel tekkivate jäätmete käitlemiseks peab omama jäätmeluba või tuleb sõlmida prügiveo leping vastavat litsentsi omava firmaga.

Sorteeritud jäätmete kogumiskoha asukohad lahendatakse arhitektuurivõistluse tulemusel, kas igal kinnistul eraldi või kvartaalselt arvestades jäätmeveoautode ligipääsu. Jäätmete kogumiskoha asukoha valikul tuleb tagada prügiveoautode manööverdusruum ja arvestada kasutajamugavusega.

Jäätmemahutite asukohad ja arv täpsustatakse ehitusprojektis.

4 TÄNAVATE JA TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

4.1 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Detailplaneeringus on kavandatud kvartaalne hoonestus koos tänavavõrgu ja kvartalite vahele kavandatud haljakutega, Samuti on Logi tänava äärde kavandatud linnaruumi ilmestamiseks vee-elementidega pargiala.

Kvartalitevaheliste väljakute ja haljastuse lahendus leitakse arhitektuurikonkursi tulemusel ning täpsustatakse ehitusprojektis koostöös maastikuarhitektiga.

Tänavavavõrk ning väljakrunditud haljasalad määratakse avalikult kasutatavaks.

Kavandatud on piisava laiusega kõnni- ja rattateed kõikide tänavate äärde. Kõnni- ja rattateed ning ühissõidukitega läbitavad tänavad on ettenähtud avalikuks kasutamiseks.

4.2 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Planeeringuala paikneb Sadama, Logi, Rumbi, Vööri tänava, sadama ja mere vahelisel alal.

Vanasadama põhjaosa planeerimisel lähtutakse kliimaneutraalsuse saavutamiseks vajalikest tegevustest. Selleks on väga oluline vähendada transpordi valdkonna kasvuhoonegaaside heidet, mis on ühtlasi ka Tallinna säästva energiamajanduse ja kliimamuutustega kohanemise kava 2030 üheks oluliseks suunaks.

Vähendamaks autokasutuse osakaalu piirkonnas kavandatakse:

- arendada ühistranspordivõrgustikku;
- tänavaruum jagada liiklejate vahel selliselt, et ka jalgratturitel/ elektritõukeratturitel ning jalakäijatel on üksteisest eraldatult turvaline liikuda;
- parkimiskohtade arvu vähendada olulisel määral võrreldes teiste naabruskonna kinnisvara arendusprojektidega. Planeeritaval alal arvestatakse 0,4 parkimiskohta korteri kohta ning äriruumidele 1 koht 400 m² või 1 koht 200 m² suletud brutopinna kohta hoones.

Autokasutust ei ole võimalik tänapäeva inimeste elus täielikult välistada, sest vahel on siiski tarvis sõita linnast välja või ka linnas kohtadesse, kuhu ühistransporti kasutades mõistliku ajakuluga ei jõua. Selleks planeeritakse alal hoonete maa-alusele korrusele rajatavatest parkimiskohtadest 10-30% auto lühirendi teenuse pakkumiseks hoonete kasutajatele. See tähendab eelkõige seda, et hoonete töötajatel ja/või elanikel ei ole isiklikke sõiduautosid, kuna selleks puudub vajadus. Piirkonda lisanduvate sõiduautode arv on seega väiksem. Vajadusel võib renditeenuse kasutuses olevate parkimiskohtade arvu suurendada.

Pos 1....7 kavandatud hoonestusalad on kavandatud alaks, kus autoliiklus on minimaalne, et piirkonnas oleks võimalik mugavalt autota liikuda, eelistades ühistranspordi kasutamist ning soodustades aktiivset liikumist jalgsi või jalgrattaga. Tänavaruum on jagatud liiklejate vahel selliselt, et ka jalgratturitel/elektritõukeratturitel ning jalakäijatel on üksteisest eraldatult turvaline liikuda.

Kruntidele pos 10 ja 11 (krundid piirnevad trammiteega) ei ole parkimiskohti kavandatud.

Parklad on kavandatud ilma (korteri)omandiga sidumata ristkasutusena.

Piirkonna ühistranspordi ühenduse parendamiseks on alustatud 2023. aastal uue lennujaama ja sadamat ühendav trammitee ning A-terminali ees oleva trammipeatuse ehitustöödega.

Ühistranspordi (bussi) võimalikuks koridoriks on kavandatud Logi tänav, Vööri tänav ning ka kvartalisisene tänav (krunt pos 25). Bussipeatus on planeeritud Vööri tänava äärde ning lisaks on planeeritud bussipeatus Logi tänava äärde A-reisiterminali ning kruisiterminali ala detailplaneeringus (DP043650).

Planeeritud ala kaudu on kavandatud juurdepääs A-terminali alale (nii A-terminali liiklusalale kui ka kruisiterminalile). Koostöös Tallinna Strateegiakeskuse ja Tallinna Transpordiametiga leiti optimaalne liikluslahendus, mis võimaldab Vanasadama põhjaosa ja teiste põhjapoolsete arenduste liikluse hoida võimalikult eraldi sadama liiklusvoogudest. Nii jäävad Rumbi ja Logi tänava ristmikust põhjapool asuvad tänavad rahulikuma liiklusega juurdepääsutänavateks uutele kvartalitele.

Logi tänavalt hargneb juurdepääs Vanasadama põhjaosale (pos 25). Põhjaosast on ühendus Vööri tänava ja Rumbi tänava kaudu Mere puistestega. Samuti on võimalik kasutada Sadama tänavat.

Sõidukite sisenemine sadama alale ning väljumine sadama alalt toimub peamiselt Sadama tänava kaudu.

Vanasadama põhjaosa avaliku ruumi kvaliteedi tõstmiseks on maapealsetena planeeritud peamiselt hoonetega paralleelsed parkimiskohad, et kulleritel, teenindavatel sõidukitel, operatiivautodel ja ka külastajatel oleks mugav lühiajaliselt parkida.

Parkimiskohad on liigendatud haljastusega. Piirkonna parkimine lahendatakse peamiselt ühel maa-alusel korrusel, kuhu lisaks parkimiskohtadele on ettenähtud ka rattaparklad, panipaigad ja hoonete tehnilised ruumid.

Parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus alal, kus normi rakendatakse	Normatiivne parkimis-kohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimis-kohtade arv krundil *
1	Äri- ja/või ühis-kondlikud ruumid Korterelamu	2615/200=14 98 x 1 = 98	112	7 40 Kokku:47
2	Äri- ja/või ühis-kondlikud ruumid Korterelamu	1950/200=10 73 x 1 = 73	83	5 30 Kokku:35
3	Äriruumid	13190/200 = 66	66	66
4	Äriruumid Korterelamu	2740/200 = 14 102 x 1 = 102	116	7 41 Kokku:48
5	ärihoone	14430/200 = 73	73	73
6	Äriruumid Korterelamu	2295/200 = 12 28 x 1 = 28	40	6 12 Kokku:18
7	Äriruumid Korterelamu	2489/200 = 13 93 x 1 = 93	106	7 38 Kokku:45

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus alal, kus normi rakendatakse	Normatiivne parkimis-kohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimis-kohtade arv krundil *
8	ärihoone	$10570/200 = 53$	53	27
9	ärihoone	$6670/200 = 34$	34	17
10	ärihoone	$3375/200 = 17$	17	-
11	ärihoone	$5315/200 = 27$	27	-
12	ärihoone	$5000/200 = 25$	25	25
Hoonestatud kruntidel kokku			752	401
Tänavatel kokku			-	37
Planeeritud maa-alal kokku:			752	438

Märkus:

* Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arvu arvutamisel arvestatakse:

- Pos 3, 5 ja 12 on kavandatud 1 koht 200 m² brutopinna kohta;
- Pos 1, 2, 4, 6, 7, 8 ja 9 äriruumide jaoks on kavandatud 1 koht 400m² brutopinna kohta;
- Eluruumide jaoks on kavandatud 0,4 kohta korteri kohta.

Planeeringu ala asub südalinna piirkonnas. Parkimiskohtade arv täpsustub ehitusprojektis.

Elektriautode juhtmetaristu kontrollarvutus lähtudes kavandatud parkimiskohtade arvust

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus alal, kus normi rakendatakse	Normatiivne juhtmetaristu arv	Planeeringus ettenähtud juhtmetaristu arv krundil
1	Äri- ja/või ühis-kondlikud ruumid	$7:5 = 1,4$	2	2
	Korterid	1 per PK = 40	40	40
2	Äri- ja/või ühis-kondlikud ruumid	$5:5 = 1$	1	1
	Korterid	1 per PK = 30	30	30
3	Äriruumid	$66:5 = 13,2$	14	14
4	Äriruumid	$7:5 = 1,4$	2	2
	Korterid	1 per PK = 41	41	41
5	Äriruumid	$73:5 = 14,6$	15	15
6	Äriruumid	$7:5 = 1,4$	2	2
	Korterid	1 per PK = 12	12	12
7	Äriruumid	$7:5 = 1,4$	2	2
	Korterid	1 per PK = 38	38	38
8	Äriruumid	$27:5 = 5,4$	6	6
9	Äriruumid	$17:5 = 3,4$	4	4
12	Äriruumid	$25:5 = 5$	5	5
Planeeritud maa-alal kokku:			212	212

Elektriautode laadimistaristu vajaduse arvutamisel on aluseks võetud Ehitusseadustiku § 65¹. Laadimispunktid rajatakse normatiivsetele parkimiskohtadele. Elektrauto laadimistaristu rajamise ulatus täpsustatakse ehitusprojektis arvestades lisaks Ehitusseadustiku § 65¹ nõuetele praktilist vajadust: vajadusel rajatakse tihedam taristu.

Jalgratate parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus alal, kus normi rakendatakse	Normatiivne parkimis-kohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Elamu	1 per korter = 98	124	124
	Ärihoone	2615/100 = 26		
2	Elamu	1 per korter = 73	93	93
	Ärihoone	1950/100 = 20		
3	Ärihoone	13190/100 = 132	132	132
4	Elamu	1 per korter = 102	129	129
	Ärihoone	2740/100 = 27		
5	Ärihoone	14430/100 = 144	144	144
6	Elamu	1 per korter = 23	46	46
	Ärihoone	2295/100 = 23		
7	Elamu	1 per korter = 93	118	118
	Ärihoone	2489/100 = 25		
8	Ärihoone	10570/100 = 106	106	106
9	Ärihoone	6670/100 = 67	67	67
10	Ärihoone	3375/100 = 34	34	34
11	Ärihoone	5315/100 = 53	53	53
12	Ärihoone	5000/100 = 50	50	50
Planeeritud maa-alal kokku:			1097	1097

Jalgratate parkimiskohtade vajaduse arvutamisel on aluseks võetud Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokolliga nr 41 heakskiidetud Tallinna rattastrateegia 2018-2028.

Planeeritud ala läbib Tallinna rattastrateegia kohane jalgrattateede põhivõrgu tee Kai tänavast mööda Logi tänavat kuni Rumbi tänavani. Põhivõrgu jalgrattatee koridor on kantud detailplaneeringu ruumilise keskkonna analüüsi joonisele (Lisa 7.2). Detailplaneeringus on kavandatud ala piires põhivõrgu tingimustele vastav jalgrattatee. Lisaks on täiendav jalgratta tee kavandatud ka kvartalisisesele tänavale, et tagada ohutu ja mugav ligipääs jalgrattaga iga hooneni.

4.3 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojekti tehnovõrkude valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Detailplaneeringus on kavas ette näha ka alternatiivsete energiaallikate kasutusele võtmist.

Haljastuse täpne paiknemine ning istutamiseks kasutatavad meetmed tehnovõrkude läheduses täpsustatakse ehitusprojekti koostamise käigus, kui on paika pandud täpsed tehnovõrkude asukohad.

Kõigi Vanasadama ala detailplaneeringute tehnovõrkude koondskeem on planeeringu lisa 8.3.

4.3.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Projekteerimisel on arvestatud järgmiste normide ja nõuetega:

- Eesti standard EVS 921:2022 Veevarustuse välisvõrk;
- Eesti standard EVS 848:2021 Väliskanaliseerimisvõrk;

- Eesti standard EVS 812-6:2012/A2:2017 Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus;
- Eesti standard EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7. Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded;
- Eesti standard EVS 843:2016 Linnatänavad.

Lahendus on koostatud vastavalt:

- AKTSIASELTS TALLINNA VESI 13.12.2022 tehnilistele tingimustele nr PR/2272196-1;
- aktsiaselts TALLINNA SADAM 10.01.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 2-2/109-11.

Veevarustus

Olemasolev olukord

Olemasolevad ühisveevärgi torustikud on Logi tänaval paiknev De315 ja 2xDe160 veetoru.

Piirkonnas on normaalolukorras vabarõhk 380 kPa, tulekahju olukorras 100 kPa.

Planeeritud veevarustuse üldpõhimõtted

Planeeritud ala tarbe- ja tuletõrjeveevarustus on lahendatud ühisveevärgi baasil.

Logi tänavale planeeritakse uued soojus- ja jahutustorud tehnovõrgud ning seetõttu olemasolev Logi tänava veetoru De315 likvideeritakse ja planeeritakse uus veetoru teisele poole sõiduteed. Kõik vajalikud veetoru ühendused ühendatakse planeeritava toruga.

Olemasolev sadama alale suunduv veetoru De315 jääb planeeritud hoonestuse alla ning likvideeritakse ja planeeritakse uus De315 veetoru tänava maa-alale A-terminali ala teenindamiseks.

Logi tänaval likvideeritakse üks olemasolev De160 veetoru (jääb teiste planeeritavate tehnovõrkude alla) ja teine De160 veetoru tõstetakse ringi. Uus veeringistus De160 planeeritakse planeeritava kvartalisisesse tänavasse alla (pos 25).

Planeeringuala arvutuslik vooluhulk on $Q=3,1$ L/s; $q=14$ m³/d.

Kinnistute liitumispunktid ühisveevõrguga asuvad tänavamaa-alal.

Planeeringuala majandus-joogivee vooluhulk täpsustada järgmises projekteerimise staadiumis.

Kasutusest väljajäävad veetorud likvideeritakse vahetult hargnemisel töösse jäävatest torudest.

Tuletõrjeveevarustus

Veevajadus ehitiseväliseks tulekustutuseks on 10 l/s 3 tunni jooksul.

Tulekustutusvesi võetakse olemasolevatest veevõtukohtadest ja planeeritud veevõtukohtadest.

Sisemine tulekustutusvee vajadus tagatakse ühisveevärgist, vajadusel puudujääv veekogus krundisisesest mahutite baasil. Mahutite vajadus, maht ja asukoht täpsustub ehitusprojekti koostamise käigus.

Planeeritud kinnistute välis- ning sisetulekustutusvee vajadus täpsustub ja lahendatakse ehitusprojekti.

Reovee kanalisatsioon

Olemasolev olukord

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne.

Rumbi tänaval paikneb De400 paikneb reovee kanalisatsioonitoru.

Planeeringu ala läbib olemasolev d600 reoveekanalisatsiooni torustik.

Planeeritud reovee kanalisatsioon

Reoveekanalisatsiooni eelvooluks on Rumbi tänava De400 reovee kanalisatsioonitoru.

Planeeringuala arvutuslik äravool on $Q=7,6$ l/s; $q=14$ m³/d.

Reovee arvutusäravool täpsustada järgmises projekteerimise staadiumis.

Reoveekanalisatsiooni toru Logi tänaval Sadama tänava ja Rumbi tänava vahelisel lõigul on ettenähtud rekonstrueerida, rekonstrueeritava toru pikkus täpsustub ehitusprojekti.

Planeeritud liitumispunktid (vaatluskaevud) ühiskanalisatsiooniga planeeritakse tänava maa-alale.

Kasutusest väljajäävad kanalisatsioonitorud likvideeritakse vahetult hargnemisel töösse jäävatest torudest.

Hoone sisese parkla põrandalt kogutav vesi tuleb enne reoveekanalisatsiooni juhtimist puhastada lokaalselt (õlipüüdja+ liivapüüdja). Krundisisene reoveekanalisatsiooni välisvõrgu lahendus töötatakse välja ehitusprojekti staadiumis.

Sadamevee ja drenaaži kanalisatsioon

Olemasolev olukord

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne. Sadame- ja drenaaživee eelvooluks on meri.

Planeeritud sadamevee kanalisatsioon

Tallinna Linnavolikogu 19.06.2012 määruse nr 18 Lisa 1 „Tallinna sadamevee strateegia aastani 2030“ järgi on ettenähtud sadamevesi käidelda maksimaalses ulatuses planeeringuala piires kogudes sadamevett ja kasutada puhverdamise süsteeme, kasutades immutamist/hajutamist pinnasesse ja/või võimalusel taaskasutades seda näiteks kastmiseks või WC-de loputussüsteemis. Täpsemad lahendused selguvad ehitusprojekti koostamise käigus.

Sadameveekanalisatsiooni eelvooludeks on meri ja Rumbi tn olemasolev d685 betoonitoru.

Kruntide pos 1, 2, 3, 4 ja 5 sadamevee eelvooluks on meri, sadamevee kanalisatsiooni torustikud on ettenähtud paigaldada mööda transpordimaid pos 25, 26 ja Logi tänavat.

Kruntide pos 6, 7, 8, 9, 10 ja 11 sadamevee eelvooluks on Rumbi tn olemasolev d685 betoonitoru, sadamevee kanalisatsiooni torustikud on kavandatud transpordimaa kruntidele pos 18, 24 ja 25.

Planeeritud sadamevee liitumispunktid (vaatluskaevud) nähakse ette tänava maa-alale.

Planeeringu alal nähakse ette kahte tüüpi uued sadameveekanalisatsiooni merelasud:

1. Isevoolse sadameveekanalisatsiooni merelask kavandatakse Vööri tänavale.

2. Planeeringut läbivad ja hoonestuse alla jäävad sademeveekanaliseerimiseks
survetorud likvideeritakse ja planeeritakse Logi tänava maa-alale. Edasiseks
trasside kulgemiseks ning uue merelasku asukohaks nähakse ette kaks varianti:
- merelask kavandatakse Vööri tänavale;
 - merelask kavandatakse Logi tänava pikendusele.

Elluviimise variant täpsustub ehitusprojekti koostamise käigus lähtudes piirkonna arengust.

Sademeveetorusse juhitava sademevee reostusnäitajate piirväärtused peavad vastama Keskkonnaministri 08.11.2019. määrusele nr 61 "Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused" (Lisa 1 "Saastenahtajate piirväärtused ja reovee puhastusastmed").

Planeeringuala arvutuslik sademevee äravool $q=812$ l/s.

Planeeringuala arvutuslik sademevee äravool planeeritud merelasku $q=449$ l/s.

Kinnistute sademevee arvutamisel on kasutatud korduvusperioodi 5a. 10 min, arvutuslik intensiivsus 266,4 l/s /ha.

Planeeringuala sademevee vooluhulkade bilanss:						
Ala (pos nr)	EVS 848:2021, koduvus 5a, 10 min, arvutuslik intensiivsus $q=266.4$ L/(sek*ha)					
	Katus, arvutuslik vooluhulk l/s	Asfalt, arvutuslik vooluhulk l/s	Haljas- katus, arvutuslik vooluhulk l/s	Kokku, arvutuslik vooluhulk l/s	Lubatud vooluhulk l/s	Vajalik kesken- damise maht m^3
1	57.5	0	5.4	62.9	62.9	0
2	43.8	24.5	0	68.3	68.3	0
3	70.3	0	7.9	78.2	78.2	0
4	58.4	0	6.3	64.7	64.7	0
5	76.9	0	10	86.9	86.9	0
Kokku:				361		0

Transpordimaalt pos 19 sademevee arvutuslik vooluhulk $q=20$ l/s.

Transpordimaalt pos 25 sademevee arvutuslik vooluhulk $q=33$ l/s.

Transpordimaalt pos 26 sademevee arvutuslik vooluhulk $q=35$ l/s.

Rumbi tn suunas on planeeringuala arvutuslik sademevee vooluhulk $q=363$ l/s.

Planeeringuala sademevee vooluhulkade bilanss:						
Ala (pos nr)	EVS 848:2021, koduvus 5a, 10 min, arvutuslik intensiivsus q=266.4 L/(sek*ha)					
	Katus, arvutuslik vooluhulk l/s	Asfalt, arvutuslik vooluhulk l/s	Haljas- katus, arvutuslik vooluhulk l/s	Kokku, arvutuslik vooluhulk l/s	Lubatud vooluhulk l/s	
6	25.8	0	0.0	25.8	25.8	
7	53	0	8.3	61.3	61.3	
8	56.3	0	5.6	61.9	61.9	
9	35.5	0	0	35.5	35.5	
10	17.9	4.7	0	22.6	22.6	
11	38.7	6.9	0	45.6	45.6	
12	31.7	14.3	3.8	49.8	49.8	
Kokku:				303	303	

Transpordimaalt pos 24 sademevee arvutuslik vooluhulk q=45 l/s.

Transpordimaalt pos 25 sademevee arvutuslik vooluhulk q=15 l/s.

Kasutusest väljajäävad kanalisatsioonitorud likvideeritakse vahetult hargnemisel töösse jäävatest torudest.

Drenaaži rajamise vajadus täpsustatakse järgnevas projekteerimise staadiumis lähtuvalt geotehnilistest andmetest.

Ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni (ÜVK) torustike maht

(Olemasolevast trassist kuni liitumispunktini)

Veevarustus

Kinnistute veeühendused	120 m
PE plasttoru De110 PN10	45 m
PE plasttoru De160 PN10	680 m
PE plasttoru De315 PN10	180 m

Reoveekanalisatsioon

PVC või PP plasttoru De200-315 SN8	685 m
------------------------------------	-------

Sademevee kanalisatsioon

PE plasttorud DN1000 (varinat 1)	775 m
PE plasttorud DN1000 (varinat 2)	525 m

Eelvool - Rumbi tn d685 torustik

PP või PE plasttorud De200- De500 SN8	340 m
---------------------------------------	-------

Eelvool - meri
PP või PE plasttorud De200- De630 SN8 450 m

Planeeritud vee- ja kanalisatsiooni ühenduste läbimõõdud ja mahud täpsustatakse järgnevas projekteerimise staadiumis.

4.3.2 Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Elektrivarustus

Detailplaneeringu projekti elektrivarustuse osa lahenduse aluseks on:

- Elektrilevi OÜ 03.04.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr 444825;
- aktsiaselts TALLINNA SADAM 03.04.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr 2-2/109-11.

Elektrikoormuste tabel

Pos nr.	Nimetus	Arvutuslik elektrikoormus, Pa/Ia (kW/A)				Planeeritud liitumine
		Planeeritud trafoalajaama nr 1 baasil (Elektrilevi OÜ)	Planeeritud trafoalajaama nr 2 baasil (Elektrilevi OÜ)	Planeeritud trafoalajaama nr 3 baasil (Elektrilevi OÜ)	Planeeritud trafoalajaama nr 4 baasil (Elektrilevi OÜ)	
1	Ärihoone-korterelamu				800/630+630	Liitumiskilp kinnistu piiril
	Lisavõimsus, autode laadimine				300/500	Elektri-varustus pos 1 hoone 0.4kV võrgu baasil
2	Ärihoone-korterelamu				800/630+630	Liitumiskilp kinnistu piiril
	Lisavõimsus, autode laadimine				300/500	Elektri-varustus pos 2 hoone 0.4kV võrgu baasil
3	Ärihoone-korterelamu				700/630+630	Liitumiskilp kinnistu piiril
	Lisavõimsus, autode laadimine				250/400	Elektri-varustus pos 3 hoone 0.4kV võrgu baasil
4	Ärihoone-korterelamu			700 / 630+630		Liitumiskilp kinnistu piiril
	Lisavõimsus, autode laadimine			250/400		Elektri-varustus pos 4 hoone 0.4kV võrgu baasil
5	Ärihoone-korterelamu			700 / 630+630		Liitumiskilp kinnistu piiril
	Lisavõimsus, autode laadimine			250/400		Elektri-varustus pos 5 hoone 0.4kV võrgu baasil

6	Ärihoone-korterelamu			800 / 630+630		Liitumiskilp kinnistu piiril
	Lisavõimsus, autode laadimine			300/500		Elektri-varustus pos 6 hoone 0.4kV võrgu baasil
7	Ärihoone		800 / 630+630			Liitumiskilp kinnistu piiril
	Lisavõimsus, autode laadimine		300/500			Elektri-varustus pos 7 hoone 0.4kV võrgu baasil
8	Ärihoone		800 / 630+630			Alajaama 0.4kV jaotus-seadmes
	Lisavõimsus, autode laadimine		300/500			Elektri-varustus pos 8 hoone 0.4kV võrgu baasil
9	Ärihoone		550 / 500+500			Liitumiskilp kinnistu piiril
	Lisavõimsus, autode laadimine		180/315			Elektri-varustus pos 9 hoone 0.4kV võrgu baasil
10	Ärihoone	500 / 500+500				Liitumiskilp kinnistu piiril
	Lisavõimsus, autode laadimine	150/250				Elektri-varustus pos 10 hoone 0.4kV võrgu baasil
11	Ärihoone	400/315+315				Liitumiskilp kinnistu piiril
	Lisavõimsus, autode laadimine	125/200				Elektri-varustus pos 11 hoone 0.4kV võrgu baasil
12	Ärihoone	600/500+500				Alajaama 0.4kV jaotus-seadmes
	Lisavõimsus, autode laadimine	200/315				Elektri-varustus pos 12 hoone 0.4kV võrgu baasil
-	Tänavavalgustus	30 / 50				
Planeeritud ala tarbijad kokku alajaamade kaupa (koos eriaegsusega)		1200 / 2000	1800 / 3000	1800 / 3000	1800 / 3000	

Planeeritud ala tarbijad kokku (koos eriaegsusega)	6000 /10000	
--	-------------	--

Detailplaneeringu ala Elektrilevi OÜ tarbijate elektrivarustus on ettenähtud nelja uue 10/0.4 kV hoonesisese alajaama baasil (10/0.4 kV trafod kuni 2x1600 kVA). Planeeritud alajaamade 10 kV elektrivarustus on ettenähtud maakaabelliiniga Elektrijsaama 110/35/10 kV piirkonna alajaamast.

Hoonesisese alajaama seadmete ruumid peavad vastama ELV nõuetele P387 (Nõuded alajaamaruumile ehitises, ver. 1) ja need tuleb üle anda Elektrilevi OÜ-le tasuta kasutamise/ teenindamise õigusega. Alajaama trafo- ja jaotlaruumide uksed peavad avanema tänavale/parkla korrusele ning alajaama ruumide kohal ei tohi paikneda eluruume.

Planeeritud alajaamadeni peab olema tagatud vaba juurdepääs, sh ka raske veo- ja töstetehnikaga tagamaks võimalust teostada alajaama seadmete hooldustöid ning vajadusel ka seadmete vahetust.

Kesk- ja madalpinge toitevõrgud ehitatakse kaabelliinidena. Objektide elektrivarustuseks kinnistute piiridele on ettenähtud 0.4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Elektrikilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Planeeritud liitumiskilpide asukohad täpsustatakse ehitusprojektide mahus (arvestades objekti arhitektuuriga).

Tänavavalgustus

Tänavavalgustuse lahenduse aluseks on Enefit AS (endine Enefit Connect OÜ) poolt 15.02.2023 välja antud tehnilised tingimused nr 23.

Tänavavalgustuse valgustuseks on ettenähtud LED-lampidega välisvalgustid. Valgustite värvsüsteemtemperatuur peab olema 3000 K, ülekäiguradadel peab olema min. 5000 K. Tänavavalgustite kaitseaste peab olema vähemalt IP66, vandaalikindlus vastavalt valgusti paigalduskõrgusele: 6 meetrit ja kõrgem - IK07 ja kuni 6 meetrit - IK08.

Valgustid paigaldatakse koonilistele terasmastidele. Välisvalgustuse mastid peavad olema antud piirkonnas RAL7016 värvi vastavalt võrgu valdaja tehnilistele tingimustele. Tänavavalgustuse toiteliinid ehitatakse kaabelliinidena.

Kõik tänavavalgustid peavad olema eelhämardatud vastavalt Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti poolt väljastatud hämardamisgraafikule.

Elektrivarustus on ettenähtud planeeritud tänavavalgustuse lülituskilbi baasil. Lülituskilbi elektriliitumine lahendatakse Elektrilevi OÜ 0.4 kV toitevõrgu baasil.

4.3.3 Sidevarustus

Objekti sidevarustuse planeerimisel on aluseks võetud Telia Eesti AS 26.07.2024 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 39043857.

Planeeritud hoonete sidevarustus on ettenähtud lähtuvana Rumbi tänava olemasolevast ja planeeritud kaablikanaliseerimisest.

Uus sidekanaliseerimine ehitatakse plasttorudest 100 mm läbimõõduga, igale kinnistule on ettenähtud individuaalne sidekanaliseerimise sisestus. Sidekanaliseerimise hargnemistel kasutatakse r/b sidekaevusid.

Kaablitorude normide kohane paigaldussügavus sõidutee all on minimaalselt 1.0 m, väljaspool sõiduteed 0.7 m maapinnast.

Sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas lahendatakse ehitusprojekti mahus. Sidevarustuse ehitusprojekti koostamine toimub võrguvaldajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Võrguvaldaja siderajatistega ühendamine on lubatud teostada ainult sidetööde litsentsi omaval firmal ja võrguvaldaja poolt väljastatud tööloa alusel.

4.3.4 Soojusvarustus

Soojusvarustuse lahenduse aluseks on AS Utilitas Tallinn 20.04.2023 tehnilised tingimused nr 23TT-02051.

AS Utilitas Tallinn kavandab sadama territooriumile (aktsiaseltsi Tallinna Sadam kinnistule Logi tn 2 // 4 // Sadama tn 25) soojuspumpjaama (edaspidi ka pumpla), mis võimaldab toota merevee soojusest soojus- ja jahutusenergiat, asendades energiaallikana maagaasi. Torustikud pumpla ühendamiseks Tallinna linna soojussüsteemiga projekteeritakse eraldi projektiga. Trasseering on valitud võrguvaldaja ja HeatConsult OÜ koostöös (HeatConsult OÜ töö nr 23007).

Planeeringuala soojusvarustuse koostamisel on arvesse võetud K-Projekt Aktsiaseltsi tööd nr 18104 „A-reisiterminali ning kruisiterminali ala detailplaneering“.

Planeeritud kruntide ühenduskohad perspektiivse DN800 soojustorustikega asuvad Logi tänava piirkonnas.

Igale krundile on ettenähtud oma liitumispunkt tänavamaa-alal.

Planeeritud ala soojuskoormus on 10,5 MW.

Põhimõttelised soojusvarustuse tehnilised näitajad:

1. Soojuskoormuse ühendusskeem - sõltumatu.
2. Soojuskandja parameetrid:
 - maksimaalne rõhk soojusvõrgus katsetuste ajal 1,6 MPa;
 - maksimaalne temperatuur: 130 °C.

Planeeritava torustiku koormused ja läbimõõdud ning täpne kulgemine täpsustatakse ehitusprojekti vastavalt väljakujunenud olukorrale ja reaalsetel rajatavatele mahtudele.

Kuna detailplaneeringu staadiumis on teadmata soojussõlmede asukohad, täpsustada hoonete (kruntide) soojuse ühendustorustiku asukohad ehitusprojekti.

4.3.5 Kaugjahutus

Kaugjahutuse planeerimisel on aluseks võetud AS Utilitas Tallinn 21.04.2023 tehnilised tingimused nr 23TT-08054.

AS Utilitas Tallinn kavandab Sadama territooriumile (aktsiaseltsi Tallinna Sadam kinnistule Logi tn 2 // 4 // Sadama tn 25) soojuspumpjaama (edaspidi ka pumpla), mis võimaldab toota merevee soojusest soojus- ja jahutusenergiat. Trasseering on valitud võrgu valdaja ja HeatConsult OÜ koostöös (HeatConsult OÜ töö nr 23007).

Planeeringuala soojusvarustuse koostamisel on arvesse võetud K-Projekt Aktsiaseltsi tööd nr 18104 „A-reisiterminali ning kruisiterminali ala detailplaneering“.

Planeeritud kruntide ühenduskohad perspektiivse DN1000 jahutustorustikega (HeatConsult OÜ töö nr 23007) asuvad Logi tänava piirkonnas.

Planeeritud kaugjahutuse torustik Logi tänaval on ettenähtud paigaldada planeeritud kaugküttetorustiku alla.

Igale krundile on ettenähtud oma liitumispunkt tänava maa-alal.

Planeeritud ala soojuskoormus on 10,5 MW.

Põhimõttelised jahutusvarustuse tehnilised näitajad:

1. Jahutuskooormuse ühendusskeem - sõltumatu.
2. Jahutuskandja parameetrid:
 - maksimaalne rõhk jahutusvõrgus katsetuste ajal on 1,6 Mpa
 - arvutuslik temperatuuride vahemik 6-20 °C
3. Ühendatav arvutuslik jahutuskooormus määratakse projekteerimise käigus.

Kaugjahutuse torustiku liitumistoru planeeritud läbimõõt on DN400/500 mm, mis tuleb täpsustada ehitusprojektis arvestades reaolukorda.

4.3.6 Alternatiivsed energiaallikad

Lisaks tavapärastele energiaallikatele on võimalik kasutada ka alternatiivseid energiaallikaid.

Soojusvarustust ning jahutust võib lahendada ka muude taastuvatest energiaallikatest muundatud energia kandjate baasil.

4.3.7 Gaasivarustus

Gaasivarustuse planeerimisel on aluseks võetud AS Gaasivõrk 27.01.2023 tehnilised tingimused nr 3-5/19-23.

AS-ile Gaasivõrk kuulub B-kategooria gaasitorustik ST 159x5 mm gaasitorustik Logi - Sadama tänava piirkonnas (gaasitorustiku nimetus: Kopli-Põhja B3, EHR kood: 220591697; MOP 3,0 bar).

Perspektiivsete kaugkütte ja -jahutuse torustike ette jääva olemasoleva B-kategooria gaasitorustiku uus asukoht Logi -Sadama tänava ristmikul on valitud võrgu valdaja ja HeatConsult OÜ koostöös (HeatConsult OÜ töö nr 23007).

Planeeritud kruntidele gaasivarustust ei ole kavandatud.

5 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED

5.1 Kehtivad kitsendused

Planeeringualale ulatub Läänemere ranna 200 m laiune piiranguvöönd (LKS § 37 lg 1 p 1).

Planeeringuala jääb osaliselt Läänemere ranna ehituskeeluvööndisse. Detailplaneeringus on tehtud ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

Kogu planeeritud ala jääb Tallinna Vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndisse, mille hoonestamisel tuleb tagada vanalinna silueti vaadeldavus linna olulistest vaatepunktidest ja vanalinnasuunalistelt tänavatelt (Vabariigi Valitsuse 20.05.2003 määrus nr 155 „Tallinna vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus“).

Planeeringuala jääb osaliselt muinsuskaitseala kaitsevööndiga liituvasse vaatesektorisse Pirita sadama kailt ning Maarjamäe memoriaalilt vanalinna suunas.

Planeeringuala jääb Tallinna linnapea 3. jaanuari 2017 käskkirjaga nr LSB-28/2 kinnitatud "Tallinna riskianalüüsi 2016" kohasele AKTSIASELTS TALLINNA VESI Järvevana tee 3 kinnistul asuva veepuhastusjaama kloorilao ohualale.

Logi tn 2 // 4 // Sadama tn 25 kinnistu kohta on kinnistusraamatusse kantud 7 kitsendust põhjustavat objekti, millest planeeringu alale ulatuvad 4:

- Tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus AKTSIASELTS TALLINNA VESI (registrikood 10257326) kasuks kinnistul paikneva tehnorajatise omamiseks, ehitamiseks,

kasutamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks, arendamiseks kaitsevööndi ulatuses (pos 19 ja 24).

- Isiklik kasutusõigus aktsiaseltsi Tallinna Soojus (registrikood 10026398) kasuks kaugküttevõrgu ja kaevude omamiseks, ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja kasutamiseks kasutusõiguse alal laiusega 3 meetrit mõlemale poole torustikke piirava äärmise torustiku isolatsiooni välispinnast. Tähtajatu isiklik kasutusõigus Tallinna linn kasuks tee (Logi tänav) kasutamiseks, hooldamiseks ja parendamiseks kasutusõiguse ala ulatuses (pos 19 ja 24).
- tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus Tallinna linna kasuks ehitatava trammitee koos rööbasteede, kontaktliinide, kandepostide ja neile paigutatud tänavavalgustusega, foorisüsteemidega ning trammipeatustega koos ootealade ja ootekodadega ehitamiseks, omamiseks, asendamiseks, kasutusse andmiseks, remontimiseks, korrashoidmiseks, majandamiseks, avaliku kasutuse tagamiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks (pos 23).
- Tasuta isiklik kasutusõigus tähtajaga 5 aastat (kuni 2028) Tallinna linna kasuks ehitatavate jalgratta-, kõnni- ja sõiduteede, haljastuse koos väikevormidega (prügikastid, pingid, istutuskastid jms) ning sademeveetorustike ja tänavavalgustuse kaablite koos mastide ja valgustitega, ehitamiseks, omamiseks, asendamiseks, kasutusse andmiseks, remontimiseks, korrashoidmiseks, majandamiseks, vajadusel likvideerimiseks, taastamiseks, avaliku kasutamise tagamiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks (pos 23 ja 24).

Logi tänav T2 kinnistu kohta on kinnistusraamatusse kantud 13 kitsendust põhjustavat objekti, millest planeeringu alale ulatuvad 5:

- 2 kitsendust hõlmavad isiklikku kasutusõigust tähtajaga 50 aastat AKTSIASELTS TALLINNA VESI (registrikood 10257326) kasuks ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorustike ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks isikliku kasutusõiguse alal (pos 19).
- Isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat AKTSIASELTS TALLINNA VESI (registrikood 10257326) kasuks ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorustike (kanalisatsioonitorustikud) ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks isikliku kasutusõiguse alal (Logi tänava osa).
- Isiklik kasutusõigus tähtajaga viiskümmend (50) aastat OÜ Logi Projekt (registrikood 11086795) kasuks elektroonilise side võrgu rajatise (sidetrassid) majandamiseks kaitsevööndi ulatuses (Logi tänava osa).
- Isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat aktsiaselts Tallinna Soojus (registrikood 10026398) kasuks kinnistuga püsivalt ühendatud tehnorajatise (soojustorustikud) ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks. Tasuline isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks maakaabelliinide omamiseks, ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks isikliku kasutusõiguse alal (Logi tänava osa).

Logi tänav T6 kinnistu kohta on kinnistusraamatusse kantud 5 kitsendust põhjustavat objekti:

- Tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus AKTSIASELTS TALLINNA VESI (registrikood 10257326) kasuks kinnistul paikneva tehnorajatise omamiseks, ehitamiseks, kasutamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks, arendamiseks kaitsevööndi ulatuses (pos 19).
- Isiklik kasutusõigus aktsiaselts Tallinna Soojus (registrikood 10026398) kasuks kaugküttevõrgu ja kaevude omamiseks, ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja kasutamiseks kasutusõiguse alal laiusega 3 meetrit mõlemale poole torustikke piirava äärmise torustiku isolatsiooni välispinnast. Tähtajatu isiklik kasutusõigus Tallinna linn

kasuks tee (Logi tänav) kasutamiseks, hooldamiseks ja parendamiseks kasutusõiguse ala ulatuses (pos 19 ja 24).

- Tasuta isiklik kasutusõigus tähtajaga 5 aastat (kuni 2028) Tallinna linna kasuks ehitatavate jalgratta-, kõnni- ja sõiduteede, haljastuse koos väikevormidega (prügikastid, pingid, istutuskastid jms) ning sademeveetorustike ja tänavavalgustuse kaablite koos mastide ja valgustitega, ehitamiseks, omamiseks, asendamiseks, kasutusse andmiseks, remontimiseks, korrashoidmiseks, majandamiseks, vajadusel likvideerimiseks, taastamiseks, avaliku kasutamise tagamiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks (pos 19 ja 24).
- Tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus Tallinna linna kasuks ehitatava trammitee koos rööbasteede, kontaktliinide, kandepostide ja neile paigutatud tänavavalgustusega, foorisüsteemidega ning trammipeatustega koos ootealade ja ootekodadega ehitamiseks, omamiseks, asendamiseks, kasutusse andmiseks, remontimiseks, korrashoidmiseks, majandamiseks, avaliku kasutuse tagamiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks (pos 24).
- Tähtajatu isiklik kasutusõigus Tallinna linn kasuks tee kasutamiseks, hooldamiseks ja parendamiseks kasutusõiguse ala ulatuses (pos 19 ja 24).

5.2 Planeeritud kitsendused

5.2.1 Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek

Planeeringus tehakse ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks pos 3 ja 5 kavandatud hoonestuse rajamiseks. Detailplaneeringu alusel ehitatavale avalikult kasutatavale teele ehituskeeluvöönd ei laiene (pos 20). Promenaadirajatiste paigutamiseks on vaja vähendada ehituskeeluvööndit.

Ehituskeeluvöönd vähendatakse kuni kavandatud kruntide merepoolse piirini.

5.2.2 Avaliku kasutuse ja isikliku kasutusõiguse vajadus

Krundid pos 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 25 ja 26 määratakse avalikult kasutatavaks.

Krundil pos 10 määratakse avalikult kasutatavaks ala planeeritud ratta- ja kõnnitee ulatuses ($\sim 423 \text{ m}^2$).

Krundil pos 23 määratakse avalikult kasutatavaks ala planeeritud ala ulatuses ($\sim 385 \text{ m}^2$). Täpsustub ehitusprojektis.

Krundil pos 24 määratakse avalikult kasutatavaks ala planeeritud ratta- ja kõnnitee ulatuses ($\sim 2757 \text{ m}^2$). Täpsustub ehitusprojektis.

5.2.3 Juurdepääsuservituutide vajadus

Juurdepääsuks krundile on vajalik seada servituudid:

Pos 1

- juurdepääs pos 2 igakordse omaniku kasuks;

Pos 2

- juurdepääs pos 1 igakordse omaniku kasuks;

Pos 4

- juurdepääs pos 6 ja pos 7 igakordse omaniku kasuks;

Pos 6

- juurdepääs pos 4 ja pos 7 igakordse omaniku kasuks;

Pos 7

- juurdepääs pos 6 ja pos 4 igakordse omaniku kasuks;

Pos 8

- juurdepääs pos 9 igakordse omaniku kasuks.

5.2.4 Allaehitusseervituutide vajadus

Pos 13 :

- allaehitusseervituut pos 1 või pos 2 igakordse omaniku kasuks ca 80 m² suurusel maa-alal.

Pos 16 :

- allaehitusseervituut pos 4, pos 6 või pos 7 igakordse omaniku kasuks ca 100 m² suurusel maa-alal.

Pos 17 :

- allaehitusseervituut pos 4, pos 6 või pos 7 igakordse omaniku kasuks ca 80 m² suurusel maa-alal.

Pos 22 :

- allaehitusseervituut pos 9 või pos 8 igakordse omaniku kasuks ca 85 m² suurusel maa-alal.

5.2.5 Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud krundi kasutamist kitsendavate servituutide seadmiseks: servituudid on vaja seada olemasolevate tehnovõrkude kasutamise ja hooldamise tagamiseks ning kavandatud tehnovõrkude paigaldamiseks ning kasutamiseks.

Planeeritud kruntide tehnovõrkudega varustamiseks kavandatud tehnovõrkude jaoks on vaja seada servituudid:

Pos 1:

- Planeeritud elektrikilpide kaitsetsoon 2 m, võrguvaldaja kasuks.

Pos 2:

- Planeeritud hoonesisene alajaama kaitsevöönd 2 m, võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud hoonesisene alajaam pindalaga ~20 m² (täpsustub ehitusprojektis), võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud elektrikaablid, koridor laiusega 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks.

Pos 4:

- Planeeritud elektrikilpide kaitsetsoon 2 m, võrguvaldaja kasuks.

Pos 5:

- Planeeritud hoonesisene alajaam pindalaga ~20 m² (täpsustub ehitusprojektis), võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud elektrikaablid, koridor laiusega 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks.

Pos 6:

- Planeeritud hoonesisene alajaama kaitsevöönd 2 m, võrguvaldaja kasuks,

- Planeeritud hoonesisene alajaam pindalaga ~20 m² (täpsustub ehitusprojektis), võrguvaldaja kasuks.

Pos 7:

- Planeeritud elektrikilpide kaitsetsoon 2 m, võrguvaldaja kasuks.

Pos 8:

- Planeeritud hoonesisene alajaam pindalaga ~20 m² (täpsustub ehitusprojektis), võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud elektrikaablid, koridor laiusega 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks.

Pos 9:

- Planeeritud elektrikilpide kaitsetsoon 2 m, võrguvaldaja kasuks.

Pos 10:

- Planeeritud elektrikilpide kaitsetsoon 2 m, võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud elektrikaablid, koridor laiusega 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks.

Pos 11:

- Planeeritud elektrikilpide kaitsetsoon 2 m, võrguvaldaja kasuks.

Pos 12:

- Planeeritud hoonesisene alajaam pindalaga ~20 m² (täpsustub ehitusprojektis), võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud elektrikaablid, koridor laiusega 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks.

Pos 13:

- Planeeritud tänavavalgustuse kaablikoridorid, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks.

Pos 14:

- Planeeritud tänavavalgustuse kaablikoridorid, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud elektrikaablid, koridor laiusega 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks.

Pos 15:

- Planeeritud tänavavalgustuse ja madalpinge kaablikoridorid, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud elektrikaablid, koridor laiusega 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks.

Pos 16:

- Planeeritud tänavavalgustuse ja madalpinge kaablikoridorid, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud elektrikaablid, koridor laiusega 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks.

Pos 17:

- Planeeritud tänavavalgustuse kaablikoridorid, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks.

Pos 18:

- Planeeritud elektrikaablite kaablikoridorid, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud vee- ja reokanaliseerimisitoru, koridori laiusena toru teljest 2,5 m mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud sademevee kanalisatsioonitorustik, koridori laiusena toru teljest 2,5 m mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks.

Pos 19:

- Planeeritud reokanaliseerimisitoru, koridori laiusena toru teljest 2,5 m mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud sidekanaliseerimisitoru, koridori laiusena 1 m välisest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud sademevee kanalisatsioonitorustik, koridori laiusena toru teljest 2,5 m mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks.

Pos 20:

- Planeeritud tänavavalgustuse kaablikoridorid, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks.

Pos 21:

- Planeeritud tänavavalgustuse kaablikoridorid, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud sidekanaliseerimisitoru, koridori laiusena 1 m välisest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud soojustorustik, 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud kaugjahutustorustik, 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud elektrikilbi kaitsetsoon 2 m, võrguvaldaja kasuks.

Pos 22:

- Planeeritud tänavavalgustuse kaablikoridorid, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks.

Pos 24:

- Planeeritud elektrikaablite koridorid, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud vee- ja reokanaliseerimisitoru, koridori laiusena torude teljest 2,5 m mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud sidekanaliseerimisitoru, koridori laiusena 1 m teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud sademevee kanalisatsioonitorustik, koridori laiusena torude teljest 2,5 m mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud soojustorustik, 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud kaugjahutustorustik, 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks.

Pos 25:

- Planeeritud vee- ja reokanaliseerimisitoru, koridori laius 2,5 m mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud sademevee kanalisatsioonitorustik, koridori laius 2,5 m mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud sidekanalisatsioon, koridori laius 1 m teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud soojustustorustik, 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud kaugjahutustorustik, 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks.

Pos 26:

- Planeeritud sademevee kanalisatsioonitorustik, koridori laius 2,5 m mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud vee- ja reokanaliseerimisitoru, koridori laius 2,5 m mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud soojustustorustik, 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud kaugjahutustorustik, 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks.

Logi tänav T2:

- Planeeritud sademevee kanalisatsiooni survetorustik, koridori laius 2,5 m mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud sidekanalisatsioon, koridori laius 1 m teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud vee- ja reokanaliseerimisitoru, koridori laius 2,5 m mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud elektri- ja kaablite koridor, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud soojustustorustik, 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud kaugjahutustorustik, 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks.

Rumbi tänav T10:

- Planeeritud elektri- ja kaablite koridor, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud sidekanalisatsioon, 1 m välisseinast mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks.

6 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS

Tallinna linnal on õigus tunnistada detailplaneering kehtetuks või keelduda detailplaneeringualal uute ehituslubade andmisest, kui detailplaneeringust huvitatud isik ei ole Tallinna linna ja huvitatud isiku vahel planeerimisseaduse § 131 lõike 2 alusel

sõlmitud halduslepinguga võetud kohustusi lepingus määratud tähtjaks täitnud. Nimetatud tingimus kehtib ka isikute suhtes, kes omandavad detailplaneeringu alal asuva kinnisasja pärast detailplaneeringu kehtestamist.

6.1 Arhitektuurinõuded

Promenaadiga külgnevatele hoonetele, sh pos 10 ja 11, arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb korraldada arhitektuurivõistlus. Võidutöö eskiis tuleb kooskõlastada Tallinna Linnaplaneerimise Ametiga. Promenaadist eemal paiknevate kvartalite hoonestuslahendus (v.a. pos 12) on soovitatav leida kvartalipõhise arhitektuurikonkursi tulemusel. Arhitektuurikonkursi raames lahendatakse ka hoonestusega külgnevate alade haljastus.

Üldised arhitektuurinõuded

- Hoonete ning nendega külgneva linnaruumi lahendus peab olema esinduslik. Hoonetele tuleb projekteerida tänavatele orienteeritud esinduslikud fassaadid.
- Monotoonsuse vältimiseks tuleb hoonete fassaadid arhitektuursete võtetega liigendada nii kõrguslikult kui vertikaalselt.
- Fassaadikatematerjalidena on eelistatud ajas püsivad, esinduslikud ning kergesti puhastatavad materjalid.
- Hoonete väliskujunduses tuleb kasutada materjale, mis ei mõjuta kahjulikult lindude lennutrajektoore (on nähtavad ja ei peegelda).
- Projekteerida hoonete tänavapoolsete ja tänavakõrgusel asuvatele korrustele eraldi sissepääsudega ja vitriinakendega teenindus- ja äriruumid.
- Sissesõidupandused maa-alustesse parklatesse projekteerida hoonetesse.
- Ehitusprojektis käsitleda lindude elupaikade tekkimise võimalusi hoone erinevatele katusepindadele ja vajadusel võtta kasutusele vastavad meetmed lindude tõrjumiseks ebasobivatest kohtadest.
- Läbi krundi pos 5 projekteerida jalakäijate läbipääs suunaga Logi tänavale kavandatud pargialalt kuni A-reisiterminali ja kruisiterminali ala detailplaneeringus kavandatud promenaadini. Läbipääsu asukoht ning lahendus (läbi hoone, tänav vms) leitakse arhitektuurivõistluse tulemusel.
- Hooned projekteerida nii, et eluruumides oleks tagatud piisav insolatsiooni kestus vastavalt projekteerimise ajal kehtivatele normidele.
- Äripindadele külaliskorterite rajamine on keelatud.
- Hoonetes näha ette eri suurustega korterid, millele kavandada rõdud, terrassid (soovitatavalt ca 10% korteri pinnast võiks olla klaasitud kinnised).
- Arhitektuurikonkursi käigus hoone asukoha selgumisel projekteerida maa-alune korrus võimalusel maapealsega sama suur.
- Töötajate jalgrataste parkimiskohad projekteerida maapinna tasandile või maa-alusele korrusele. Täpsustada ehitusprojektis.
- Kvartalisestest tänavate äärde projekteerida hooned selliselt, et oleks tagatud hea nähtavus kergliiklejatele.
- Esimesele korrusele kavandada tänavalt ligipääsetavad avalikkusele suunatud kasutusviisiga ruumid (nt toitlustus, teenindus, galeriid, kaubandus jms).
- Hooned soovitatavalt projekteerida tagasiastega 1. korruse ulatuses tagamaks 1. korruse äridele võimaluse kohvikute jms pidamiseks ning katuse all käidava linnaruumi loomiseks. Arhitektuurivõistluse käigus lahendada konsoolsete osade ja/või varikatuste paiknemist.

Muinsuskaitse eritingimustest tulenevad arhitektuurinõuded

- Vältida järske kontraste hoonestuse mastaapides muinsuskaitsealal ja vahetult selle piiri ääres. Tagada vanalinna vaadeldavus olulistest vaatepunktidest linnas. Vaatekoridorides võib olla madalaid ehitisi, mis ei astu vaadetes sisalduvatele dominantidele ette.
- Kvartali võib hoonestada kuni 5-korruseliste hoonetega maksimaalkõrgusega 21 m maapinnast.
- Kinnistute Logi tn 2 // 4 // Sadama tn 25 ja Logi tn 6 osad jagatakse mitmeks krundiks vastavalt vajadusele.

6.2 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded

Haljakute ja kergliiklusteede kujundustingimused määratakse kogu Vanasadama ala ulatuses ning täpsem lahendus selgub maastikuarhitektuurse võistluse tulemusena:

- avaliku ruumi loomisel kasutada kõrgeima kvaliteediga disaini ja materjale (nt looduskivi, graniit või basaltsillutis, mida saab täiendada monteeritud betooni, monoliitbetooni, puidu ning erinevate tekstuuride ja värvusega kruusaga);
- tagada kvaliteetne haljasalade maastikukujundus, pakkudes maastikukujunduse tekstuure, tihedusi ja värve, kasutades igal võimalusel kohalikke taimeliike;
- taimestiku valikul rõhutada taimeliikide mitmekesisust, tekstuuri, värvust ja kihilisi maastikke, kasutada kohalikke puuliike, näiteks muuhulgas harilikku pärna.
- Haljakutel kavandatud haljasalad liigendada võimalusel haljakute külgneva hoonestusega;
- kitsama haljasriba korral tagada puudele piisav kasvupinnas, laiendades kasvuruumi kõnnitee alla;
- ristmike kujundamisel arvestada universaalse disainiga;
- paigaldada linnamööblit (nt pingid puhkamiseks).
- Meretuulte mõju vähendamiseks on soovituslik sisekvartalite aladele rajada tuule mõju vähendavaid disainelemente.
- Logi tn 2 // 4 // Sadama tn 25 kinnistul asuv ankur on arhitektuuriajalooliselt väärtuslik. Ankur säilitatakse ja restaureeritakse. Ankru asukohta võib muuta, seda eksponeeritakse avalikus ruumis.
- Logi tn 6 kinnistul asuv ankur on arhitektuuriajalooliselt väärtuslik. Ankur säilitatakse ja restaureeritakse. Ankru asukohta võib muuta, seda eksponeeritakse avalikus ruumis.
- Ajaloolised basseini-sildade-kaide nimed eksponeerida linnaruumis tekstiliselt sillutisel, tänavamööblil või infotahvilil.

Piirdeaiad: Piirdeaedu mitte kavandada v.a laste mänguväljakute jm väljakute piiramiseks.

Rattaparklad kavandada hoonetesse selliselt, et oleks tagatud mugav igapäevane rattakasutus.

6.3 Arheoloogianõuded

Detailplaneeringualal on eeldusi uuteks arheoloogilisteks leidudeks. Lähtuvalt muinsuskaitse valdkonnas üldiselt kehtivast ettevaatusprintssibist ja tuginedes muinsuskaitseaduse § 82 sätestatule on Muinsuskaitseametil ja TLPA muinsuskaitse osakonnal õigus vajadusel määrata täiendavad uuringud või tööde tegemise tingimused selleks, et ära hoida muuhulgas arheoloogilise leiu või kultuurkihi kahjustamine.

Arheoloogilised eeluuringud tuleb läbi viia enne projekteerimist või hiljemalt enne ehitust, juhul kui neis kohtades kavandatakse ulatuslikke kaevetöid. Planeeringualal on selleks Logi ja Rumbi tänava vahel paiknenud 18.-19. saj rannikupatarei osaliselt pos 10, 11, 23 ja 24. Krundil 24 asuvad 17. saj muul ja sadamasild.

Ulatuslike kaevetööde korral on reeglina nõutav ehituse ajal arheoloogiline jälgimine.

Arheoloogilise kultuurikihi (sh vrakk või ehitusjäänused) tuleb vajadusel läbi viia arheoloogilised kaevamised.

Arheoloogiaga seotud tingimused sh seoses eeluuringutega ja võimalike laevavrakkidega vt täpsemalt muinsuskaitse eritingimustest.

6.4 Haljastuse projekteerimise, rajamise ja hoolduse nõuded

Ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada terviklik väliruumi lahendus sh uushaljastuse lahendus, mille koostamisse tuleb kaasata maastikuarhitekti tase 7 kutsetunnistust omav maastikuarhitekt.

- Kavandada tänavahaljastust maksimaalses mahus. Kavandada piisava kasvupinnase mahuga istutusala nii puudele kui põõsastele, arvestades sõiduteel tuleva saaste, sõiduteed kandvate konstruktsioonide ulatusega ning lumekoristusel tekkivate mehaaniliste vigastuste ohuga (kavandada taimed teeservast vähemalt 1.5 m kaugusele).
- Puuliikidest on soovitatav kasutada hõberemmelgas, harilik pärn „Greenspire“, kitsastes tingimustes pürmiidse kasvukujuga puud nagu harilik valgepöök 'Fastigiata' või harilik pihlakas 'Fastigiata' või sarnaste omadustega liike.
- Võimalusel kavandada vihmapeenraid jm säästlikke sademeveelahendusi taimedega.
- Istutustööd peavad vastama standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“, EVS 939-2:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded“ ning Tallinna Linnavalitsuse 28.09.2011 määrusele nr 112 „Avalikule alale puude istutamise kord“.
- Kavandada piisava kasvupinnase mahuga istutusala nii puudele kui põõsastele.
- Võimalusel kavandada vihmapeenraid jm säästlikke sademeveelahendusi taimedega.
- Puude liikide valikul eelistada saastet taluvaid liike. Samuti võtta tänavahaljastuse rajamisel arvesse, et tänavahaljastuses kasutatavad liigid peavad olema kõrge soolataluvusega.
- Hoonestuse arhitektuurselt sobilikel pindadel kaaluda vertikaalhaljastuse (ronitaimi) kasutamist. Vertikaalhaljastus aitab suurendada haljastuse hulka piirkonnas, pakub elupaika putukafaunale ning väikelindudele.
- Krundile pos 14 leida lahendus krundile eraldi või naaberkruntide arhitektuurse konkurssi tulemusel. Krundile pos 14 rajada puhke ja pargiala vms ning läbi mõelda erinevate alade paigutus: nt sillutatud ala, tugevdatud pinnas, platsi asukoht jne. Katendit kavandada krundil ainult vajalikul määral ja näha ette piisavalt maapinnaga püsivalt ühendatud haljastust.

Nõuded II klassi haljastuse ümberistutamiseks Logi tänava ääres seoses hoonestuse ja kergliiklusalade rajamisega:

- Uus istutuskohd tuleb ette valmistada vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 28.09.2011 määrusele nr 112 „Avalikule alale puude istutamise kord“ toodud nõuetele. Ümberistutamisel lisada istutusaugu põhja ja külgedele 40 cm paksune kiht poollagunenud kompostmulda kiiremaks juurdumiseks.
- Töödega alustamisest teavitada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametit ning eelnevalt teostada kasvutingimuste uuringud.

- Ümberistutamine peab toimuma kutsetunnistusega aedniku või arboristi juhendamisel.
- Sõltuvalt puu suurusest teostada ümberistutus kas käsitsi või tõstemehhanismidega.
- Teisaldades tuleb juurepall püüda hoida tervena.
- Ümberistutatav puu ei tohi kauaks istutamata jääda, muidu võivad juured läbi kuivada. Istutusaugu läbimõõt on vähemalt 60 cm suurem kui juurepalli läbimõõt ning sügavus 20 cm suurem kui juurepalli kõrgus.

Vahetult enne ja pärast ümberistutamist tuleb taimi korralikult kasta. Ümberistutamise järgsel 2-3 aastal vajavad taimed rohkem hooldust, kuivade ja kuumade ilmadega kasta 1-3 päeva tagant.

6.5 Liikluskorralduse alased nõuded

- Kvartalisisesed kergliiklusalad projekteerida selliselt, et nii jalakäijatel kui jalgrattaga või muude kergliiklusvahenditega liikujatel oleks turvaline liigelda.
- Pandused kruntide maa-alustele parkimiskorrustele kavandada hoonete mahtu.
- Parklatest väljasõitude ja kergliiklusteede ristumiskohtades tagada hea nähtavus ning jalakäijate turvalisus.
- Rattaparkimiskohad projekteerida igapäevaselt mugavalt kasutatavana. Rattahoiuruumid planeerida hoonesse tänavatasandilt, hoone sissepääsu lähedale või maa-alusele korrusele. Täpne asukoht määratakse ehitusprojektis tulenevalt hoone arhitektuurist.
- Maa-aluste rattahoiuruumide/parklate projekteerimisel tagada inimestele mugav ja ohutu juurdepääs. Lahtiste rattaparkimiskohtade kavandamisel tuleb tagada neile takistusteta ligipääs.
- Projekteerida vaegnägijaid ja piiratud liikumisvõimega liiklejaid arvestav lahendus.
- Projekteerida kõnniteede katend jätkuvana ristumistel krundile või parklasse sissesõiduga.
- Ristmikel projekteerida ratta- ja kõnniteele 0 cm kõrgused äärekivid või äärekivideta lahendus.
- Ehitusprojektis projekteerida kõnniteel liikujate ja hoonesse pääsudel konfliktkohas hajumisala ja tagada nähtavus, sh tänavanurkadel.
- Kinnistute teenindamiseks, sh prügivedu, projekteerida ohutu liikluslahendus arvestades autodele ruumivajadus, manööverdusruumi, peatuskohaga jne.
- Ehitusprojekti koostamisel kaaluda võimalust lahendada piki vee-elementidega pargialaga külgnev Logi tänav jagatud ruumina.

6.6 Täiendavate uuringute vajadus

Enne hoonete ehitamist tuleb planeeritaval maa-alal teha täiendav radooni tasemete mõõdistus.

Planeeringualal pinnasereostuse võimaliku olemasolu täpsustada vajadusel ehitusgeoloogiliste uuringutega.

6.7 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

6.7.1 Keskonnaalased nõuded

Nõuded vertikaalplaneerimiseks:

- Vertikaalplaneerimisega ei tohi juhtida sademevett naaberkinnistutele.
- Haljastatud krundiosadele sattunud sademevesi immutada osaliselt pinnasesse.
- Kõvakattega krundiosal koguda sademevesi restkaevudesse.
- Maa-aluste parklate heitvesi puhastada lokaalselt ja juhtida reoveekanalisisatsiooni.
- Nii vertikaalplaneerimise kui ka sademevee ärajuhtimise lahendus täpsustada ehitusprojekti. Vertikaalplaneerimise lahendus peab toetama kinnistupõhist säästlikku sademevee käitlust ning vältima reostamist. Esitada vastavad kirjeldused, juhised ja nõuded vertikaalplaneerimiseks ja sademevee käitlemiseks kinnistupõhiselt ehitusprojektides.

Jäätmehooldus:

- Jäätmehooldus tuleb korraldada vastavalt Tallinna Linnavolikogu poolt 09.02.2023 vastuvõetud määrusele nr 3 „Tallinna jäätmehoolduseeskiri”.
- Jäätmete kogumiskonteinerite võimalikud asukohad on tähistatud põhijoonisel, asukohti võib ehitusprojekti täpsustada.
- Prügiautole peab olema tagatud nõuetekohane juurdepääs jäätmemahutitele.
- Avalikult kasutatavatele aladele, hoonete välisuste lähedusse projekteerida samas võtmes muude väikevormidega prügikastid.

Nõuded müra leevendamiseks:

Hoonete edasisel projekteerimisel on asjakohane rakendada leevendavaid meetmeid:

- Kõrgema mürafooniga teeäärsete hoonete alumised korrused on soovitatav kavandada äriruumideks.
- Eluruumide kavandamisel projekteerida võimalusel müratundlikud ruumid hoovipoole, kus on tagatud normi piiresse jääv müratase.
- Hoonete siseruumides heade tingimuste tagamiseks tuleb järgida Eesti standardi EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest” tingimusi. Vastavalt välismüratasemele ja ruumi tüübile kasutada sobilikku välispiirde ühisisolatsiooni nõuet.
- Akende valikul eeskätt hoonete teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks. Kui akna pind on väiksem kui 50% , võib akna heliisolatsiooni väärtust vähendada suuruse $10 \lg S/S_a$ võrra, kus S on ruumi välispiirde pind ja S_a on ruumi akende pind.
- Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamiseks tuleb jälgida, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid ei vähendaks oluliselt heliisolatsiooni taset.
- Siseruumidele mõjuva mürataseme vähendamiseks on vajadusel võimalik mürarikkale küljele, täiendava (topelt)fassaadi projekteerimine, mis võib tüüpiliselt kaasa tuua täiendava siseruumide mürataseme vähenemise 10-15 dB võrra.
- Projekteerimisel on vajalik erinevate uute tehnoseadmete paigaldamisel arvestada nende müratasemeid ning kasutada tehniliselt kaasaegseid ja vaiksemaid seadmeid. Tehnoseadmete müratasemed ei tohi müratundlike hoonetega aladel ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja

mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtust.

- Seadmete paigutamisel jälgida, et need ei põhjustaks mürahäiringut ümbritsevatel müratundlikel aladel. Eelistada seadmete müratekitavate osade paigutamist siseruumidesse. Müra tekitavad väliskeskkonnas paiknevad seadmeosad paigutada võimalusel elamispindade osas nii, et müra suhtes vähem tundlikud hooned/hooneosad jääksid müra levikut tõkestama. Vajadusel tuleb kasutada müraekraane.
- Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 lisas 1 toodud normtasest. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasest. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00.
- Jälgida, et ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määramises nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtusi.
- Projekteerimisel arvestada erinevate uute tehnoseadmete paigaldamisel nende müratasemeid ning kasutada võimalusel tehniliselt kaasaegseid ja vaiksemaid seadmeid.

Leevendusmeetmed Vanasadama planeeringutest tuleneva lisanduva liikluskooormuse mõju vähendamiseks planeeringualal:

- Liikluse mõju vähendamiseks soodustada isiklikule sõiduautole alternatiivsete liikumisviiside (ühistransport, kergliiklus) kasutamise mugavust planeeringualal ning pakkuda autode jagamisteenust/lühiajalise rendi võimalust. Planeeritud hoonete/kruntide mahtu kavandada jalgrattaparklad/parkimiskohad. Jalgrattaparklate parkimiskohtade vajaduse määramisel arvestada Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokolliga nr 41 heakskiidetud Tallinna rattastrateegia 2018-2028 põhimõtetega.

Naaberhoonete insolatsioonitingimustest tulenevad nõuded:

Lähialal ei paikne eluruumid, ega lasteasutusi, mille insolatsioonitingimusi planeeritud hoonestus võiks mõjutada.

Planeeringualale kavandatud hoonete projekteerimisel arvestada Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi juhendiga "Ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhend".

Keskkonnaseisundi nõuded:

- võimaliku pinnasereostuse olemasolu täpsustada ehitusgeoloogiliste uuringute käigus.
- Vajadusel koostada reostuse likvideerimise kava. Suure tõenäosusega võib reostus paikneda üksikutes kohtades lokaalselt ebaühtlase koostisega täitepinnases.

Üldised nõuded ehitustööde korraldamiseks:

- Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb vältida öiseid ehitustöid (v.a hoonesisised ehitustööd, mis ei põhjusta mürataseme suurenemist väljaspool hoonet).
- Ehitusaegse tolmu teket tuleb minimeerida. Puistematerjalide ladustamisel ning kuivades tingimustes kaevetöid tehes tuleb vajadusel tolmu teket vältida niisutamise abil. Tolmuheidet töodel on võimalik vältida ka materjali langemiskõrguse vähendamise abil, materjalide katmisega veol ja ladustamisel, ehitusplatsil teede ja seadmete perioodilise puhastamisega ning kui ehitusmaterjalide laadimist ei teostata tugeva tuulega.

- Ehitustegevuse käigus tuleb vältida ülenormatiivse vibratsiooni teket.
- Ehitusaegse vee ärajuhtimise vajaduse vähendamiseks tuleb planeerida suuremamahulised kaevetööd madala veetasemega ajale juunist augustini ning vältida selliseid töid kevadise kõrgveetaseme ajal märtsist maini. Sellised tööd tasub läbi viia võimalikult lühikese ajaperioodi jooksul, et ehitusega kaasnev mõju veerežiimile oleks võimalikult lühiaegne ning väikese mõjuga.
- Ehitustööde käigus tuvastatud võimalik pinnasereostus tuleb likvideerida koheselt ning vastavalt kehtivatele nõudele/seadustele.

Muud nõuded:

- Hoonete projekteerimisel arvestada Eesti standardi EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetega.
- Soojusaarte vähendamiseks ja leevendamiseks projekteerida võimalusel täiendavaid taimkatte ja rohealasid olemasolevate asfaltplatside asemele.
- Vähendamaks soojuste akumulatsioonide katusepindadel on soovitatav kasutada spetsiaalset katusekattematerjali, projekteerida katusehaljastust ja päikesepaneele või kasutada muid meetmeid.
- Vähendamaks soojuste akumulatsioonide hoonete fassaadipindadel on soovitatav kasutada spetsiaalset fassaadimaterjali või heledaid fassaaditoone.
- Tänavaruumi projekteerimisel soovitatav kasutada heledate katendite kasutamist aladel.

6.7.2 Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt siseministri 23.02.2021 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

- Tule leviku takistamiseks projekteerida uued hooned TP-1 tuleohutusklassile vastavalt.
- Kui arhitektuurikonkursi tulemusel kavandatakse kruntide pos 1, 2, 4, 6 ja 7 jagamist väiksemateks kruntideks ning hooned plokistatakse omavahel, tuleb tule leviku tõkestamiseks plokistatud hoonete vahelisele krundipiirile projekteerida tulemüür. Tulemüüri asukoht ja ulatus täpsustatakse ehitusprojektis vastavalt Eesti standardile EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.
- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega vastavalt Eesti standardile EVS 812-7:2018 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.
- Vastavalt Eesti standardile EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ peavad hoonete sisesed alajaamade konstruktsioonid vastama tulepüsivusele EI 120 ning olema projekteeritud mõlemapoolse tulekahju vastu.

6.7.3 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

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

- vandalismiaktide ja sissemurdmiste riski vähendamiseks tuleb hoonele projekteerida vastupidavad ukse- ja aknaraamid, ukSED, aknad ja klaasid.
- turvalisuse suurendamiseks tuleb hoovialale projekteerida piisav valgustus.

- kasutajasõbraliku ümbruse kujundamiseks pöörata tähelepanu turvalise ruumiloome kontseptsiooni elementidele nagu pimenurkade vähendamine vähendamaks süütegusid, piisava valgustuse kavandamine jms.
- projekteerimisel teha koostööd Politsei- ja Piirivalveametiga avaliku ruumi kaamerate asukohtade projekteerimiseks ja kaameraposisioonidele nõrkvoolu ja andmeside olemasolu tagamiseks.

6.7.4 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnoõrkude osas

Tehnoõrkude projekteerimiseks tuleb võrguvaldajalt taotleda tehnilised tingimused.

Alad, mille ulatuses on vaja seada servituut tehnoõrkude rajamiseks ja kasutamiseks on detailplaneeringu joonistel tähistatud. Notariaalsed lepingud servituutide seadmiseks tuleb sõlmida enne tehnoõrkude ehitamist.

Veevarustus ja kanalisatsioon:

- Hoone mahus paikneva parkla põrandaveed juhtida reoveekanalisatsiooni. Hoonesisese parkla põrandalt kogutav vesi tuleb enne reoveekanalisatsiooni juhtimist puhastada lokaalselt (õlipüüdur+liivapüüdur).
- Veevarustuse ning reovee ja sademevee ärajuhtimise lahendused (sh kinnistuväliste vee ja kanalisatsiooni ühisorustike väljaehitamise mahud ja läbimõõdud) kuuluvad täpsustamisele ehitusprojekti koostamisel.

Elektrivarustus:

- Tööjoonised tuleb kooskõlastada täiendavalt võrguvaldajaga.
- Konkreetsete objektide elektrivarustuse ehitusprojekti koostamine (ka 10/0.4 kV alajaamade projekteerimine) toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.
- Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb võrgu valdajale esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

Tänavavalgustus:

- Põhi- või tööprojekti jaoks taotleda võrguvaldajalt uued tehnilised tingimused.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt võrguvaldajaga.
- Tänavavalgustus tuleb lahendada eraldi projektiga.
- Avalikud teed lahendada vastavalt võrgu valdaja poolt väljastatavate tehniliste tingimuste alusel ette antud liitumispunktist, kinnistute välisvalgustus lahendada hoone peakilbist.
- Projekteeritav välisvalgustus ei tohi planeeritud alast kirde suunas paikneval merealal häirida kruisikaide navigatsioonitulede tööd.

Sidevarustus:

- Sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS § 70 ja § 78 nõuetele.
- Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusest nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded”, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest.
- Kooskõlastus ei ole tegutsemisluba sideehitise kaitsevööndis tegutsemiseks.

- Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist.

Ehitusprojekti koostamisel tuleb lähtuda järgmistest dokumentidest:

- Majandus- ja taristuministri 14. aprilli 2016.a. määrus nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded“;
- Võrgu valdaja dokument „Telia Eesti AS nõuded ehitusgeodeetilistele uurimistöödele“;
- Võrgu valdaja dokument „Liinirajatiste projekteerimine ja maakasutuse seadustamine. v4.“;
- Võrgu valdaja dokument „Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks ning ehitamiseks liinirajatiste kaitsevööndis“.

Soojusvarustus:

- Soojusvarustus tuleb lahendada kaugkütte baasil või taastuvenegial põhinevate kütteviisidega.
- Tööjoonised tuleb kooskõlastada täiendavalt võrguvaldajaga.
- Üksikute objektide soojusvarustuse lahendamiseks on vaja taotleda võrgu valdajalt konkreetsed tehnilised tingimused.

Kaugjahutus:

- Jahutus tuleb lahendada kaugjahutuse baasil või taastuvenegial põhinevate jahutusviisidega.
- Tööjoonised tuleb kooskõlastada täiendavalt võrguvaldajaga.

Gaasivarustus:

- Gaasipaigaldise projekteerija peab omama gaasipaigaldise projekteerimise tegevusala registreeringut majandustegevuse registris, vähemalt 2 aastast kogemust gaasipaigaldiste projekteerimises ja vähemalt ühte gaasialase spetsialiseerumisega diplomeeritud soojusenergeetikainseneri kutsetasemega 7.
- Võrgu valdajale kuuluvate gaasipaigaldiste gaasitöid (ehitustöid, sh isolatsiooni vahetust ja hülsi paigaldust) võib teostada tööprojekti alusel üksnes ettevõtte, kes on võrgu valdaja raamlepingupartner.
- Pärast tööde teostamist peavad võrgu valdaja gaasipaigaldised vastama õigusaktides ja standardites (sh standardis EVS 843) määratud nõuetele, sh peab olema tagatud gaasipaigaldise nõuetekohane sügavus. Võrgu valdaja gaasipaigaldiste kaitseks tuleb ette näha meetmed tagamaks nende ohutus ehitustööde käigus.
- Tegevuse korraldamisel gaasitrassi kaitsevööndis juhendada ehitusseadustiku § 70 ja § 76 nõuetest ning Majandus- ja taristuministri määrusest nr 73.
- Ehitusseadustiku (EhS) § 70 lg 2 p 1 ja 2 kohaselt on kaitsevööndis keelatud ohustada ehitist või selle korrakohast kasutamist ning ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist, EhS § 70 lg 3 kohaselt võib kaitsevööndis kehtivatest piirangutest kõrvale kalduda kaitsevööndiga ehitise omaniku nõusolekul, kui see ei vähenda ehitise ohutust. Käesolev seisukoht ei ole nõusolek gaasipaigaldise kaitsevööndis tegutsemiseks.
- Detailplaneeringu alal projekteerimistingimuste/ehitusloa andmise menetluses täpsemate tegevuste osas arvamuste andmisel ning gaasipaigaldise kaitsevööndis tegutsemiseks nõusoleku andmisel võivad võrgu valdaja seisukohad/nõuded täpsustuda/muutuda olenevalt planeeritavast tegevusest ja selle võimalikust mõjust detailplaneeringu alal või selle läheduses asuvale gaasipaigaldisele.

- Gaasitöid võib teha isik, kes on registreeritud majandustegevuse registris gaasitööde teostajana gaasitööde eest vastutava isiku olemasolu korral ja tema pädevuse ulatuses.

7 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITUD ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE

7.1 Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele

Planeeritava ala ruumilise arengu eesmärkide täitmiseks on:

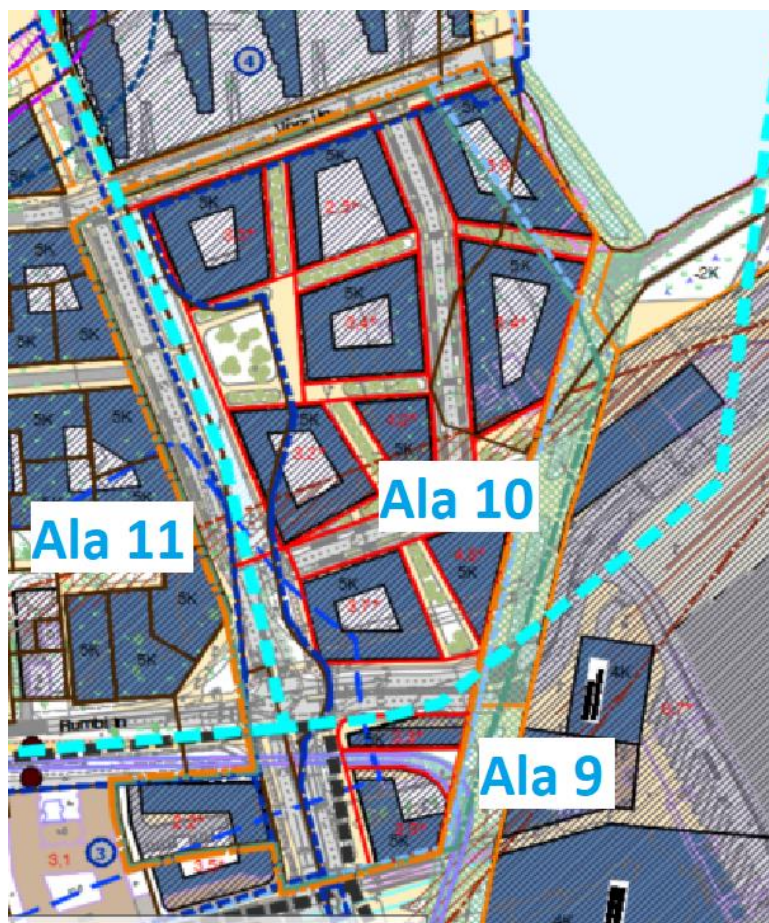
- Piirkonna atraktiivsuse tõstmiseks on kavandatud võimalikult mitmekesise kasutusotstarbega hoonestus, et sadama piirkond ei jääks huvipakkuvaks üksnes reisijate jaoks, vaid oleks tagatud ka kohalike inimeste ööpäevaringne kohalolu. Äriruumidena ei planeerita ainult kauplusi, restorane, kohvikuid ja bürooruume, vaid ka kultuurielamusi pakkuvaid hooneid (muuseum, kunstigalerii, kontserdisaal vms).
- Vanasadama põhjapoolne osa on kavandatud alaks, kus autoliiklus on minimaalne ning kvartalisisene liiklusala on jalakäijatele ja kergliiklusvahenditega liikujatele kasutamiseks.
- Alal on vähendatud parkimiskohtade arvu märkimisväärselt võrreldes tavapärase parkimisnormatiiviga.
- Kruiisiterminalile ning A-terminali alale on kavandatud kompaktne ja linnaruumi sobituv juurdepääs läbi planeeringuala.
- Lähtuvalt Tallinna rattastrateegiast 2018-2028 on kavandatud kergliiklusteede võrgustik, mis ühildub naaberalade kergliiklusteede võrgustikuga.
- Alal on kavandatud tugeva kujundina mõjuv hoonestus, säilitades vaatekoridore linnale.

7.2 Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele, avalikele huvidele ja väärtustele

Koos Vanasadama arendusega avatakse avalikkusele kasutamiseks suur osa praegu aktiivsest kasutusest välja olevat mereäärset piirkonda. Kavandatu elluviimisel muutub Vanasadama põhjaosa oluliselt atraktiivsemaks linnaruumi osaks, kuhu äriruumidena ei planeerita ainult kauplusi, restorane, kohvikuid ja bürooruume, vaid ka kultuurielamusi pakkuvaid hooneid (muuseum, kunstigalerii, kontserdisaal vms).

7.3 Vastavus Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringule

Planeeritav ala asub Tallinna Linnavolikogu 9. detsembri 2004 määrusega nr 54 kehtestatud Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringu kohase ala nr 9, nr 10 ja nr 11.



Ehitustingimuste ala nr 9 (Laeva, Kuunari, Kai ja Rumbi tänava vaheline Vanasadama piirkond)

Üldplaneeringus on hoonete lubatud kõrguseks 9. ehituspiirkonnas määratud olemasoleva kõrgeima hoone harja kõrgus või vastavalt arhitektuurikonkursi tulemustele. Kõrgeim olemasolev hoone on praegu Sadama tn 11a hoone kõrgusega 18,9 m. Sadama tn 4 krundile on väljastatud ehitusluba nr 2012271/09934 kuuekorruselise hoone ehitamiseks kõrgusega 24,0 m maapinnast (abs 26,9). Kuivõrd ehitusloa alusel püstitava hoone võib lugeda olemasolevaks hooneks, ei sisalda detailplaneering ettepanekut üldplaneeringu muutmiseks hoone kõrguse osas. Alale jäävad krundid pos 10, 11, 12, 23 ja krundi 24 osa.

	ÜP 9. ehituspiirkond	Detailplaneering
Kasutusotstarve	Jahi- ja reisisadama maa / kaubandus- ja teenindusehitise maa (eelkõige kaubanduse, teeninduse, toitlustuse, majutuse, meelelahutuse, büroo)	Ärihoonete maa
Täisehitus	80%	54%
Haljastuse osakaal	5%	12%
Maksimaalne ehitiste kõrgus maapinnast	Olemasoleva kõrgeima hoone harja kõrgus või vastavalt arhitektuurikonkursi tulemustele	Vastavalt arhitektuurikonkursi tulemustele. Kavandatud hoonete kõrgus on kuni 21 m maapinnast.

		Sadama tn 4 krundile on väljastatud ehitusluba 24 m kõrguse hoone püstitamiseks. Hoonet püstitatakse.
Hoonestusviis:	Soovitav lahendada vastavalt arhitektuurikonkursi tulemustele. Hooned peavad olema vaadeldavad kõigist külgedest	Hoonete projekteerimiseks koostatakse edaspidi kvartalite kaupa arhitektuurikonkursid või korraldatakse ühine arhitektuurikonkurss.
Reeglid edasiseks detailplaneeringute koostamiseks	Edasisel detailplaneerimisel arvestada arhitektuurikonkursi tulemustega	
Piirete rajamise reeglid	Piirdeid pole lubatud rajada, v.a sadama piirkonnas	Piirdeid ei kavandata
	Jalakäijate teed peavad olema ühendatud rannapromenaadiga nii Admiraliteedi basseini ääres kui ka Loodemuulil	Detailplaneeringus kavandatud kergliiklusteede struktuur on hästi ühendatud nii rannapromenaadiga kui ka Loodemuuli tipuga.
	Olemasolevat väärtuslikku haljastust tuleb säilitada	Ehitusõiguste elluviimisel on ettenähtud II väärtusklassi puude ümberistutamine detailplaneeringu ala piires mujale.

Ehitustingimuste ala nr 10 (Logi tn, Rumbi tn pikenduse ja mere vaheline ala)

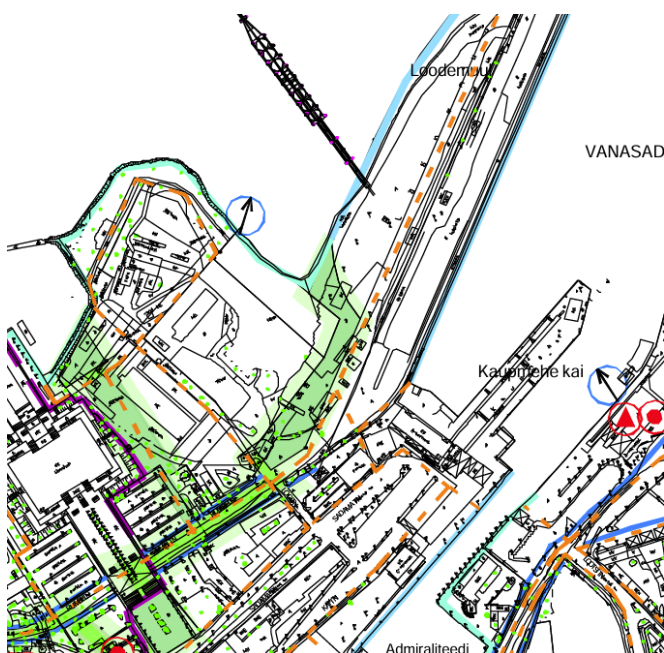
	ÜP 10. ehituspiirkond	Detailplaneering
Kasutusotstarve	Kaubandus- ja teenindusehitise maa / Elamu ja ärihoone maa / Haljasala maa / Jahi- ja reisisadama maa	Ärihoonete maa, äri- ja elamumaa, haljasala maa
Täisehitus	70%	52%
Haljastuse osakaal	10%	11%
	võib rajada kuni viiekorruselisi hooneid	Kavandatud on kuni 5-korruselised hooned
Piirete rajamise reeglid	Lubatud on rajada piirdeid, mis on läbipaistvad ja ei ületa kõrgust 1,2 m	Piirdeid ei kavandata, v.a lastemänguväljakute jm väljakute piiramiseks.
Maksimaalne ehitiste kõrgus maapinnast	18 m või vastavalt arhitektuurikonkursi tulemustele	Hoonete projekteerimiseks korraldatakse edaspidi võimalusel kvartalite kaupa arhitektuurikonkursid. Arhitektuurikonkursside tingimuseks määratakse hoonete maksimaalne kõrgus 21 m maapinnast.
Hoonestusviis:	Soovitav lahendada vastavalt arhitektuurikonkursi tulemustele.	
Reeglid edasiseks detailplaneeringute koostamiseks:	Edasisel detailplaneerimisel tuleb arvestada arhitektuurikonkursi tulemustega	
	jalakäijatele tuleb tagada avalik juurdepääs rannapromenaadile	Detailplaneeringus on kavandatud avalik juurdepääs rannapromenaadile.

	tagada võimalikult palju vaateid merele ja liigendades merelt vaadeldavat Tallinna linna siluetti	Hoonestus on kavandatud tagades vaateid merele ja linnale.
--	---	--

Detailplaneering on kooskõlas kavandatavate hoonete kõrguse osas alal nr 9.

Detailplaneering on üldplaneeringut muudev kavandatavate hoonete kõrguse osas alal nr 10 piirkonna parima linnaruumise hoonestuslahenduse leidmiseks.

Üldplaneeringus on piki Rumbi tänavat mereni planeeritud rohestruktuuri koridor (vt Joonis 1), mis on üks osa kogu linna hõlmavast rohelisest võrgustikust.



Joonis 1. Väljavõtte Üldplaneeringu Rohealade ja keskkonna riskide skeemilt

Planeeringus tehakse ettepanek muuta avalikult kasutatava roheala üldplaneeringus planeeritud asukohta. Uueks asukohaks on Logi tänava sihis asuv vee-elementidega pargi ala. Teiseks uueks rohestruktuuriks on uue kvartalisese tänava (krunt pos 25) äärde kavandatud haljastusalad ning pos 21, mille kulgemise koridor on kooskõlas üldplaneeringus kavandatuga. Lahendus on välja töötatud koostöös Tallinna Strateegiakeskuse ja Tallinna Linnaplaneerimise Ametiga. Rohestruktuuri koridori muutmise vajaduse tõi liikluslahenduse muudatus, mille tulemusel muutus Rumbi tänava siht Logi tänava ristmikust sadama suunas.

Ehitustingimuste alale nr 11 jääb ainult Logi tänava osa.

Planeeringus tehakse ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks pos 3, 5 ja 20 kuni kavandatud kruntide merepoolse piirini.

7.4 Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele

Detailplaneeringu algatamise korralduses määrati planeeringu koostamiseks järgnevad lähteisukohad ja lisatingimused:

1. koostada linnaehituslik terviklahendus, mis hõlmab kõrvalasuvaid alasid, sh Loode kaid, rannapromenaadi, A-reisiterminali ja Admiraliteedi basseini ümbrust. Esitada makett.

Vanasadama detailplaneeringute käigus on koostöös Tallinna Strateegiakeskuse ja Tallinna Linnaplaneerimise Ametiga koostatud ühine linnaehituslik terviklahendus vt lisa 8.2 Vanasadama ala detailplaneeringute hoonestuskava. Makett esitatakse pärast detailplaneeringu vastuvõtmist avaliku väljapaneku korraldamise ajaks.

2. esitada detailplaneeringu elluviimise kavas avalike alade etapiviisilise valmisenhitamise ettepanek.

Täidetud. Elluviimise kava on lisatud lissasse, vt Lisa 5.2 Ehitusetappide skeem.

3. planeerida pääs nn tõstetud promenaadile jalakäijatele piisavalt lauge ja mugav, siduda pääsud promenaadilt olemasoleva ja kavandatava tänavavõrguga.

Detailplaneeringualal tõstetud promenaadi ei ole kavandatud.

4. kujundada inimkeskne, tiheda tänavavõrguga kesklinlik linnaruum, kus hoonete avaliku ruumiga vahetult külgnevad korrused ja tänavaruum on omavahel seotud;

Täidetud. Planeeringus on kujundatud inimkeskne ja tiheda tänavavõrguga kesklinlik linnaruum. Linnaruumi kujundamisel on tehtud ning jätkatakse koostööd Tallinna Strateegiakeskuse ja Tallinna Linnaplaneerimise Ametiga. Hoonete ja tänavaruumi seosed täpsustatakse hoonete ja hoonetega külgneva tänavaruumi arhitektuurikonkrusside tulemusel ning projekteerimisel.

5. esitada tingimused avaliku ruumi ja haljastuse ehitusprojekti koostamiseks.

Tingimused on lisatud seletuskirja punktides 6.2 ja 6.4.

6. planeerida kõnni- ja rattateed, arvestades Tallinna rattastrateegia 2018-2027 kohaste rattaradadega ja vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“, seades eesmärgiks kavandada terviklik tänavavõrk.

Täidetud. Kõnniteed on kavandatud läbi kogu Vanasadama ala Logi ja Vööri tänavatest kuni Russalkani lähtudes Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetest. Rattateede võrgustigu planeerimisel lähtuti Tallinna rattastrateegiast 2018-2028.

7. koostada jalakäijate liikumisteede ja -suundade modelleering;

Täidetud. Sadamapiirkonna liikluslahenduse koostamiseks koostati eelnevalt „Põhjakvartali, Admiraliteedi basseini, A- ja D-terminali detailplaneeringute liiklusuuring“ (K-Projekt Aktsiaseltsi töö 19111), mis hõlmab kogu Vanasadama piirkonnas praegu oleva ning erinevates detailplaneeringutes kavandatud liikluse analüüsi. Uuringus on kajastatud ka jalakäijate liikumisteed ja -suunad. Uuring on lisatud detailplaneeringule, vt lisa 4.3. Täiendavad ettepanekud, millega tuleb arvestada edasisel projekteerimisel, on lisatud detailplaneeringu seletuskirja punkti 6.4.

8. esitada peamistest tänavatest linnaehituslikud ristlõiked;

Täidetud. Tänavate linnaehituslikud ristlõiked on lisatud (vt lisa 8.4).

9. koostada muinsuskaitse eritingimused. Arvestades vanalinna silueti, teha kaugvaadete ja oluliste lähivaadete analüüs. Kaugvaated koostada Tallinna vanalinna muinsuskaitseala põhimääruse kohaseid vaatesektoreid arvestades ja lähivaated teha muinsuskaitse eritingimustes määratavate vaatesuundade kohta;

Täidetud. Muinsuskaitse eritingimused on lisatud detailplaneeringule, vt lisa 4.2. Hoonestuse planeerimisel on aluseks võetud muinsuskaitseala põhimääruse kohased vaatesektorid.

10. määrata parkimiskohtade arv arvestades Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud „Tallinna parkimise korralduse arengukavas aastateks 2006-2014“ toodud põhimõtteid - linnakeskuse normi, tagades ühe parkimiskoha iga

korteri kohta ja rakendades ärihoonete kasutajate tarbeks parkimiskohtade arvu määramisel koefitsienti 0,5.

Planeeringu koostamise ajal kehtib Tallinn Linnavolikogu 17.09.2020 vastuvõetud otsusega nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“.

Planeeringu koostamise käigus on muutunud linna seisukohad parkimiskohtade vajaduse osas. Normatiivsete parkimiskohtade arvu arvutuse aluseks on võetud 24.11.2022 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti e-kirjas esitatud tingimus: mitte rohkem kui 1 koht 200 m² suletud brutopinna kohta sõltumata hoonete otstarbest. Planeeringus kruntide pos 3 ja 5 kavandatud parkimiskohtade arv vastab normatiivsete parkimiskohtade arvule.

Planeeringus tehakse ettepanek (vt seletuskirja p 4.2) kavandada Vanasadama põhjapoolne kvartal tuginedes Tallinna arengustrateegia 2035 dokumendile läbivalt uuel tasemel liikuvusteenuse vähendatud autoliikluse alaks, kus liikuvusteenus on sedavõrd hea, et võimaldab elanikel ja töötajatel mugavalt ilma autota liikuda.

11. teha liiklusanalüüs, milles mh arvestada planeeritavale alale ja selle lähiümbrusesse kavandatavate hoonete teenindamise vajadusega, ühistranspordi koridoridega, sh perspektiivse trammiteega ning sadama toimimisega kaasneva liiklusvooga.

Täidetud. Liiklusanalüüs on koostatud (vt lisa 4.3), liikluslahenduse koostamisel on arvestatud uuringu järeldustega.

12. liiklusanalüüsi tulemusi arvestades töötada koostöös Tallinna Transpordiametiga välja planeeritavat ala ja sadamapiirkonna lähiala hõlmav terviklik liikluslahendus;

Täidetud. Välja on töötatud kogu sadama-ala hõlmav liikluslahendus. Lahenduse koostamisel on tehtud koostööd Tallinna Transpordiametiga, vähendatud auto liiklust planeeritaval alal, läbimõeldud võimalikud ühistranspordi liikumise koridorid ning peatuste asukohad.

13. määrata ühissõidukitega läbitav tänav või tänavad avalikult kasutatavaks. Selgitada koostöös Tallinna Linnavaraametiga ning Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga välja ülejäänud avalikuks kasutamiseks määratavad või Tallinna linnale üle antavad alad. Esitada lahendus alade avaliku kasutamise tagamiseks.

Täidetud. Ühistranspordi võimalik koridor on kavandatud Logi tänavale ning kavandatud kvartalisisesele tänavale pos 25. Tallinna linnale krunte üle ei anta. Krundid määratakse avalikult kasutatavaks. Planeeringus määratud avalikuks kasutuseks alade skeem vt lisa 5.1.

14. kavandada olemasoleva Rumbi tänava ringristmiku asemel fooriristmik;

Täidetud. Olemasoleva Rumbi tänava ringristmiku asemel on kavandatud fooriristmik.

15. planeerida Rumbi tänavale kuni planeeritava tõstetud promenaadini puiestee ja kergliiklustee;

Seoses kogu sadama-ala hõlmava liiklusskeemi väljatöötamisega muutus juurdepääs A-terminali ja kruisiterminali alale. Vastav Rumbi tänava lõik on püütud lahendada võimalikult kompaktsena sadama liiklusvoogude teenindamiseks, et vähendada sadamaliiklusest tulenevat mõju kõigile teistele ümberkaudetele kvartalitele. Ametite koostöö käigus on Rumbi tänava äärne puiestee asendunud uue vee-elementidega pargialaga Logi tänaval, et avada linna senisest rohkem merele.

16. kavandada valdavalt elukondliku otstarbega kruntidele heade proportsioonidega, kompaktsed haljastatavad rekreatsioonialad. Eluruumidega hoonete ja sadama vahelisele alale näha ette kõrghaljastus, et leevendada sadama tegevusest tulenevaid negatiivseid häiringuid;

Täidetud. Eluruumidega ärihooned on kavandatud sadamategevusest kõige kaugemal asuvatele kruntidele, et vähendada sadamast tulenevaid häiringuid. Valdavalt eluruumidega kruntidele on kavandatud maa-ala kompaktse katusehaljastusega

rekreatsiooniala rajamiseks ning Logi tänava äärde uus vee-elementidega pargiala. Kogu sadama-ala komplekslahenduses on kavandatud promenaad, mis kujundatakse ribapargina, kuhu rajatakse ka kõrghaljastus. Ribapargi ala jääb naaberplaneeringu (A-reisiterminali ning kruisiterminali ala 47detailplaneering, DP043650) maa-alale. Kõrghaljastuse ning rekreatsioonialade lahendus täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel maastikuarhitekti poolt.

17. esitada pädeva ettevõtte koostatud planeeritava ala keskkonnaseisundi hinnang. Hinnangus kirjeldada varem toimunud tegevusi, keskkonnanõhtlike objektide olemasolu ja nende hinnanguline ulatus planeeritaval maa-alal ning lähiümbruses. Kui ala kohta on varem tehtud reostusuuringud ning kui saastunud pinnas on likvideeritud, anda keskkonnaseisundi hinnangus ülevaade tehtud töödest. Koostöös Tallinna Ettevõtlusameti jäätmehoolduse osakonnaga selgitada välja vajadus koostada keskkonnaseisundi hinnangu raames reostusuuring;

Täidetud. Keskkonnaseisundi hinnang on koostatud LEMMA OÜ poolt ning lisatud detailplaneeringule, vt lisa 4.4. Keskkonnaseisundi hinnangust tulenevad ettepanekud on lisatud detailplaneeringu seletuskirja punkti 6.7.2.

18. esitada auto- ja laevaliiklusest ning kai ääres seisvatest laevadest tuleneva müra modelleering päevase ja öise ajavahemiku kohta koos mürakaartide ning müra tasemetega hoone fassaadidel korruste kaupa nii praeguse kui ka prognoositava auto- ja laevaliiklussageduse põhjal. Arvestada ka madalsagedusliku müraga. Määrata konkreetseid müraleevendusmeetmed;

Täidetud. Mürauuring ja -kaardid koostatakse A-reisiterminali ning kruisiterminali ala detailplaneeringu KSH raames. Mürauuring on lisatud detailplaneeringule, vt lisa 4.5 ning uuringust tulenevad müraleevendusmeetmed lisatakse seletuskirja punkti 6.7.2.

19. esitada auto- ja laevaliiklusest tuleneva õhusaaste hinnang;

Täidetud. Detailplaneeringule on lisatud LEMMA OÜ poolt A-reisiterminali ning kruisiterminali ala detailplaneeringu KSH raames koostatud õhukvaliteedi hinnang (vt lisa 4.6).

20. lisada tulevaste elanike teavitamiseks põhijoonisele hästi märgatav ja muust tekstist eristuv märkus, et elamistingimusi alal mõjutavad intensiivsest auto- ja laevaliiklusest tulenevad negatiivsed häiringud;

Täidetud. Märkus „Alal mõjutavad elamistingimusi intensiivsed auto- ja laevaliiklusest tulenevad negatiivsed häiringud“ on lisatud nii põhijoonisele kui ka detailplaneeringu seletuskirja punkti 3.2.

21. määrata ehitusprojekti koostamiseks järgmised nõuded: avalikkusele suunatud ning tõstetud promenaadiga vahetult külgnevate hoonete ehitusprojekti koostamiseks korraldada arhitektuurivõistlus; hoonete esimestele korrustele kavandada vitriinakendega äriruumid, äriruumidesse tagada eraldi otsepääs tänavalt; näha ette jalgrataste parkimiskohad vastavalt Tallinna rattastrateegiale 2018-2027; tagada rattaparklate mugav kasutus aastaringselt; rattaparklate asukohad täpsustada projektis; piirata sademevee juhtimist otse kanalisatsioonivõrku ja kasutada sademevee käitlemisel innovaatilisi lahendusi; hoonesiseste parklate pörandavesi juhtida reoveekanalisatsiooni.

Täidetud. Nõuded on lisatud detailplaneeringu seletuskirja.

Erinevalt varem kavandatuga on uuendatud A-reisiterminali ning kruisiterminali ala detailplaneeringus kavandatud promenaad maapealsena.

7.5 Vastavus muinsuskaitse eritingimustes esitatud tingimustele

Detailplaneeringu lahendus on koostatud lähtudes Osaühingu EENSALU & PIHEL koostatud ja Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakonnas kooskõlastatud muinsuskaitse eritingimustele (Kultuurimälestiste registri kooskõlastus nr 44579) . Tingimused edasiseks projekteerimiseks on määratud seletuskirja punktides 6.1 ja 6.2.

7.6 Vastavus lähtedokumentidele

7.6.1 Vastavus riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”

Detailplaneering on koostatud ja vormistatud vastavalt määrusele.

7.6.2 Vastavus Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 18.11.2021 käskkirjale nr T-11-1/21/26 „Detailplaneeringu algatamisettepaneku ja detailplaneeringu vormistamise juhend”

Detailplaneering on koostatud ja vormistatud vastavalt käskkirjale.

7.6.3 Vastavus Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi 2020. a veebruari „Ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhendile”

Lähialal ei paikne elamuid ega lasteasutusi, mille insolatsioonitingimusi kavandatud hoonestus võiks mõjutada.

Tingimused hoonete projekteerimiseks on määratud seletuskirja punktis 6.7.1.

7.6.4 Vastavus siseministri 23.02.2021 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt siseministri 23.02.2021 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”.

Hooned on kavandatud enam kui 8 m kaugusele külgnevatel kinnistutel asuvatest hoonetest. Tingimused hoonete projekteerimiseks on määratud seletuskirja peatükis 6.1, tuletõrje veevarustust on käsitletud seletuskirja peatükis 4.3.1.

7.6.5 Vastavus Eesti standardile EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”

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

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks on peatükis 6.6.4. Nõuete täitmisel tagatakse läbimõeldud, esteetiliselt nauditav ja hästitoimiv linnaruum ning lähiala sotsiaalse keskkonna ja võrgustiku säilimine.

7.6.6 Vastavus Tallinna Linnavolikogu 18. mai 2017 määrusele nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus”

Tallinna Linnavolikogu 18. mai 2017 määrusega nr 9 kinnitatud lisa „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus” järgi jääb planeeritud ala kaugkütte piirkonda.

Uute hoonete soojusvarustus on lahendatud kaugkütte baasil. Soojusvarustust võib lahendada ka taastuvenergiaal põhinevate kütteviisidega.

7.6.7 Vastavus Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“

Likvideeritavate puude asemele istutatavate haljastuse ühikute arv on arvutatud vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“.

7.6.8 Vastavus Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“

Planeering on kooskõlas Eesti standardiga EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

7.6.9 Vastavus Tallinna Linnavolikogu 17.09.2020 otsusele nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“

Parkimiskohtade vajaduse osas on linna seisukohad muutunud. Normatiivsete parkimiskohtade vajaduse arvutamisel on lähtutud Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 12.05.2022 kirjas nr 3-2/710-8 esitatud tingimusest: „Parkimiskohtade vajadus arvutada kogu planeeritud brutopinna kohta (v.a sadama hooned) äriruumide normi alusel, st 1 koht 200 m² kohta“.

Planeeringus tehakse ettepanek kavandada parkimiskohti vähem kui normatiiv näeb ette.

7.6.10 Vastavus Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 protokolliga nr 41 heaks kiidetud „Tallinna rattastrateegia 2018 – 2028“

Jalgrataste parkimiskohtade vajaduse arvutamisel on aluseks võetud Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokolliga nr 41 heakskiidetud Tallinna rattastrateegia 2018-2028.

Jalgrataste parkimiskohtade vajaduse arvutus on toodud seletuskirjas ptk 4.2.

7.6.11 Vastavus haljastuse hinnangus antud soovitudele

Haljastuse hinnangus antud soovitused on seletuskirja punktis 6.4 (vt Lisa 4.1).

7.6.12 Vastavus keskkonnaministri 16.12.2016 määrusele nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja mürauringus antud soovitudele

Piirkonna mürataseme hindas Lemma OÜ 2024. aastal A-reisiterminali ja kruisiterminali ala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise raames. Müratasemed Vanasadama põhjaosas ei ületa välisõhus leviva müra normtasemeid.

7.7 Kehtiva detailplaneeringu kehtetuks muutumine

Planeeritava ala osa kohta kehtib „Logi tn 8, 9 ja 10 kinnistute ning lähiala detailplaneering“ (DP023650), mis on kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 03.06.2010 otsusega nr 131. Detailplaneeringus on planeeritava ala kohta kehtivas osas kavandatud transpordimaa sihtotstarbega krundid, mis on käesolevaks ajaks moodustatud.

Pärast detailplaneeringu kehtestamist muutub planeering planeeritud ala ulatuses kehtetuks.

7.8 Muudatused võrreldes algatatud lahendusettepanekuga

Peamised muudatused võrreldes algatatud lahendusettepanekuga on tehtud lähtuvalt algatamise korralduse tingimustest ja ametkondadega tehtud koostöö tulemusel.

- Täpsustatud on planeeringuala piire ja suurust arvestades A-reisiterminali ja kruisiterminali ala detailplaneeringus (DP043650) kavandatud promenaadi kulgemist. Promenaad jääb naaberplaneeringu alale.
- Täpsustatud on kruntide piire.
- Muutunud on hoonestuslahendus:

Kogu sadama-ala jaoks väärrika ideelahenduse saamiseks korraldati 2017. aastal rahvusvaheline arhitektuurikonkurss, mille võitis Londoni arhitektuuribüroo Zaha Hadid Architects tööga *Masterplan 2030*. *Masterplan 2030* on olnud aluseks algatatud detailplaneeringu lahenduse vormistamiseks. Algatatud planeeringu hoonestustindus oli 1,3.

Masterplan 2030 lahendust on edasi arendatud koostöös Tallinna Linnaplaneerimise Ameti ja Tallinna Strateegiakeskusega. Hoonestusalade määramisel on arvestatud perimetraalsete kvartalite rajamise põhimõtet st hooned on kavandatud krundi piirile kõnnitee äärde, mis võimaldab kvartali keskele kujundada haljastatud rekreatsiooniala. Kavandatud hoonestustihedus on 1,8.

- Täpsustatud on liikluslahendus:

Laevadega seotud liikluse jaoks on kavandatud uus tänavalõik Rumbi tänava pikendusena Logi tänavast sadama alani.

Täpsustatud on kvartalisisese sõidutänav (pos 25) koridor ja lahendus koostöös Tallinna Transpordiametiga. Tänav on kavandatud ühesuunalisena. Tänavale on kavandatud võimalus bussiliini avamiseks. Ühistranspordi peatus on kavandatud Vööri tänavale.

- Täpsustatud on Logi tänava kergliiklustee taristu.
- Täpsustatud on jalg- ja jalgrattateede kulgemise trasse.

7.9 Avalikel aruteludel tehtud ettepanekute arvestamine

Detailplaneeringu eskiisi avalikul arutelul esitati ettepanek enne linnahalli lõpliku staatuse selgumist detailplaneeringut mitte kehtestada.

Detailplaneeringu ala ei piirne vahetult linnahalli krundiga. Planeeritud ala ja linnahalli vahele jääb kehtivas planeeringus määratud hoonestatav ala. Detailplaneeringu lahendust on täpsustatud koostöös Tallinna Strateegiakeskusega ning kavandatav arendus ei mõjuta linnahalli arendusvõimalusi. Lahenduse koostamisel on silmas peetud, et kogu ala võiks kujuneda mitmekesise kasutusega piirkonnaks.

Projekti juht

Anna Petrova

Konsultant

Ülle Kadak