

# KÖITE SISUKORD

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>I</b> | <b>SELETUSKIRI .....</b>   | <b>1</b>  |
| <b>1</b> | <b>PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS (JONIS DP-1).....</b>   | <b>1</b>  |
| <b>2</b> | <b>PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID .....</b>  | <b>1</b>  |
| <b>3</b> | <b>PLANEERINGUS KAVANDATU.....</b>   | <b>2</b>  |
| 3.1      | Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted.....                            | 2         |
| 3.2      | Planeeritud maa-ala krundijaotus ja kruntide ehitusõigus (joonis DP-2) .....                             | 2         |
| 3.3      | Hooneste kasutusotstarbed ja maaüksuste koormusnäitajad .....  | 4         |
| 3.4      | Vertikaalplaneerimise põhimõtted .....   | 4         |
| 3.5      | Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted .....  | 4         |
| 3.5.1    | Haljastus ja heakord .....   | 4         |
| 3.5.2    | Likvideeritavate üksikpuude esialgne asendusistutuste arvutus .....                                      | 5         |
| 3.5.3    | Jäätmekäitluse põhimõtted .....  | 6         |
| 3.6      | Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted .....   | 6         |
| 3.7      | Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted .....  | 8         |
| <b>4</b> | <b>TEHNORAJATISTE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED (JONIS DP-3).....</b>  | <b>8</b>  |
| 4.1      | Veevarustus ja kanalisatsioon.....   | 8         |
| 4.1.1    | Veevarustus .....  | 9         |
| 4.1.2    | Tuletõrjevvevarustus .....   | 10        |
| 4.1.3    | Reoveekanalisisatsioon.....  | 10        |
| 4.1.4    | Sademevee kanalisatsioon.....  | 11        |
| 4.1.5    | Ühisveevarustuse ja –kanalisatsiooni (ÜVK) võrkude ehituse maht .....                                    | 14        |
| 4.2      | Elektrivarustus .....  | 14        |
| 4.3      | Välisvalgustus .....   | 16        |
| 4.4      | Sidevarustus .....   | 16        |
| 4.5      | Soojavarustus .....  | 17        |
| 4.6      | Jahutus .....  | 18        |
| <b>5</b> | <b>KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED .....</b>   | <b>18</b> |
| 5.1      | Kehtivad kitsendused .....   | 18        |
| 5.2      | Kavandatud kitsendused .....   | 19        |
| 5.2.1    | Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks.....                                     | 20        |
| <b>6</b> | <b>NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS.....</b>  | <b>20</b> |
| 6.1      | Olulisemad arhitektuurinõuded.....   | 20        |
| 6.2      | Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.....  | 20        |
| 6.2.1    | Keskkonnakaitsealased nõuded.....  | 22        |
| 6.2.2    | Insolatsioonitingimustest tulenevad nõuded: .....  | 23        |
| 6.2.3    | Kuritegevuse riske vähendavad abinõud.....   | 24        |
| 6.2.4    | Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnorajatiste osas.....                             | 24        |
| 6.2.5    | Müranõuded .....   | 26        |
| 6.2.6    | Radooninõuded.....   | 28        |
| <b>7</b> | <b>KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU<br/>EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE .....</b> | <b>28</b> |
| 7.1      | Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele.....  | 28        |
| 7.2      | Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele .....                          | 28        |
| 7.3      | Kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele .....   | 29        |

|   |   |    |
|---|---|----|
| 7.4   | Vastavus Tallinna üldplaneeringule, Tallinna üldplaneeringu muutmise põhjendused ja vastavus koostatava Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringule ja vastavus Tallinna arengustrateegiale 2035. .... | 29 |
| 7.5   | Rannaalale kehtiva looduskaitseadusega sätestatud ehituskeeluvööndi vähendamise ettepank ja selle põhjendus .....   | 30 |
| <b>LÄHTUDES SELLEST, ET MERD EI TÄIDETA, OLEMASOLEV KAI VÕETAKSE AVALIKKU KASUTUSSE PROMENAADINA JA PROMENAADI EES OLEVA HOONESTUSE ALUMISTELE KORRUSTELE ON PLANEERITUD TÄNAVA POOLE AVANEVAD JA INIMESI TEENINDAVAD ÄRIPINNAD, SIIS ON EHTUSKEELUVÖÖNDI VÄHENDAMINE PLANEERINGUS KAVANDATU REALISEERIMISEKS PÕHJENDATUD. ....</b> |   |    |
| 7.6   | Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele .....   | 30 |
| 7.7   | Vastavus Meeruse sadamaala Muinsuskaitse eritingimustele .....  | 34 |
| 7.8   | KSH aruande alusel arvestatud soovitusel .....  | 36 |
| 7.9   | Kehtiv detailplaneering .....   | 38 |
| 7.10  | Tuleohutusnõuded .....  | 39 |
| 7.11  | Muudatused võrreldes eskiislahendusega ja planeeringu koostamisel esitatud vastuväidetega arvestamine .....   | 39 |

## II JOONISED

|   |                                       |          |
|---|---------------------------------------|----------|
| 1 | Situatsiooniskeem                     | DP-1     |
| 2 | Põhijoonis                            | DP-2     |
| 3 | Tehnovõrkude koondplaan               | DP-3     |
| 4 | Kruntimise skeem                      | DP-4     |
| 5 | Veevarustuse skeem                    | VKV-1-1  |
| 6 | Reoveekanaliseerimise skeem           | VKV-1.2  |
| 7 | Elektrivarustuse kp kaabelliini plaan | ELV-4-01 |

## I SELETUSKIRI

### **Detailplaneeringu koostamise alused:**

- Planeerimisseadus
- Tallinna Linnavalitsuse 3.11.2021 määrus nr 36 „Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas“
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusest nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“
- Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 18.11.2021 käskkiri nr T-11-1/21/26 „Detailplaneeringu algatamisettepaneku ja detailplaneeringu vormistamise juhend“
- Tallinna Linnavolikogu 17.09.2020 otsus nr 85.
- Tallinna linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2023-2034.
- Meeruse sadamaala detailplaneeringu algatamisettepanek

### **Detailplaneeringu lähtedokumendid:**

- Koostamisel olev Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneering
- Tallinna Linnavolikogu 18.05.2017 määrusega nr 9 vastuvõetud „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus“
- Eesti standardid EVS 843:2016 „Linnatänavad“, EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

## **1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS (joonis DP-1)**

Planeeritav ala asub Põhja-Tallinnas, Kopli poolsaare edelaosas Meeruse sadama alal ning piirneb Klaasi ja Meeruse tänavaga ning loodes asuva Bekkeri (kauba)sadamaga.

## **2 PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID**

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Meeruse sadamaalal lõpetada tootmis-, transpordi- ja laondustegevus, muuta ala tootmissihtotstarve segahoonestusala juhtotstarbeks ning määrata alale ehitusõigus 1-6-korruseliste äri- ja eluhoonete ehitamiseks.

Planeeritava ala ruumilise arengu eesmärgid on:

- Avada praegu aiaga piiratud mereäärne kinnine territoorium avalikkusele.
- Kavandada planeeritud alale piirkonda sobivad 1-6-korruselised ärihooned ja korterelamud.
- Rajada alale uut kõrghaljastust.
- Lahendada liikluskorraldus nii, et autode parkimine oleks lahendatud valdavalt hoonealustes parklates ja parkimismajas ning maapealsel alal oleks autodest valdavalt vaba ala.
- Rajada alale rannaäärne promenaad.

### 3 PLANEERINGUS KAVANDATU

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kavandada kaubasadama asemel jahisadam koos slipi ning uus ärifunktsiooniga elamukvartal, mis moodustatakse tootmismaa sihtotstarbega Kopliranna tn 47, Kopliranna tn 49, Kopliranna tn 53b ja ärimaa sihtotstarbega Klaasi tn 1 kinnistutest määrates alale ehitusõiguse piirkonda sobivate kõrgusega hoonete, 1- kuni 6-korruseliste ärihoonete, korterelamute või äripindadega korterelamute ehitamiseks.

Lisaks on planeeringus määratud üldised maakasutustingimused ja antud heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

Võrreldes algatatud lahendusega on detailplaneeringus tehtud ka ettepanek planeeringuala piiri muutmiseks 15,60 ha-lt 13,28 ha-le, kuna nii käesolevale Meeruse sadamaalale kui ka kõrvalolevale Bekkeri sadamaalale on koostatud ühtne arhitektuurne lahendus ning tulenevalt sellest on slipi alla jääv osa määratud kõrvaloleva Bekkeri sadamaala detailplaneeringu alasse.

#### 3.1 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Kruntidele on kavandatud uued ja kaasaegsed hooned, mis võimaldab pakkuda kvaliteetseid elamis- ja äripindu Põhja-Tallinna piirkonnas.

- Planeeringulahenduse arhitektuurse lahenduse autoriks on Kadarik, Tüür Arhitektid.
- Kavandatud hooned on planeeritud nii, et võimalikult paljude hoonete akendest tekiks vaated merele.
- Parkimine on kavandatud valdavalt hoonete alla ja parkimismajja.
- Uute äri- ja korterelamute rajamine võimaldab suuremal määral muuta piirkonda linnaehituslikult ilusamaks ning pakkuda täiendavaid elamis- ja äripindu käsitletavasse piirkonda.
- Samuti annab uute hoonete rajamine piirkonnale parema väljanägemise kui alal olev tootmislaomaa seda praegu pakub.
- Hoonete maksimaalne võimalik kõrgus on valitud kõrvalasuva endise Põhjala tehase alale ettenähtud kuni 8-korruseliste hoonemahtude järgi kuni 6 korrust, et planeeritud hoonetud hoonete kõrgus ei ületaks Põhjala tehase alale rajatavat korruselisust. Ja sellest lähtuvalt on käesoleval planeeringuala kavandatud hoonete kõrgused ette nähtud langevana ja liigendatuna erinevateks korruselisuseks nii, et alal tekiks ka täiendav astmelisus mere suunas.
- Piirkonda on kavandatud nii äripandasid kui ka kortereid, et muuta piirkonda linnaehituslikult mitmekesisemaks ning rahuldada piirkonna elanike vajadusi.
- Alale luuakse avalikult kasutatav rannapromenaadi ala.

#### 3.2 Planeeritud maa-ala krundijaotus ja kruntide ehitusõigus (joonis DP-2)

Detailplaneeringus on praeguse sadamaala kinnistud jagatud nii elamu-, äri-, sotsiaal kui ka transpordimaa kruntideks. Detailplaneeringus on alale moodustatud 26 krunti. Alale on planeeritud kuni 6-korruselised äri- ja eluhooned.

## KRUNTIDE KASUTAMISE TINGIMUSED

| Pos nr | Kruundi aadress või aadressi ettepanek | Kruundi planeeritud suurus (m <sup>2</sup> ) | Hoonete ehitisealune pind (m <sup>2</sup> ) |                                  | Suurim lubatud korruselisus |           | Hoone kõrgus maapinnast (m) | Hoone absoluut-kõrgus (m) | Hoonete arv/kruundil | Maa sihtotstarve ja osakaalu protsent (detailplaneeringu liikide alusel) | Maa sihtotstarve ja osakaalu protsent (katastrilise liikide kaupa) | Suletud brutopind katastrilise sihtotstarve kaupa (m <sup>2</sup> ) |           | Korteri arv | Parkimiskohtade arv |    | Haljastuse % |
|--------|--|--|---|----------------------------------|-----------------------------|-----------|-----------------------------|---------------------------|----------------------|--|--|---|-----------|-------------|---------------------|----|--------------|
|        |  |  | maapealne                                   | maa-alune                        | maapealne                   | maa-alune |                             |                           |                      |  |  | maapealne   | maa-alune |             |                     |    |              |
| 1      |  | 3507   | 1100  | 1850<br>(vt tabeli all märkus 1) | 4                           | -1        | 15,0                        | 17,5                      | 2                    | A ≥ 10% /<br>EK ≤ 90%  | A ≥ 10% /<br>E ≤ 90%   | ≥ 340<br>≤ 300<br>kokku<br>3400                                     | 2030      | 36          | 38                  | 58 | 34%          |
| 2      |  | 5730   | 2400  | 3125                             | 6                           | -1        | 23,0                        | 25,5                      | 3                    | A ≥ 10% /<br>EK ≤ 90%  | A ≥ 10% /<br>E ≤ 90%   | ≥ 1060<br>≤ 9540<br>kokku<br>10600                                  | 3125      | 112         | 118                 | 78 | 39%          |
| 3      |  | 5560   | 2200  | 3065<br>(vt tabeli all märkus 2) | 5                           | -1        | 19,0                        | 21,5                      | 5                    | A ≥ 30% /<br>EK ≤ 70%  | A ≥ 30% /<br>E ≤ 70%   | ≥ 2790<br>≤ 6510<br>kokku<br>9300                                   | 3420      | 76          | 90                  | 97 | 23%          |
| 4      |  | 2218   | 1300  | 1650                             | 6                           | -1        | 23,0                        | 26,0                      | 2                    | A ≥ 40% /<br>EK ≤ 60%  | A ≥ 40% /<br>E ≤ 60%   | ≥ 2800<br>≤ 4200<br>kokku<br>7000                                   | 1650      | 49          | 63                  | 41 | 21%          |
| 5      |  | 1495   | 875   | 875                              | 6                           | -1        | 23,0                        | 26,0                      | 1                    | A ≥ 50% /<br>EK ≤ 50%  | A ≥ 50% /<br>E ≤ 50%   | ≥ 2550<br>≤ 2550<br>kokku<br>5100                                   | 875       | 30          | 43                  | 21 | 33%          |
| 6*     |  | 1394   | 940   | 940                              | 5                           | -1        | 17,7                        | 26,0                      | 1                    | A 100%<br>või<br>Um 100%*  | A 100%<br>või<br>Um 100%*  | 4500  | 940       | -           | 23                  | 23 | 25%          |
| 7*     |  | 2012   | 800   | 1100                             | 5                           | -1        | 19,7                        | 26,0                      | 1                    | A ≥ 80% /<br>EK ≤ 20%<br>või<br>Um 100%*                                 | A ≥ 80% /<br>E ≤ 20%<br>või<br>Um 100%*                            | ≥ 2960<br>≤ 740<br>kokku<br>3700                                    | 1100      | 8           | 23                  | 31 | 43%          |
| 8*     |  | 2782   | 1700  | 2070                             | 6                           | -1        | 21,8                        | 26,0                      | 1                    | A ≥ 80% /<br>EK ≤ 20%<br>või<br>Um 100%*                                 | A ≥ 80% /<br>E ≤ 20%<br>või<br>Um 100%*                            | ≥ 7440<br>≤ 1860<br>kokku<br>9300                                   | 2070      | 21          | 59                  | 51 | 22%          |
| 9      |  | 2864   | 1800  | 2225                             | 6                           | -1        | 23,0                        | 26,0                      | 2                    | A ≥ 65% /<br>EK ≤ 35%  | A ≥ 65% /<br>E ≤ 35%   | ≥ 6019<br>≤ 3241<br>kokku<br>9260                                   | 2225      | 38          | 69                  | 55 | 14%          |
| 10     |  | 2320   | 1200  | 1105<br>(vt tabeli all märkus 3) | 5                           | -1        | 19,0                        | 22,5                      | 2                    | A ≥ 60% /<br>EK ≤ 40%  | A ≥ 60% /<br>E ≤ 40%   | ≥ 2480<br>≤ 1660<br>kokku<br>4150                                   | 1105      | 19          | 32                  | 32 | 21%          |
| 11     |  | 693  | 580   | -                                | 2                           | -         | 7,0                         | 9,5                       | 1                    | A 100%   | A 100%   | 1000  | -         | -           | 5                   | -  | 0%           |
| 12     |  | 685  | 370   | -                                | 2                           | -         | 8,0                         | 17,0                      | 1                    | Th 100%  | T 100%   | 740   | -         | -           | 3                   | 3  | 18%          |
| 13     |  | 946  | -   | -                                | -                           | -         | -                           | -                         | -                    | Um 100%  | Um 100%  | -   | -         | -           | -                   | -  | 100%         |
| 14     |  | 6304   | -   | 800<br>(vt tabeli all märkus 4)  | -                           | -         | -                           | -                         | -                    | Um 100%  | Um 100%  | -   | -         | -           | -                   | -  | 36%          |
| 15     |  | 3657   | -   | -                                | -                           | -         | -                           | -                         | -                    | Ths 100%   | T 100%   | -   | -         | -           | -                   | -  | 10%          |
| 15a    |  | 3632   | -   | -                                | -                           | -         | -                           | -                         | -                    | L 100%   | L 100%   | -   | -         | -           | -                   | -  | -            |
| 15b    |  | 25   | -   | -                                | -                           | -         | -                           | -                         | -                    | L 100%   | L 100%   | -   | -         | -           | -                   | -  | -            |
| 16     |  | 766  | -   | -                                | -                           | -         | -                           | -                         | -                    | L 100%   | L 100%   | -   | -         | -           | -                   | 6  | 21%          |
| 17     |  | 4802   | -   | -                                | -                           | -         | -                           | -                         | -                    | L 100%   | L 100%   | -   | -         | -           | -                   | 11 | 33%          |
| 18     |  | 7663   | -   | -                                | -                           | -         | -                           | -                         | -                    | L 100%   | L 100%   | -   | -         | -           | -                   | 16 | 19%          |
| 18a    |  | 7538   | -   | -                                | -                           | -         | -                           | -                         | -                    | L 100%   | L 100%   | -   | -         | -           | -                   | -  | -            |
| 18b    |  | 120  | -   | -                                | -                           | -         | -                           | -                         | -                    | L 100%   | L 100%   | -   | -         | -           | -                   | -  | -            |
| 18c    |  | 5  | -   | -                                | -                           | -         | -                           | -                         | -                    | L 100%   | L 100%   | -   | -         | -           | -                   | -  | -            |
| 19     |  | 2911   | -   | -                                | -                           | -         | -                           | -                         | -                    | Um 100%  | Um 100%  | -   | -         | -           | -                   | -  | 99%          |
| 20     |  | 909  | -   | -                                | -                           | -         | -                           | -                         | -                    | L 100%   | L 100%   | -   | -         | -           | -                   | -  | 0%           |
| 21     |  | 2814   | -   | -                                | -                           | -         | -                           | -                         | -                    | L 100%   | L 100%   | -   | -         | -           | -                   | -  | 39%          |
| 21a    |  | 2530   | -   | -                                | -                           | -         | -                           | -                         | -                    | L 100%   | L 100%   | -   | -         | -           | -                   | -  | -            |
| 21b    |  | 284  | -   | -                                | -                           | -         | -                           | -                         | -                    | L 100%   | L 100%   | -   | -         | -           | -                   | -  | -            |
| 22     |  | 731  | -   | -                                | -                           | -         | -                           | -                         | -                    | L 100%   | L 100%   | -   | -         | -           | -                   | 4  | 14%          |
| 23     |  | 532  | -   | -                                | -                           | -         | -                           | -                         | -                    | L 100%   | L 100%   | -   | -         | -           | -                   | 4  | 8%           |
| 24     |  | 608  | 385   | 385                              | 5                           | -1        | 17,7                        | 26,0                      | 1                    | A / EK / Uh  | A / E / Uh   | 1900  | 385       | 5           | 15                  | 10 | 25%          |
| 24a    |  | 213  | -   | -                                | -                           | -         | -                           | -                         | -                    | A / Uh   | A / Uh   | -   | -         | -           | -                   | -  | -            |
| 24b    |  | 395  | -   | -                                | -                           | -         | -                           | -                         | -                    | A / Uh   | A / Uh   | -   | -         | -           | -                   | -  | -            |
| 25     |  | 8283   | -   | -                                | -                           | -         | -                           | -                         | -                    | Ths 100%   | T 100%   | -   | -         | -           | -                   | -  | 25%          |
| 25a    |  | 6202   | -   | -                                | -                           | -         | -                           | -                         | -                    | Ths 100%   | T 100%   | -   | -         | -           | -                   | -  | -            |
| 25b    |  | 206  | -   | -                                | -                           | -         | -                           | -                         | -                    | Ths 100%   | T 100%   | -   | -         | -           | -                   | -  | -            |
| 26     | Ankru tn 12a                           | 80   | -   | -                                | -                           | -         | -                           | -                         | -                    | L 100%   | L 100%   | -   | -         | -           | -                   | -  | 100%         |

\* Pos 6, 7 ja 8 on üldkasutatava maa sihtotstarbega ehitusõigusega haljasalad kuni piirkonda rajatakse trammitee, misjärel on võimalik realiseerida elamu- ja äriefunktsiooniga hoonete ehitusõigus.

### 3.3 Hooneste kasutusotstarbed ja maaüksuste koormusnäitajad

Kavandatud äri- ja korterelamute sihtotstarve on planeeritud nii, et elamumaa osakaal on kuni 50% ja ärimaa osakaal samuti 50%, et oleks tagatud töö ja eluruumide võrdne tasakaal ning ala saab käsitleda nn 15 minuti linnaosana. Planeeritud ala hoonestustihedus on lubatud kuni 1,2 ja selle sisse ei ole arvestatud pos 15 rannapromenaadi ala. Kõrghaljastuse protsendiks on ette nähtud 28% millele lisandub veel ka katushaljastus.

### 3.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Sademevee ärajuhtimise põhimõtteline lahendus on kirjeldatud seletuskirja p. 4.1.3 all.

Kõvakattega krundiosal kogutakse sademeveed restkaevudesse ja vertikaalplaneerimisega juhitakse sademeveed hoonetest ja naaberkruntidelt eemale ning käideldakse oma kinnistul.

Nii vertikaalplaneerimise kui ka sademevete ärajuhtimise lahendus täpsustatakse ehitusprojektis. Kuna planeeritud maa-ala asub mere ääres, siis tuleb ehitusprojektide koostamisel käsitleda ka võimalikku üleujutuse riski. Kuigi antud maa-ala kõige madalam kõrgus on mere ääres abs ca +2.00 m ja tõenäosus üleujutuseks on väga väike (Maa-ameti üleujutusala kaardirakendusele esinemistõenäosusega 1 x 50 aasta jooksul rannapromenaadi osa ulatuses) ja maapind tõuseb kavandatud hoonestuse suunas, siis mereäärsel promenaadi alal on mõningane oht ikka üleujutuseks olemas ja sellest tulenevalt on määratud järgnev nõue ehitusprojektide koostamiseks: kavandada hoonestuse maa-alused korrused veetihetatena.

### 3.5 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted

#### 3.5.1 Haljastus ja heakord

Planeeritavale alale koostatud dendroloogilisest inventuurist selgub, planeeritud alal kasvab puittaimestik paiguti sadamaterritooriumil hoonete vahel, isetekkeliselt piirdeaedade servades ning väljaspool territooriumi tänavate ääres. Olemasoleval ala väärtuslik haljastus puudub.

Käesolevas planeeringus on kavandatud alale 30% maaga seotud haljastust millele lisandub veel ka planeeritud hoonetevaheline katushaljastus.

Planeeringuala haljastuslahenduses on uus kõrghaljastus suures osas planeeritud alal kavandatud tänavate ja hoonestuse äärde ning rannaäärsele promenaadile. Uushaljastus on kavandatud võimalikult kompaktsena hoonestuse ja tänavate piiritlemiseks.

Täpne haljastuslik lahendus selgub ehitusprojektis tase 7 kutsetunnistusega maastikuarhitekti poolt koostatavas haljastusprojektis. Haljastusprojekti koostamise nõue on määratud ehitusprojekti mahtu (vt seletuskirja punkt 6.2).

### 3.5.2 Likvideeritavate üksikpuude esialgne asendusistutuste arvutus

Likvideeritavate puude asemele istutatavate puude selgitamiseks vajalik haljastuse ühikute arv on arvatud vastavalt Tallinna Linnavalikogu 11.02.2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“.

Asendusistutuse arvutamisel aluseks olnud haljastuslik hinnang on tervikuna lisas 5.1.

Asendusistutuste arvutustes on lähtutud järgmisest valemist:

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

kus D – raiutava puu rinnasläbimõõt sentimeetrites, mitme puu puhul läbimõõtude summa;

k1 – raiutava puuliigi koefitsient;

k2 – raiutava puu väärtuskoefitsient;

k3 – raiepõhjuse koefitsient (arvutuses 0,5).

| Pos nr                       | Jrk nr | likv. puu nr | puu liik                            | k1  | D (cm)      | väärtus-klass | k2  | haljastuse ühik | Likvideerimise põhjus |
|------------------------------|--------|--------------|-------------------------------------|-----|-------------|---------------|-----|-----------------|-----------------------|
| 2                            | 1      | 91           | Aed-õunapuu, paju                   |     | ei arvutata | V             | 0   | 0               | Uus haljastus         |
| <b>Pos 2 kokku:</b>          |        |              |                                     |     |             |               |     | <b>0</b>        |                       |
| 17                           | 2      | 82           | Alpi seedermand                     | 2,5 | 16          | III           | 1   | 21              | kergliiklus           |
| <b>Pos 17 kokku:</b>         |        |              |                                     |     |             |               |     | <b>21</b>       |                       |
| 21                           | 3      | 32           | Harilik vaher                       | 1   | 49          | III           | 1   | 41              | kergliiklus           |
|                              | 4      | 33           | Harilik vaher                       | 1   | 24          | III           | 1   | 20              | kergliiklus           |
|                              | 5      | 67           | Harilik kuusk                       | 2,5 | 13          | III           | 1   | 17              | kergliiklus           |
|                              | 6      | 68           | Harilik kuusk                       | 2,5 | 9           | III           | 1   | 12              | kergliiklus           |
| <b>Pos 21 kokku:</b>         |        |              |                                     |     |             |               |     | <b>90</b>       |                       |
| Meeruse tn                   | 7      | 85           | Harilik toomingas                   | 0.5 | ei arvutata | V             | 0   | 0               | Uus haljastus         |
|                              | 8      | 86           | Arukask, sookask, pappel, toomingas | 0,5 | 150         | V             | 0   | 0               | Uus haljastus         |
|                              | 9      | 87           | Suurelehine pärn                    | 2   | Alla 8 cm   | II            | 0   | 0               | kergliiklus           |
| <b>Pos Meeruse tn kokku:</b> |        |              |                                     |     |             |               |     | <b>0</b>        |                       |
| Ankru tn                     | 10     | 109          | Sookask                             | 0.5 | 26          | III           | 1   | 17              | Ankru tn rattatee     |
|                              | 11     | 110          | Sookask                             | 0,5 | 21          | IV            | 0,2 | 8               | Ankru tn rattatee     |
|                              | 12     | 117          | Sookask                             | 0,5 | 29          | IV            | 0,2 | 12              | Ankru tn rattatee     |
| <b>Pos Ankru tn kokku:</b>   |        |              |                                     |     |             |               |     | <b>37</b>       |                       |
| <b>KÕIK KOKKU: 148</b>       |        |              |                                     |     |             |               |     |                 |                       |

Planeeringus kavandatu realiseerimiseks tuleb likvideerida 2 puuderühma ja 9 üksikpuud, samuti 1 võsa. Neist 1 kuulub II väärtusklassi, 6 III väärtusklassi, 2 IV väärtusklassi ning 3 V väärtusklassi. Maksimaalne asendusistutuse arvestuse aluseks olev haljastuse ühikute arv on 148.

Arvutustega saadud haljastuse ühikute arv on esialgne ja see arv võib projekteerimise käigus muutuda. Lõpliku istikute arvu määramiseks vajalik haljastuse ühikute arv saadakse raieloa menetlemise käigus pärast ehitusloa väljastamist. Kõik istutatavate puude ja põõsaste istutused peavad olema kooskõlas EVS 843:2016 standardiga „Linnatänavad“.

### 3.5.3 Jäätmekäitluse põhimõtted

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

Olmejäätmeid on kavandatud koguda liikide kaupa sorteeritult eraldi mahutitesse. Jäätmete (liigiti) kogumise koht on kavandatud kruntide sissesõidutee äärde, valdavalt hoone mahtu. Prügiauto juurdepääsud on ette nähtud planeeritud tänavatel. Pos 1 ja 3 mahutite tühjendamine tagatakse pos 14 kergliiklustee kaudu ja selleks tagatakse vastavad koormusnõuded kergliiklusteele ehitusprojekti staadiumis. Jäätmehooldlate täpsed asukohad ja juurdepääsud täpsustatakse ehitusprojekti.

Uute hoonete ehitustööde ajal tekkivad jäätmed (muld) käideldakse vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirjas toodud nõuetele.

Ehitusprojekti pakkuda uuele äri- ja elamupiirkonnale alternatiivsed olmejäätmete kogumislahendused (süvistatud kogumismahutid, ühised kogumispunktid mitmele kinnistule, kaasaegsed jäätmeruumid hoone mahus vms);

#### Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

- Olmejäätmete kogumiskohtade kavandamisel tuleb lähtuda Tallinna jäätmehoolduseeskirjast (JHE, Tallinna Linnavolikogu 9.03.2023 määrus nr 3).
- Tagada olmejäätmete kogumiskohtade teenindamiseks peatumiskohad.
- Planeeringu alale kavandatavad teed peavad võimaldama olmejäätmete kogumiskohtade teenindamise jäätmeveokitega, mille registrimass on kuni 30 tonni.

### 3.6 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Planeeritud ala asub Põhja-Tallinnas, Kopli poolsaare edelaosas Meeruse sadama alal ning piirneb Klaasi ja Meeruse tänavaga ning loodes asuva Bekkeri (kauba)sadamaga.

Juurdepääs planeeritud alale on toimub hajutatud Ankru, Vasara ja Kopliranna tänavate kaudu.

Lähimad ühistranspordi peatused asuvad Kopli tänaval. Detailplaneeringus on planeeritud ka uus trammikoridori paiknemine läbi planeeritud ala. Planeeritud trammikoridori alale on ette nähtud trammitee valmimiseni käiku panna ühistranspordi ühendus bussiliini abil.

Nõutav parkimiskohtade arv tagatakse planeeringualal maa-alustel parkimiskorrustel.



Planeeritavate korterite osakaaluks on arvestatud 50 % 1-2-toaliseid kortereid ning 50 % 3-ja enama toaliseid kortereid. Kuna alal on planeeritud nn 15 minuti linnaosaks kus kõik teenused ja kauplused on jalgsikäigu kaugusel, siis on vastavalt Tallinna Transpordiameti ettepanekule arvestatud parkimise normiks südalinna parkimismatiiv. Kavandatud normijärgne ja kavandatud parkimiskohtade arv on kajastatud põhijoonise ehitusõiguse tabeli vastavas veeris ja seletuskirja p. 3.2 tabelis. Parkimisarvude normiks on arvestatud tulenevalt planeeritud 15-minuti linnaosast korteri kohta 1 parkimiskoht ning äripindadel 200 m<sup>2</sup> kohta 1 parkimiskoht. Piirkonna suurim parkimismaja on kavandatud Bekkeri osa pos 19 krundile kus on ette nähtud kasutada parkimiskohtade ristkasutust.

Hoonemaht, korterite arv ning parkimiskohtade täpne arv täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis.

Jalgrataste hoidmise ruumid on planeeritud parkimiskorruse tasandile ja krundile planeeritud varjualuste alla. Samuti on planeeritud jalgrataste hoidmise kohad rannaäärsele promenaadi alale. Orienteeruv kohtade arv on planeeringualal kokku 734 rattakohta ( $394 \text{ krt} \times 1 + 33949/100=340$ ). Täpsed rattahoidmise kohad määratakse ehitusprojekti.

### Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

- Teedeehituslikud lahendused peavad olema kooskõlas EVS 843:2016 standardiga „Linnatänavad”.
- Ette näha jalgratta parkimiskohad vastavalt EVS „Linnatänavad“
- Arenduse elluviimisel lähtutakse Tallinna arengu strateegiast „Tallinn 2035“.
- IB Stratum „Bekkeri ja Meeruse liiklusuuring“ toob välja, et planeeringutega soovitud ehitusmahtudele juurdepääsude tagamiseks olemasolevast tänavavõrgustikust ei piisa, seega planeeritav ala kavandada piirkondliku linnakeskuse alana, kus elanike igapäevategevused ja -teenused on tagatud 15-minutilise jalgsi käigu kaugusel.
- Vähendatakse parkimiskohtade arvu: Põhja-Tallinna linnaosas Kopli poolsaarel piirkondlikul linnakeskuse alal parkimiskohtade arvu kavandamisel tuleb arvestada südalinna normatiiviga ning parkimiskohtade kasutusel tagada ristkasutus. Kuna alal on planeeritud nn 15 minuti linnaosaks, kus kõik teenused ja kauplused on jalgsikäigu kaugusel, siis on vastavalt Tallinna Transpordiameti ettepanekule arvestatud parkimise normiks südalinna normi.
- Arenduste elluviimise eelduseks on vajalik piirkonna teenindamiseks ja ühenduste tagamiseks rajada planeeritavat ala läbiv muust liiklusest eraldatud ühistranspordi koridor (tramm või ajutiselt muu), selle toimimiseks vajalikud ühendused ja taristu (sh peatused). Bussi ühendus tuleb kavandada kasutades ära maksimaalselt planeeritavat trammikoridori ja peatused. Trammikoridoris, et vähendada ristumisi trammiteega, tuleb ümber kavandada osade perspektiivse trammiteega piirnevate kinnistute juurdepääsud.
- Ühistranspordikoridoris tuleb tagada trammile vajalikud pöörderaadiused, peatuste pikkused ning muud tehnilised parameetrid ja nõuded taristu rajamiseks.
- Juurdepääsuks ainuvõimalikud teed Kopli tn suunas Marati, Ankruga ja Vasara tänavad on kitsad ja kogu pikkuses korrektselt (puuduvad kõnniteed) välja ehitamata. Rajada tuleb kõikidele liikumise põhisuundadele eraldatud jalgrattateed ja ühendada olemasoleva rattateede võrgustikuga.
- Hoonete püstitamisel tuleb näha ette Ehitusseadustiku § 65<sup>1</sup> alusel elektriauto laadimistaristu.

### 3.7 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Meeruse sadamaalal lõpetada tootmis-, transpordi- ja laomajandustegevus, avada praegune suletud territoorium avalikkusele ning kavandada alale segafunktsioonidega kvartal, kus oleks esindatud nii ärihoonestus, elamuhoonestus, kui ka sotsiaalhoonestus. Alale antakse ehitusõigus uute elu- ja ärihoonete ehitamiseks, mis võimaldab pakkuda paremaid ning kvaliteetsemaid elamis- ja äripindu Põhja-Tallinna linnaosas.

Detailplaneeringus on ette nähtud pikendada Ankrü tänavat mereni, sellega ühendatakse Vasara tänav mööda planeeritud Meeruse tänavat, et oleks tagatud ühendusteel Kopli tänavaga.

Alale on planeeritud rannapromenaad mis on mõeldud ainult jalakäijatele. Samuti on alale planeeritud piirkonna tarbeks rekreatsiooniala pos 14 krundile kuhu on kavandatud kvartali keskelt kulgev nn sisepromenaad kus asub ka linnaväljak.

- Uute hoonete rajamine võimaldab muuta piirkonda linnaehituslikult sobivamaks ja annab linnapildile parema väljanägemise kui alal olev kaubasadam seda praegu pakub.
- Samuti muudab uute elu- ja ärihoonete ning inimeste lisandumine piirkonda turvalisemaks.
- Planeeringualale rajatakse olemasolevate lao- ja tootmisplatside asemel uus kõrghaljastus koos avalikkusele avatud rannapromenaadiga.

## 4 TEHNORAJATISTE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED (joonis DP-3)

Tehnorajatiste lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojektis tehnovõrkude valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Detailplaneeringu joonistele on peale kantud Põhja-Tallinna Üldplaneeringujärgne perspektiivse trammitee koridor. Seda trammiteed käesoleva detailplaneeringuga ei rajata ning kui kunagi hakatakse trammiteed rajama, siis koostatakse sellele eraldiseise projekt.

Kavandatud tehnovõrkude planeerimispõhimõtted:

- Mitut kinnistut teenindavad tehnovõrgud paigutatakse avalikule maale;
- Tehnovõrkude paigutamisel arvestatakse EHS § 70 toodud põhimõttega;
- Tagada tuleb planeeringuala naaberkinnistuid teenindavate tehnovõrkude toimimine;
- Planeeringuala kinnistute liitumine tehnovõrkudega toimub tehnovõrkude omanikega sõlmitavate liitumislepingute kohaselt;
- ÜVK torustike sh sademeveekanaliseerimise torustikute kuuluvad või saavad kuuluma piirkonna vee-ettevõttele.

### 4.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustuse ja kanalisatsiooni lahenduse aluseks on AKTSIASELTSi TALLINNA VESI 04.04.2021 väljastatud tehnilised tingimused PR/2113698-2 ja tehnilised nõuded (<https://tallinnavesi.ee/tehnilised-nouded/>).

Planeerimisel on arvestatud järgmiste normide ja nõuetega:

- Tallinna ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni kasutamise eeskiri
- Tallinna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise eeskiri
- Tallinna linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2023-2034
- Eesti standard EVS 848:2021 Väliskanaliseerimisvõrk
- Eesti standard EVS 921:2022 Veevarustuse välisvõrk
- Eesti standard EVS 812-6:2012+A1+A2 Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus
- Eesti standard EVS 843:2016 Linnatänavad
- EVS-EN 1610:2015 Äravoolu- ja kanalisatsioonitorustike ehitamine ja katsetamine

#### 4.1.1 Veevarustus

##### Olemasolev olukord

Piirkonna olemasolevad veetorustikud paiknevad Ankru tänaval. Olemasolevad ühisveevärgi torustikud on DN300/de315 mm, DN100 mm ja DN150 mm veetorud. Ühisveevärgi torustiku omanik on AKTSIASELTS TALLINNA VESI. Planeeringu ehitusõiguse tagamisel on vajadus tagada vk torustike toimimine järgmistele kinnistutele: Kopli tn 73, Ankru tn 2b, Ankru tn 4a, Ankru tn 10, Ankru tn 12 ja Ankru tn 13.

Ühisveevõrgus on tagatud vabasurve normaalolukorras 300 kPa, tulekahju olukorras 100kPa.

##### Planeeritud veevarustus

Planeeritud ala tarbe- ja tuletõrjeveevarustus on lahendatud ühisveevärgi baasil.

Planeeringualale olme- ja väliskustutusvee tagamiseks on vajalik rekonstrueerida Ankru tänav ja Kopli tänav veetorustik Kopli tänav de280 mm veetorustikust kuni Vasara tänav de315 mm veetorustikuni läbimõõdule de315 mm.

Planeeringuala veega varustamiseks on planeeritud veetorustik läbimõõduga de110-160 mm tänav maa-alale olemasolevatest/rekonstrueeritavatest de315 mm veetorustikest. Perspektiivse trammitee realiseerumisel arvestada vajadusega ristuvad ÜVK torustikud asendada ja paigaldada hülssi. Lisaks ehitusprojekti staadiumis arvestada nõuetekohase puhasvahekaugusega trammitee ja rajatava torustiku vahel. Veeühendused kruntidele on planeeritud välisläbimõõdudega de32-90 mm. Magistraaltorustik on läbimõõduga de110-160 mm. Kruntide liitumispunktid ühisveevõrguga paiknevad kuni 1m krundi piirist väljapool, tänav maa-alal.

Planeeringu ala orienteeruv olmeveetarbimine on 7,73 l/s.

Planeeringuala majandus-joogivee vooluhulgad ning veeühenduste läbimõõdud täpsustatakse ehitusprojekti. Krundisise veevarustuse välisvõrgu lahendus töötatakse välja ehitusprojekti.

Kasutusest väljajäävad veetorud tuleb likvideerida vahetult hargnemisel töösse jäävatest torudest.

#### 4.1.2 Tuletõrjerveevarustus

Planeeringualale väliskustutusvee tagamiseks on vajalik rekonstrueerida Ankru tänava ja Kopliranna tänava veetorustik Kopliranna tänava de280 mm veetorustikust kuni Vasara tänava de315 mm veetorustikuni läbimõõdule de315 mm.

Planeeringuala välistulekustutusvee vajadus on 20 l/s kolme tunni jooksul, mis saadakse olemasolevatest Klaasi, Kopliranna ja Vasara tänava maa-alustest veevõtukohtadest (hüdrantidest) ning planeeritud veetorustikule ette nähtud seitsmest maa-alusest veevõtukohtast (hüdrantidest).

#### 4.1.3 Reoveekanaliseerimine

##### Olemasolev olukord

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvooline. Piirkonna olemasolevad kanalisatsioonitorustikud paiknevad Ankru, Vasara ja Meeruse tänavatel. Ühisveevärgi torustiku omanik on AKTSIASELTS TALLINNA VESI. Planeeritava Kopliranna tn 53b kinnistul ei paikne Tallinna linnale kuuluvaid ega Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti valitsemisel olevaid rajatisi.

Planeeringu ehitusõiguse tagamisel on vajadus tagada kanalisatsioonitorustike toimimine järgmistele kinnistutele: Kopliranna tn 24, Kopliranna tn 26 ja Ankru tn 13. Planeeringus ei ole planeeritud alast väljaspool olevate kruntide kanalisatsiooni liitumispunkte muudetud (olemasolevad liitumispunktid on säilitatud kruntide piiril) ja planeeringus kavandatud ehitusõiguse realiseerimisel peab olema tagatud vk torustike toimimine naaberkiinnistutel.

Olemasolevad reovee ühiskanalisatsiooni torustikud on DN600 mm reoveekollektor, DN400 mm, DN300 mm, DN200 mm ja de160 mm reoveekanaliseerimistorud. Reovee ühiskanalisatsiooni torustiku omanik on AKTSIASELTS TALLINNA VESI. Kui olemasoleva reoveekanaliseerimistorustik DN600 on vajalik rekonstrueerida DP ehitusõiguse realiseerimiseks, siis tuleb ette näha torustiku rekonstrueerimine kogu mahus.

Liitumistingimused üvk liitumiseks ja neist tulenev võimalik üvk torustike ehitusmaht selgub liitumistingimuste väljatöötamisel. Kasutusest väljajäävad torustikud tuleb eemalda või täita ning toru otsad sulgeda. Võimalik lahendus määratakse jäätmeseaduse alusel.

##### Planeeritud reoveekanaliseerimine

Planeeringuala on ette nähtud kanaliseerida lahkvoolselt.

Olemasolev DN600 mm reoveekollektor on ette nähtud ümber tõsta avalikule transporditänavamaale. Reoveekollektori ümber tõstmine ja rekonstrueerimine planeeringuala piires on planeeritud arvestades Põhja-Tallinna üldplaneeringus kajastatud reoveekollektori paiknemist. Planeeringualast välja jääv olemasolev DN600 mm reoveekollektori rekonstrueerimine on vajalik DP realiseerimiseks. Perspektiivse trammitee realiseerimisel arvestada vajadusega ristuvad ÜVK torustikud asendada ja paigaldada hülssi. Lisaks ehitusprojekti staadiumis arvestada nõuetekohase puhastusvahetusega trammitee ja rajatava torustiku vahel.

Olmeheitvesi on ette nähtud juhtida planeeritud reovee ühiskanalisatsioonitorustiku kaudu, eelvooluks olevasse ümbertõstetavasse ja rekonstrueeritud DN600 mm reovee ühiskanalisatsiooni kollektorisse.

Planeeringu ala orient. kanaliseerimise vooluhulk on 13,2 l/s.  
Planeeringuala reovee arvutusaravool täpsustada ehitusprojekti staadiumis.

Reoveeühendused kruntidele on planeeritud välisläbimõõduga de160 mm. Tänava maa-alale planeeritud reovee ühiskanalisatsioonitorustik on läbimõõduga de160-DN600 mm. Planeeritud reoveeühenduste läbimõõdud täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis. Kruntide liitumispunktid ühiskanalisatsioonivõrguga paiknevad kuni 1m krundi piirist väljapool, tänava maa-alal.

Hoonesisene parkla põrandalt kogutav vesi tuleb puhastada lokaalselt (õlipüüdja+ liivapüüdja) ja juhtida reovee ühiskanalisatsiooni. Krundisisene reoveekanalisatsiooni välisvõrgu lahendus töötatakse välja ehitusprojekti staadiumis.

Kasutusest väljajäävad reovee kanalisatsioonitorud tuleb likvideerida ja toruotsad sulgeda kaevudes.

#### **4.1.4 Sademevee kanalisatsioon**

##### **Olemasolev olukord**

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne. Sademevee suublaks on meri Kopli lahe näol.

Kopli 53b kinnistut läbib kinnistuomanikule (nii Kopli 53b kui ka Marati tn 7 kinnistu omanik ja detailplaneeringu tellija on Logman Invest AS keda esindab juhatuse liiga Endel Siff) kuuluv DN250 mm sademevee kanalisatsioonitoru. Planeeringus ei ole planeeritud alast väljaspool olevate kruntide sademevee kanalisatsiooni liitumispunkte muudetud (olemasolevad liitumispunktid on säilitatud kruntide piiril). Planeeringus kavandatud ehitusõiguse realiseerimisel peab olema tagatud vk torustike toimimine naaberkinnistutel.

##### **Planeeritud sademevesi**

Sademevee kasutamisel on ette nähtud kasutada looduslähedasi lahendusi kasutades ja ühtlustada kruntide piires enne lahkvoolsest kanaliseerimist. Sademeveekanalisatsiooni suublaks on meri Kopli lahe näol. Merre juhtimiseks on planeeritud tänava maa-alale de250-DN1000 mm sademevee ühiskanalisatsioonitorustik. Perspektiivse trammitee realiseerumisel arvestada vajadusega ristuvad ÜVK torustikud asendada ja paigaldada hülssi. Lisaks ehitusprojekti staadiumis arvestada nõuetekohase puhastuskaugusega trammitee ja rajatava torustiku vahel.

Olemasolev merrelask Kopli 25 krundil on ette nähtud likvideerida. Planeeringuala piires on ette nähtud olemasolev sademeveetorustik ümber tõsta arvestades Põhja-Tallinna üldplaneeringut ning juhtida sademevesi planeeritud merrelasku. Planeeringualast välja jääv olemasoleva sademeveetorustik tõstetakse ümber ja rekonstrueeritakse järgmiste detailplaneeringute mahus. Perspektiivse trammitee realiseerumisel arvestada vajadusega ristuvad ÜVK torustikud asendada ja paigaldada hülssi.

Vastavalt tehnilistele tingimustele tuleb krundisisest ärajuhitud sademevee vooluhulk ühtlustada krundi piires. Krundisisest on lubatud liitumispunkti ühendada üks isevoolne

sademeveetoru läbimõõduga maksimaalselt De110 mm ning languga, mis täistäite korral laseb sademevett läbi kuni 10 l/s. Sademeveeühendused kruntidele on planeeritud väliseläbimõõduga De200 mm. Kruntide liitumispunktid sademevee ühiskanalisatsioonivõrguga paiknevad kuni 1m krundi piirist väljapool, tänava maa-alal.

Ehitusprojekti koostamisel arvestada Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 määrusega nr 18 „Tallinna sademevee strateegia aastani 2030“, millest lähtuvalt tuleb ehitusprojekti ette näha võimalusi krundi sademevee taaskasutamiseks.

Kruntidele saab ette näha sademevee korduvkasutuse süsteeme, milles võib krundi sademevett kasutada oma krundi piires: haljastuse kastmiseks, põranda pesemiseks, WC-s ning teistes protsessid. Vastavalt AS TALLINNA VESI tehnilistele nõuetele tuleb WC-loputussüsteemides kasutatav sademevesi enne reoveekanaliseerimise juhtimist mööta. Mõõtmata sademevett pole lubatud reoveekanaliseerimise juhtida.

Sademevee koormuste vähendamiseks tuleb kasutada kogumistorusid või ühtlusmahuteid, mis paigaldatakse oma krundi piiresse. Ühtlusmahutite või kogumistorude täpne asukoht täpsustatakse ehitusprojekti. Hoonesiseselt parkla põrandalt kogutav vesi tuleb puhastada lokaalselt (õlipüüdja+ liivapüüdja) ja juhtida reovee ühiskanalisatsiooni.

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 “Saasteainesisalduse piirväärtused ja reovee puhastusastmed”).

Planeeritavatelt üldkasutatavatelt tänava maa-aladelt sademevee ärajuhtimiseks on ette nähtud de250-DN1000 mm sademevee ühiskanalisatsioonitorustik kruntidele pos 16,17, 18, 21 ja 23.

Kruntide täpne sademevee lahendus töötatakse välja ehitusprojekti staadiumis vastavalt Aktsiaselts Tallinna Vesi ja Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti tingimustele.

Kruntide sisene sademeveekanaliseerimise välisvõrgu lahendus töötatakse välja ehitusprojekti staadiumis.

Kasutusest väljajäävad sademevee kanalisatsioonitorud tuleb likvideerida ja torude otsad sulgeda kaevudes.

| Planeeringuala sademeveebilanss |                                       |  |   |   |                                   |                                     |  |  |
|---------------------------------|---------------------------------------|--|---|---|-----------------------------------|-------------------------------------|--|--|
| pos nr                          | pinnakatte tüüp [m2]                  |  | EVS 848:2021, korduvus 3, intensiivsus 224 l/s/ha |   |                                   | Sademevee käitlemine                |  |  |
|                                 | kõvakattega alad (katus, teekate jne) | hajjasalad (muru, katusehajjastus jne) | kõvakattega alad, arvutuslik vooluhulk [ l/s]     | hajjasalad, arvutuslik vooluhulk [ l/s] | arvutuslik vooluhulk kokku [ l/s] | Lubatud ärajuhitav vooluhulk [ l/s] | Vajalik krundil käideldav vooluhulk [l/s]<br>(looduslähedased lahendused, keskendamine, taaskasutamine, võimalusel immutamine jms) | Vajalik krundil käideldav maht [m3]<br>(looduslähedased lahendused, keskendamine, taaskasutamine, võimalusel immutamine jms) |
| 1                               | 2380                                  | 1192                                   | 96  | 17                                      | 113                               | 10                                  | 103  | 69   |
| 2                               | 3475                                  | 2234                                   | 102   | 9                                       | 111                               | 10                                  | 101  | 68   |
| 3                               | 3820                                  | 1278                                   | 96  | 17                                      | 113                               | 10                                  | 103  | 69   |
| 4                               | 2000                                  | 465                                    | 37  | 6                                       | 43                                | 10                                  | 33   | 20   |
| 5                               | 875                                   | 493                                    | 14  | 3                                       | 17                                | 10                                  | 7  | 4  |
| 6                               | 980                                   | 395                                    | 23  | 7                                       | 30                                | 10                                  | 20   | 12   |
| 7                               | 1335                                  | 747                                    | 33  | 5                                       | 38                                | 10                                  | 28   | 17   |
| 8                               | 2370                                  | 612                                    | 102   | 17                                      | 119                               | 10                                  | 109  | 74   |
| 9                               | 2375                                  | 400                                    | 33  | 5                                       | 38                                | 10                                  | 28   | 17   |
| 10                              | 1770                                  | 487                                    | 37  | 6                                       | 43                                | 10                                  | 33   | 20   |
| 11                              | 693                                   | 20                                     | 15  | 1                                       | 15                                | 10                                  | 5  | 3  |
| 12                              | 620                                   | 123                                    | 14  | 3                                       | 17                                | 10                                  | 7  | 4  |
| 13                              | 200                                   | 946                                    | 1   | 1                                       | 2                                 | 10                                  | 0  | 0  |
| 14                              | 4035                                  | 2269                                   | 129   | 38                                      | 167                               | 10                                  | 157  | 116  |
| 15                              | 3292                                  | 365                                    | 115   | 11                                      | 150                               | 10                                  | 140  | 98   |
| 16                              | 606                                   | 160                                    | 14  | 3                                       | 17                                | 10                                  | 7  | 4  |
| 17                              | 3218                                  | 1584                                   | 102   | 17                                      | 119                               | 10                                  | 109  | 74   |
| 18                              | 6127                                  | 1437                                   | 139   | 11                                      | 150                               | 10                                  | 140  | 100  |
| 19                              | 200                                   | 2883                                   | 38  | 30                                      | 68                                | 10                                  | 58   | 36   |
| 20                              | 583                                   | 300                                    | 14  | 3                                       | 17                                | 10                                  | 7  | 4  |
| 21                              | 1621                                  | 992                                    | 37  | 6                                       | 43                                | 10                                  | 33   | 20   |
| 22                              | 629                                   | 102                                    | 13  | 3                                       | 16                                | 10                                  | 6  | 3  |
| 23                              | 490                                   | 42                                     | 15  | 1                                       | 15                                | 10                                  | 5  | 4  |

|    |      |      |     |    |     |    |     |     |
|----|------|------|-----|----|-----|----|-----|-----|
| 24 | 459  | 152  | 14  | 3  | 17  | 10 | 7   | 3   |
| 25 | 6213 | 2070 | 139 | 11 | 150 | 10 | 140 | 100 |
| 26 | 12   | 68   | 1   | 1  | 2   | 10 | 0   | 0   |

#### 4.1.5 Ühisveevarustuse ja –kanalisatsiooni (ÜVK) võrkude ehituse maht (Olemasolevast trassist kuni liitumispunktini)

|   |        |
|---|--------|
| Veevarustus                             |        |
| PE plasttoru De110-315 mm PN10          | 1215 m |
| Rekonstrueeritav                        |        |
| PE plasttoru De110-315 mm PN10          | 735 m  |
| Kanalisatsioon                          |        |
| Reoveekanalisatsioon                    |        |
| PP või PE plasttoru De160-DN400 mm SN8  | 880 m  |
| Rekonstrueeritav                        |        |
| PP või PE plasttoru DN600 mm SN8        | 300 m  |
| Sademeveekanalisatsioon                 |        |
| PP või PE plasttoru De250-De500 mm SN8  | 375 m  |
| PP või PE plasttoru DN600-DN1000 mm SN8 | 895 m  |

Märkus: üvk torustike ehitamise täpne maht selgub liitumislepingu sõlmimisel vee-ettevõttega.

#### 4.2 Elektrivarustus

Detailplaneeringu projekti elektrivarustuse osa lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ poolt välja antud tehnilised tingimused nr 252737, 16.06.2017.

Elektrikoormuste tabel

| Pos nr | Nimetus              | Arvutuslik elektrikoormus, Pa/Ia (kW/A)    |  |  | Liitumine                    |
|--------|----------------------|--|--|--|------------------------------|
|        |                      | Planeeritud sissehit. alajaama nr 1 baasil | Planeeritud sissehit. alajaama nr 2 baasil | Planeeritud sissehit. alajaama nr 3 baasil |                              |
| 1      | Ärihoone-korterelamu |  |  | 180/315                                    | Liitumiskilp kinnistu piiril |
| 2      | Ärihoone-korterelamu |  |  | 320/250+250                                |                              |
| 3      | Ärihoone-korterelamu |  |  | 350/315+315                                | Alajaama 0.4kV seadmes       |
| 4      | Ärihoone-korterelamu |  |  | 350/315+315                                | Liitumiskilp kinnistu piiril |
| 5      | Ärihoone-korterelamu |  | 250/400                                    |  |                              |
| 6/24   | Ärihoone-            | 350/315+315                                |  |  |                              |



|   |                      |             |             |           |                              |
|---|----------------------|-------------|-------------|-----------|------------------------------|
|   | korterelamu          |             |             |           |                              |
| 7   | Ärihoone-korterelamu | 300/250+250 |             |           | Alajaama 0.4kV seadmes       |
| 8   | Ärihoone-korterelamu | 450/400+400 |             |           | Liitumiskilp kinnistu piiril |
| 9   | Ärihoone-korterelamu |             | 500/400+400 |           | Alajaama 0.4kV seadmes       |
| 10  | Ärihoone-korterelamu |             | 300/250+250 |           | Liitumiskilp kinnistu piiril |
| 11  | Ärihoone             |             | 70/125      |           |                              |
| 12  | Ärihoone             | 40/63       |             |           |                              |
| -   | Tänavavalgustus      |             | 30/50       |           |                              |
| Planeeritud ala tarbijad kokku (alajaamade kaupa koos eriaegsusega) |                      | 1000/1600   | 1000/1600   | 1100/1800 |                              |
| Planeeritud ala tarbijad kokku (koos eriaegsusega)                  |                      | 3000/5000   |             |           |                              |

Detailplaneeringu ala tarbijate elektrivarustus on ette nähtud uute hoonesiseste trafoalajaamade baasil (6/0.4kV kuivtrafod kuni 2x1600kVA).

Planeeritud alajaamade ruumide suuruse arvestamisel tuleb lähtuda sellest, et alajaama peab olema võimalik paigutada 2x1600 kVA trafod, keskpinge jaotusseade kuni 4 lahtriga mõlemas sektsioonis ning madalpinge seade 9 lahtriga mõlemas sektsioonis.

Uute alajaamade toiteks on ette nähtud uued 10kV kaabelliinid ringtoite skeemiga alates alajaamast nr 1202.

Detailplaneeringu alal asuvad tarbijale kuuluv 6/0.4 kV alajaam „Meeruse-1“ ja Elektrilevi OÜ alajaam nr 783 on ette nähtud likvideerida. Likvideeritakse ka tarbijale kuuluvad keskpinge kaablid nr 7016 ja 7017.

Planeeritud kesk- ja madalpinge võrgud ehitatakse kaabelliinidena.

Päikeseenergia: Alternatiivse energiaallikana võib kasutada päikeseenergiat. Päikesepaneel võib paigutada hoonete katusele, et pakkuda täiendavat elektrivarustust antud hoonetele. Võib ka kasutada päikeseplatina toimivaid ehitusmaterjale: katusekattena või fassaadiviimistluses.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Konkreetsete hoonete elektrivarustuse ehitusprojekti koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel ning arvestades objekti arhitektuuriga.

#### **Tingimused ehitusprojektide koostamiseks:**

- Elektrivarustuse lahendus peab võimaldama EhS § 651 kohase elektriautode laadimistaristu elektrivarustuse.

### 4.3 Välisvalgustus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Enefit Connect OÜ poolt väljastatud tehnilised tingimused 03.08.2021 nr 150.

Planeeritud välisvalgustuse toiteliinid ehitatakse maakaabliga plasttorus pinnases, välisvalgustitena on ette nähtud LED-valgustid. Valgustid paigaldatakse koonilistele terasmastidele. Välisvalgustus on ette nähtud alale planeeritud teede, rannapromenaadi ja rekonstrueeritava Ankrü tänava äärde kuni Kopli tänavani. Välisvalgustuse kaablikoridori kulgemine on tähistatud tehnoorkude koondplaani tingimärgiga XW1.1.

Planeeritud tänavavalgustuse elektrivarustus on ette nähtud olemasoleva toitevõrgu baasil Ankrü tänaval. Planeeritud tänavavalgustuse arvutuslik elektrikoormus on ca 5kW.

Tänavavalgustuse lahendus ning ehitusmahud täpsustuvad ehitusprojektis kus määratakse ka vastavad valgustusklassid.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Konkreetsete objektide tänavavalgustuse projekti koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Planeeringus on kavandatud rajada avalikult kasutatavate teede äärde tänavavalgustust ca 1500 m pikkuselt.

#### **Tingimused ehitusprojektide koostamiseks:**

- Avalikud teed lahendada vastavalt Enefit Connect OÜ välisvalgustuse osakonna poolt väljastatavate tehniliste tingimuste alusel ette antud liitumispunktist, kinnistu välisvalgustus lahendada hoone peakilbist.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt võrguvaldajaga.
- Ehitusprojekti lahenduse koostamisel arvestada võrguvaldaja tehnilistes tingimustes toodud normide ja nõuetega.
- Arvestama peab tänavavalgustusvõrgu omaniku ja haldaja poolt väljastatavate tehniliste tingimustega ja kavandamise nõuetega, kehtestatud valgustusklassidega.
- Mere mõjualal tuleb mastide ja seadmete projekteerimisel arvestada vastava keskkonnaklassiga korrosiooni vältimiseks.
- Kõik valgustid (va. ÜKR valgustid ja ristmikud) peavad olema eelhämardatud vastavalt Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti poolt väljastatud hämardamisgraafikule.
- Valgustid tuleb valida sobiva tugevusega ning mitte neid üle võimendada, et vältida valgusreostuse teket ning oleks tagatud energiasääst.

### 4.4 Sidevarustus

Detailplaneeringu ala sidevarustuse planeerimisel on aluseks võetud Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38338300, 20.10.2023.

Planeeringu ala olemasolevates hoonetes asuvad Telia Eesti AS kuuluvad sidekommunikatsioonid. BER tähisega mobiilside tugijaam on ettenähtud demonteerida ja paigaldada uude hoonesse (pos. 4).

Planeeritud hoonestusalale jäävad olemasolevad sidekanalisatsiooni trassilõigud on ettenähtud likvideerida ja asendada uue sidekanalisatsiooniga.

Planeeringu ala objektide sidevarustus on ettenähtud Teliale kuuluva sidekanalisatsiooni baasil kaevudest nr 12386, 12387 ja nr m2455.

Uus sidekanalisatsioon ehitatakse plasttorudest 100 mm läbimõõduga, igale kinnistule on ettenähtud individuaalne sidekanalisatsiooni sisestus. Sidekanalisatsiooni hargnemistel kasutatakse r/b sidekaevusid.

Kaabli torude 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 tööprojekti koostamine toimub võrguvaldajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

#### 4.5 Soojavarustus

Planeeringuala jääb Tallinna Linnavolikogu 18.05.2017 määrusega nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus“ kehtestatud kaugküttepiirkonda.

Kruntide soojusvarustuse lahenduse aluseks on ASi Utilitas Tallinn 08.06.2017 väljastatud tehnilised tingimused nr 21300-01-17/20.

Detailplaneeringus kavandatud hoonete soojusvarustus lahendatakse kaugkütte baasil. Orienteeruv soojuskoormus on ~9,7 MW, täpne soojuskoormus määratakse ehitusprojekti. Soojustorustik on planeeritud maa-alusena eelisooleeritud kaugkütte torudest.

Planeeringuala ühenduskoht soojavõrguga on planeeritud olemasolev Kopliranna tänav 47 (pos 12) krundil. Krundil oleva katlamajaga ühendatud tarbijad liidetakse Utilitas Tallinna kaugkütte põhivõrguga. Utilitas pakub Tallinna kaugkütte põhivõrgu kaudu klientidele keskkonnasõbralikku soojusenergiat, mis toodetakse suures osas taastuvatest energiaallikatest nt jätkusuutliku biomassiga töötavates koostootmisjaamades ning 2026. aasta lõpust ka reo- ja merevee soojuspumbajaamas. Täpsem liitumispunkti asukoht täpsustatakse ehitusprojekti koostamise staadiumis.

Alternatiivina on planeeritud pos 10 hoonesse soojuspumbajaam (ruumi vajadusega 400 m<sup>2</sup> hoone esimesel korrusel, lae kõrgusega ca 5m millele on eraldi ligipääs mõõtudega 4x4 m värav), mida kasutada planeeringuala kaugkütte- ja jahutuse allikana (soojuskoormus kuni 10 MW, jahutuskoormus kuni 7 MW). Kütteperioodil saab soojuspumbajaam kasutada soojuse allikana merd. Suvisel ajal soojuskoormuse puudumisel saab soojuspumbajaama kasutada kaugjahutuse tootmiseks. Kütteperioodil hoonetes tekkiva jääksoojuse saab samuti soojuspumbajaamaga võtta kaugküttevõrku kasuliku soojusena.

Planeeringus on ettenähtud sisenemiskohad soojuspumbajaama ruumi: soojustorustik 2xDN200, jahustorustik 2xDN400, merekontuuri torustik 2xDN500. Planeeritud elektriliitumine keskpingel võimsusega 3 MW.

Eelprojekti staadiumis selgitada välja, milline soojuspumbajaam jääb piirkonna kaukütte- ja jahutuse allikaks.

Planeeritud kruntidele on ette nähtud liitumispunkt kinnistu piiril.

Hoonete (kruntide) soojuse ühendustorustiku asukohad täpsustatakse ehitusprojektis, kuna detailplaneeringu staadiumis on teadmata soojussõlmede täpsed asukohad. Sõlmida servituudilepingud.

Planeeritava torustiku koormused ja läbimõõdud täpsustatakse tööprojekti staadiumis.

### **Soovitus ehitusprojekti koostamiseks**

- Kaugkütte puhul kasutada madalatemperatuurilist kaugküttevõrku.

## **4.6 Jahutus**

Kuna piirkonnas kaugjahutuse võrk puudub ja alale ei ole kavandatud suuremahulisi ärihooneid vaid valdavalt elamuid, siis antud detailplaneeringus kavandatud hoonete jahutus lahendatakse lokaalselt elektri baasil (energiavaiad vms). Ehitusprojekti koostamisel küsida AS Utilitas Tallinna käest kas antud ajahetkeks on piirkonnas kaugjahutuse võimekus ja kui on, siis küsida kaugjahutuse tehnilised tingimused.

Jahutusena võib kaaluda ka soojuspumbajaama võimalikule kasutusele jahutuseks (vt p. 4.5). Jahutuse lahenduse väljatöötamisel eelistada passiivseid arhitektuurseid meetmeid. Alternatiivselt võib jahutust kavandada lokaalsete tehnosüsteemidena või passiivsete lahendustega, nt varjestus, sobiv klaasivalik, ventileerimine öisel ajal, katusehaljastus. Lokaalne hoonete jahutussüsteem peab võimaldama tagada hoonete energiatõhususe miinimumnõuete täitmise.

## **5 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED**

### **5.1 Kehtivad kitsendused**

Planeeritud alal asub kinnistusraamatusse kantud isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks AKTSIASELTS TALLINNA VESI (registrikood 10257326) kasuks. AÕS § 158<sup>1</sup> järgne tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus veetorustiku ja veehüdrandi rajamiseks ja majandamiseks.

Seadusest tulenevalt asuvad planeeritud alal elektripaigaldiste, sidepaigaldiste, gaasipaigaldiste ning ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooni kaitsevööndid.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndite ulatused on kehtestatud Kliimaministri 12.09.2023.a. määrusega nr 57.

### Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

- Nii olemasolevate ja säilivate, kui uute tehnovõrkude ja muudest ehitistest tulenevad kitsendused tuleb registreerida maakatastris ja kinnistute koormamine servituudiga tuleb teostada notariaalselt tõestatud lepinguga ja kandmisega kinnistusraamatusse.

Planeeringuala piirneb Marati tn 14 kinnistul asuv ehitismälestisega, kultuuriministri 18. augusti 1997 määrusega nr 47 „Kultuurimälestiseks tunnistamine“ arhitektuurimälestiseks tunnistatud Bekkeri laevatehase slipp (mälestise registri nr 8622). Samuti paikneb ala läheduses Kopli tn 77 kinnistul asuva ehitismälestis, Bekkeri laevatehase inseneride elamu, 1912-1914 (mälestise registri nr 8616) kaitsevöönd.

Planeeringuala jääb 200 meetri laiusesse Läänemere ranna piiranguvööndisse vastavalt looduskaitseaduse § 37 lg 1 p 1 ja 50 meetri laiusesse ehituskeeluvööndisse vastavalt § 38 lg 1 p 3, kuid vastavalt looduskaitseaduse § 38 lg 4 p 11 ei laiene ehituskeeld tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele ning § 38 lg 5 kohaselt ehituskeeld ei laiene mh kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud p 2 kohaselt sadamaehitisele ja veeliiklusrajatisele, p 3 kohaselt ranna kindlustusrajatisele ning p 10 kohaselt avalikult kasutatavale teele. Vastavalt veeseadusele on veekaitsevööndi ulatus 20 meetrit tavalisest veepiirist. Kallasraja laius on vastavalt keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lg 2 laevatatavatel veekogudel 10 meetrit. Kallasraja laiust arvestatakse lamekaldal põhikaardile kantud veekogu piirist ja kõrgkaldal kaldanõlva ülemisest servast, arvates viimasel juhul kallasrajaks ka vee piirjoone ja kaldanõlva ülemise serva vahelise maariba. Vastavalt § 391 lg 1 p. 1 puudub sadamas kallasrada.

Detailplaneeringus taotletakse looduskaitseadusest tuleneva ranna ehituskeeluvööndi vähendamist planeeringu koostamisel täpsustatava ala ulatuses.

## 5.2 Kavandatud kitsendused

Planeeringus liidetakse Tallinna linna omandis olev Ankru tn 14 kinnistu Ankru tänav transpordimaa kinnistuga; Klaasi tn 1 kinnistu liidetakse osaliselt uute transpordimaa kruntidega pos 18 ja pos 21, osale Klaasi tn 1 kinnistust moodustatakse äri- ja elamumaa sihtotstarbega pos 24 krunt millele liidetakse osa Kopliranna 29 krundist (pos 24a) mille huvitatud isik annab tasuta Tallinna linnale. Pos 24 krundi omandiõigus jääb Tallinna linnale. Mere äärde rajatakse avalikult kasutatav rannapromenaad (pos 15 ja 25) millele on ette nähtud tasuta ja tähtajatu isiklik kasutusõigus Tallinna linna kasuks. Pos 15 ja 25 omandiõigus jääb huvitatud isiku omandusse ning samuti jääb rannapromenaadi valmishitamine ning selle hooldus- ja remondikohustus huvitatud isiku kanda. Samuti on määratud tasuta isiklik kasutusõigus Tallinna linna kasuks pos 14 krunti läbivale rattateele. Rattatee hooldus- ja remondikohustus peale selle valmishitamist huvitatud isiku poolt läheb üle Tallinna linnale. Planeeritud alal avalikuks kasutuseks määratud transpordimaa krundid pos 16, 17, 18, 20, 21 (pos 21 on juba linna maa) mis on käesoleval ajal huvitaud isiku omanduses, annab huvitatud isik tasuta üle Tallinna linnale peale nende valmishitamist. Pärast avalikuks kasutuseks määratud tänavamaade valmishitamist ja linnale üle andmis läheb nende teede hooldus- ja remondikohustus samuti üle Tallinna linnale.

### 5.2.1 Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks

Planeeritud tehnovõrkude kitsendused on kantud graafiliselt joonistele ning kirjeldatud põhijoonise DP-2 kitsenduste tabelis.

## 6 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS

### 6.1 Olulisemad arhitektuurinõuded

Katusekalle: 0-15°;

Katusematerjal: rullmaterjal, kivi, plekk vms.

Välisviimistlus: Fassaadidel kasutada väärikaid, kõrgekvaliteedilisi, traditsioonilisi ehitusmaterjale.

Piirded: kai äärde on ette nähtud promenaadil liikuvate jalakäijate turvalisuse tagamiseks mereäärne piire. Piirde arhitektuurne lahendus tuleb kavandada hoonete projekteerimise käigus sellisena, et see sobituks mereäärsete hoonete arhitektuuriga, oleks nn õhuline (st läbipaistev) ning tagaks jalakäijate turvalisuse rannapromenaadil. Kaile tuleb paigaldada ka redelid, et vettekukkumise korral saaks inimene mööda redelit uuesti kai peale.

### 6.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

- Enne detailplaneeringu vastuvõtmist sõlmida Planeerimisseaduse § 131 kohane haldusleping, millega huvitatud isik võtab kohustuse detailplaneeringukohaste rajatiste valmishitamiseks või valmishitamiseiga seotud kulude täielikuks või osaliseks kandmiseks.
- Alternatiivse energiaallikana võib kasutada päikeseenergiat. Päikesepaneelide võib paigutada hoonete katusele. Võib ka kasutada päikeseplatina toimivaid ehitusmaterjale: katusekattena või fassaadiviimistluses. Päikesepaneelide kavandamisel alale peavad need visuaalselt sobituma kavandatud hoonete arhitektuurse lahendusega ning mitte olema visuaalselt silmatorkavad.
- Hoonesisese alajaama ruumide kohal asuval korrusel ei tohi olla eluruume. Alajaama trafo- ja jaotlaruumide uksed peavad avanema tänavale või parkla korrusele. Sisseehitatud alajaama tööjooniste koostamisel tuleb arvestada Elektrilevi OÜ normdokumendiga P387 "Nõuded alajaama ruumile ehitises (ehitatavas hoones)".
- Äriruumidesse ei ole külaliskorterite kavandamine lubatud.
- Suurima lubatud tiheduse 1,2 realiseerimise eelduseks on piirkonda kavandatud ühistransporditee väljaehitamine, seega on planeeritud pos 6,7,8 ehitusõigus realiseeritav tingimusel, et piirkonda tuleb trammitee.
- Trammitee rajamisel tagada, et trammitee rajamisega ei põhjustaks ümberkaudsetele hoonetele kahju.
- Planeeringu elluviimise eelduseks on (etapiliselt) tänavate ja ühisstranspordi väljaehitamine.
- Ehitusprojekt kooskõlastada Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakonnaga.
- Detailplaneeringu elluviimiseks koostatavad projektid esitada Transpordiametile (Veeteede Ametile) kooskõlastamiseks.
- Kavandada hoonegruppidele privaatsed või poolprivaatsed mugavalt kasutatavad hoovialad. Väliruumi planeerimisel arvestada erinevas vanuses elanike vajadusega, lisaks mänguväljakutele näha ette puhkealad.

- Kvartali tänavaruumi lahendus esitada ehitusprojekti kus on lahendatud tänavaruum sarnaselt rannapromenaadiga.
- Kaiäärsele alale võib paigaldada hooajalisi väikesemahulisi paviljone mis ei ole kohtkindlalt ühendatud maaga, näiteks: jäätisekiosk, talisuplejate paviljon vms ning need peavad sobituma hoonestuse arhitektuuriga.
- 1.korruse äripinnad kavandada tänavale avatuna.
- Hoonestuse tehnilised seadmed (konditsioneerid, ventilatsiooniseadmed jm) lahendada hoonesisest, st katustele ning fassaadidele mitte paigaldada.
- Jalgrataste näha ette panipaikadest eraldiseisvad turvalised rattaparkimise kohad (ruumid) ja mugavad igapäevaseks kasutamiseks varjualused mis peavad olema hoovist või tänavalt (kaldteega või samal tasapinnal) juurdepääsetavad. Rattaparklasse juurdepääs (kaldtee) peab olema autodest eraldatud. Rataste parkimiskohtade kavandamisel lähtuda Tallinna Rattastrateegiast ning Linnatänavate Standardist.
- Ehitusprojekti koosseisus koostada haljastusprojekt tase 7 kutsetunnistusega maastikuarhitekti poolt.
- Kaevetööd sadamaalal teostada arheoloogilise järelevalve all. Sadama akvatooriumil teostavates töödest teavitada Muinsuskaitseameti veealuse pärandi vaneminspektorit.
- Ehitusprojektile lisada haljastuse hooldamise nõuded.
- Teedehituslikud, parkimislahendused (sh jalgrataste parkimine), rambi laiused ja kalded peavad olema kooskõlas EVS 843:2016 standardiga „Linnatänavad”.
- Sadameveetorusse 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 “Saastenäitajate piirväärtused ja reovee puhastusastmed”).
- Nii sademevee juhtimisel Kopli lahte kui ka võimaliku soojusenergia/jahutustorustiku projekteerimisel merre võtta aluseks EhS, LKS, VeeS, Ehitusseadustiku muutmise ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse ning nende alamaktid.
- Seewaldi valgala sademevee kollektori rajamisega on valminud KEKO tellimusel Kopli lahe hoovuste uuring ja modelleerimine. Enne Meeruse sadamaala lahkvoolse sademevee merre juhtimise projekteerimise alustamist nimetatud uuringu materjalidega tutvuda. Sademevee juhtimisel Kopli lahte tuleb arvestada Kopli lahe hoovustega ja tuulte mõjuga. Vajadusel teostada täiendavad uuringud.
- Huvitatud isik ehitab oma vahenditest välja kogu planeeringu alasse jäävad avalikult kasutatavad teed ning sõlmib selleks linnaga TT-lepingu. Peale avaliku kasutusega teede kasutuselevõttu esitada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametile ehitusregistri väljatrükk märkega "kasutusel" (teed, tänavavalgustus ja sadevesi) ning digitaalne teostusjoonis ja anda linnamaale rajatud teerajatised üleandmise aktiga tasuta linnale üle.
- 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 tähtajaks täitnud. Nimetatud tingimus kehtib ka isikute suhtes, kes omandavad detailplaneeringu alal asuva kinnisasja pärast detailplaneeringu kehtestamist.
- Avalikud rajatised antakse linnale üle siis, kui need on terviklikult valmishitatud (nt tänav ja park terviklikult) ning neile on olemas ligipääs avalikult teelt.

### 6.2.1 Keskkonnakaitsealased nõuded

- Detailplaneeringus alternatiivina planeeritud kaugkütte soojuse allikana kasutades merd tuleb arvestada, et kui torustiku rajamiseks paigaldatakse merre tahkeid aineid koguses 5-100 m<sup>3</sup>, siis on vajalik taotleda veekeskkonnariskiga tegevuse registreeringut (veeseadus § 196 lg 2 p 5), kui tahkete ainete maht on üle 100 m<sup>3</sup>, on vajalik veeluba (veeseadus § 187 p 10).
- Soojussüsteemi kontuuri veekogusse paigaldamisel on vajalik taotleda registreering maasoojussüsteemi veekogusse paigaldamiseks (veeseadus § 196 lg 2 p 7). Kui valitakse mõni muu lahendus, kus toimub ka suublast veevõtt/vee juhtimine, võib olla vajalik veeluba veeseadus § 187 p 1 ja/või p 4 alusel.
- Kui ujuvkaide ankurdamisel paigaldatakse merre tahkeid aineid koguses 5-100 m<sup>3</sup>, siis on vajalik taotleda veekeskkonnariskiga tegevuse registreeringut (veeseadus § 196 lg 2 p 5). Kui tahkete ainete maht on üle 100 m<sup>3</sup>, on vajalik veeluba (veeseadus § 187 p 10).
- Meeruse sadamaala planeeringu realiseerimisel peab olema lõpetatud piirkonnas nii olemasolev tööstustegevus kui ka sellega seotud raskeliiklus mõlemal sadama-alal (nii Meeruse kui ka Bekkeri alal). Seda seetõttu, et lisaks ülenormatiivsele mürale võib ebasoodsate tuulesuundade korral kanduda Bekkeri sadama-alalt vastrajatud Meeruse alale ka ülenormatiivset õhusaastet (PMsum ja PM10).
- Ehitusprojekti staadiumis tuleb alal teostada täiendav reostusuuring. Kruntide pinnase seisukord, tulenevalt määratud sihtotstarbest, peab vastama täies ulatuses keskkonnaministri 28.06.2019 määruses nr 26 „Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases“ kehtestatud piirnormidele.
- Ehitus- ja lammutusprojektid tuleb kooskõlastada Tallinna Strateegiakeskuse ringmajanduse osakonnaga.
- Koostada väliruumi, sh haljastuse projekt, mille projekteerimisse kaasata tase 7 kutsetunnistusega maastikuarhitekt; vältimaks lindude kokkupõrkeid ehitistega, mitte kavandada suuri klaaspindu või kasutada lahendusi, mis muudavad klaasi lindudele nähtavaks (nt kasutada klaasidel mustreid, frittklaasi, mattklaasi (peegeldus 0-10%), toonitud klaasi või klaasruudustikke); kavandada hoonete kirde- ja/või kagukülgedele betoonmaterjalist tehispesad piiritajatele. Hoone kohta paigaldada 5–10 tehispesa, kuid detailplaneeringuala peale kokku 90–100 tehispesa.
- Asendusistutus kavandada maksimaalselt oma kinnistule.
- Tagada väliruumi funktsionaalsus. Väliruumi ja haljastuse planeerimisel eelistada massiivset hooldust nõudvatele ruumilahendustele looduslikult reguleeruvaid lahendusi. Kaasata tase 7 kutsetunnistusega maastikuarhitekt.
- Juurde istutada linnakeskkonnas vastupidavaid pikaealisi puid, väiksemad haljasribad katta muru asemel põõsaste lausistutusega.
- Sademevee ärajuhtimisel rakendada maksimaalselt sademevee kohapeal käitlemist. Näha ette parkimisala regulaarne kuivpuhastamine ja ühisevõrku juhitava reostusohtriku sademevee eelnev puhastamine ning hoonesisese parkimisala põrandavee juhtimine reoveekanaliseerimisele.
- Hoone konstruktiivsete ja tehniliste lahenduste kavandamisel lähtuda energiasäästlike hoonete kontseptsioonist.
- Krundile kavandatud jäätmekonteinerite asukoha ja juurdepääsuteede lahendused kooskõlastada ehitusprojektide koostamise käigus Tallinna Strateegiakeskusega.
- Ehitusprojektis esitada suunised haljastuse lahenduseks, tingimused ja nõuded istikutele, istutus- ning hooldustöödele ning hooldamise nõuded.



### **Nõuded võimalikust üleujutusest tulenevatele riskidele:**

Kuna planeeritud maa-ala asub mere ääres, siis tuleb ehitusprojektide koostamisel käsitleda ka võimalikku üleujutuse riski. Kuigi antud maa-ala kõige madalam kõrgus on mere ääres abs ca +2.00 m ja tõenäosus üleujutuseks on väga väike (Maa-ameti üleujutusala kaardirakendusele esinemistõenäosusega 1 x 50 aasta jooksul rannapromenaadi osa ulatuses) ja maapind tõuseb kavandatud hoonestuse suunas, siis mereäärsel promenaadi alal on mõningane oht ikka üleujutuseks olemas ja sellest tulenevalt on määratud järgnev nõue ehitusprojektide koostamiseks:

- Kavandada hoonestuse maa-alused korrused veetihetatena.
- Maa-alustesse garaazidesse sissesõidud ja käiguteed tuleb üleujutusohuga piirkonnas varustada automaatvarjadega.

### **Nõuded vertikaalplaneerimiseks:**

- Olemasoleva pinnase reljeefi ei ole lubatud muuta, et oleks välistatud naaberkruntidele sellest tekkiv mõju.
- Vertikaalplaneerimisega ei tohi halvendada naaberkinnistute olukorda.

### **Nõuded radooniohule:**

Vastavalt Tallinna radooniriski ja Harjumaa radooniriski kaartidele on Kopli poolsaarel normaalse radoonisisaldusega pinnas. Eesti Geoloogiateenistuse koostatud Eesti pinnase radooniriski kaardi kohaselt on piirkonna pinnases kõrge või väga kõrge radooni sisaldus. Lähedal asuval Kopli tn 79 katastriüksusel (78401:101:6994) on mõõdetud pinnase radoonisisalduseks 61 kBq/m<sup>3</sup> ehk sealne pinnas on kõrge radoonisisaldusega. Seetõttu tuleb:

- Ehitusprojektis koostamisel juhendada ja tagada hoonete siseruumides radooniohutu keskkond vastavalt standardis EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule ning rakendada vastavad meetmed ehitusel ja ehitusprojektide koostamisel.
- Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 28. veebruari 2019 määruse nr 19 "Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase" nõuete täidetuse tagamiseks arvestada hoonete projekteerimisel võimaliku radoonikaitse meetmete rakendamise vajadusega juhindudes Eesti standardist EVS 840:2023 "Juhised radoonikaitse meetmete rakendamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes". Vajadusel teha täiendavad pinnaseõhu radoonisisalduse mõõtmised uute hoonete eeldatavates asukohtades.“

### **6.2.2 Insolatsioonitingimustest tulenevad nõuded:**

- Hoonete planeerimisel tagada loomuliku valgustuse ja insolatsioonitingimused vastavalt MKMi kodulehel toodud juhendmaterjalile.

### 6.2.3 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

- Uute eluhoonete lisandumine on ala elavuse tekitamises olulisim tegur. Elava kasutusega ala vähendab kuriteohirmu, vähendab grafiti- ja vandalismiriski.
- Valdavalt oma krundil maa-aluses parklas ja parkimishoones lahendatud parkimiskorraldusega on vähendatud autodega seotud kuritegude (sissemurdmine, vandalism) risk.
- Ehitusprojektide koostamisel arvestada EVS-iga 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

### 6.2.4 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnoarajatiste osas

Kõik tehnoarajatiste servituudi vajadusega alad on detailplaneeringu joonistel tähistatud. Servituutide seadmise notariaalsed lepingud tuleb sõlmida peale detailplaneeringu kehtestamist ning enne tehnoarajatiste ehitamist.

Ehitusprojektide koostamiseks tuleb taotleda kõikidelt võrguvaldajatelt tehnilised tingimused ja ehitusprojektid võrguvaldajatega kooskõlastada.

Kasutuslubade taotlemise ajaks peavad olema täidetud teede ja tehnoarajatiste väljaehitamise lepingust tulenevad kohustused.

Tehnoarajatiste vette ehitamisel (kui otsustatakse ehitusprojektis rajada alternatiivne merevee baasil soojusvarustus) järgida seadusest tulenevaid nõudeid ja vajadusel taotleda vee erikasutusluba ning projektid kooskõlastada seaduses nõutud ametitega.

Veevarustus ja kanalisatsioon:

- Üvk torustike projekteerimisel ja ehitamisel tuleb lähtuda vee-ettevõtja poolsetest tehnilistest tingimustest ja juhistest, õigusaktidest, kehtivatest linna eeskirjadest, heast ehitustavast (standardid).
- Teostada hüdrogeoloogiline uuring selgitamiseks välja põhjaveetase ja pinnaste filtratsiooniomadused.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt AKTSIASELTSiga TALLINNA VESI.
- Kinnistute vee- ja kanalisatsiooniühenduste asukohad täpsustavad projekteerimise järgmises staadiumis.
- Järgnevate projekteerimisstaadiumite (hoonete ja tänavate vk- ehitusprojektide) koostamiseks taotleda AKTSIASELTS TALLINNA VESI tehnilised tingimused.
- Ühiskasutusse või võõrastele kinnistutele jäävatele vee- ja kanalisatsioonitorustikele seada kinnistu omanike omavahelised notariaalsed servituudid.
- Sademevee ärajuhtimisel rakendada maksimaalselt sademevee kohapeal käitlemist.
- Vertikaalplaneerimisega ei tohi halvendada naaberkinnistute olukorda.

Elektrivarustus:

- Ehitusprojekti koostamiseks detailplaneeringu alal taotleda Elektrilevi OÜ-lt täiendavad konkreetsed tehnilised tingimused.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga.

- Ehitusprojektide koostamisel ja tööde teostamisel lähtuda lubatud kaugustest ja liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise korrast. Valdaja peab kinni pidama Elektrihoituseaduse §12-st (Elektripaigaldise kaitsevöönd) ja määrusest "Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord".
- Objektil või selle lähimbruses olemasolevate elektripaigaldiste vigastamise ohu korral ehitustegevuse tõttu, näha ette kaitsmise meetmed ning lahendused.
- Päikesepaneelide kavandamisel alale peavad need visuaalselt sobituma kavandatud hoonete arhitektuurse lahendusega ning mitte olema visuaalselt silmatorkavad.

#### Välisvalgustus:

- Avalikule maale välisvalgustuse projekteerimisel tuleb lähtuda välisvalgustuse haldaja poolsetest tehnilistest tingimustest, kehtivatest linna nõuetest, juhenditest, standarditest ja heast ehitustavast.
- Arvestama peab tänavavalgustusvõrgu omaniku ja haldaja poolt väljastatavate tehniliste tingimustega ja kavandamise nõuetega, kehtestatud valgustusklassidega, vältima peab valgusreostust, tagatud peab olema energiasääst.
- Ehitusprojekt kooskõlastada täiendavalt võrgu valdajaga.
- Valgustuse paigutusel arvestada läheduses paiknevate elamualadega ning vältida nende ülemäärast valgustamist. Vajadusel kavandada leevendavaid meetmeid.

#### Sidevarustus:

- Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast.
- Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas esitada täiendavalt tööjoonised.
- Tegevuse jätkamiseks (tööjooniste koostamiseks) on vajalik tellida võrguvaldaja täiendavad tehnilised tingimused.
- Rajatavatele hoonetele näha ette individuaalsed sidekanalisatsiooni sisestused iga hooneni.
- Tööjoonised kooskõlastada võrguvaldajaga täiendavalt.
- Ehitatavad liinirajatised on võimalik ühendada Telia üldkasutatava sidevõrguga.
- Telia 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, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest. Antud kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Telia sideehitise kaitsevööndis tegutsemiseks. Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Tegutsemisluba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutse aega Telia Ehitajate portaalis: <https://www.telia.ee/ehitajate-portaal>.

#### Soojavarustus:

- Üksikute objektide soojus- ja jahutusvarustuse projekteerimiseks taotleda AS Utilitas Tallinn konkreetsed tehnilised tingimused.
- Detailplaneeringu soojusvarustuse põhivariandi (soojusvarustus Kopliranna 47 kinnistult alates) puhul tuleb arvestada, et Kopliranna 47 olemasolev katlamaja likvideeritakse ja ala liidetakse Utilitas Tallinna kaugkütte põhivõrguga.
- Detailplaneeringu soojusvarustuse alternatiivse variandi (soojus- ja jahutusvarustus Pos 11 kavandatavast soojuspumbajaamast) realiseerimisel on vaja järgmises projekteerimisetapis

projekteerida torustikud (soojus ja jahutus) Pos 11 soojuspumbajaamast kuni liitumispunktideni ja Kopliranna 47 krundini.

- Detailplaneeringuga hõlmatud kinnistutele kavandatavate soojus- ja jahutustorustikele (kuni liitumispunktini) on vaja ette näha isiklik kasutusõiguse ala AS Tallinna Soojus kasuks.
- Järgmises projekteerimisetapis vajadusel täiendada planeeritud torustike kulgemisjoont viisil, et oleks tagatud standardiga EVS-EN13941 lubatud piiridesse jäävad torustiku paigalduspinged ja –pikkused.
- Ehitusprojekti koostamiseks tellida täiendavalt konkreetseid tehnilised tingimused võrguvaldajalt.
- Ehitusprojekt koos liitumistingimustega kooskõlastada täiendavalt võrguvaldajaga.

Jahutus:

- Küsida AS Utilitas Tallinna käest kas antud ajahetkeks on piirkonnas kaugjahutuse võimekus ja kui on, siis küsida kaugjahutuse tehnilised tingimused.
- Jahutusena kaaluda soojuspumbajaama võimalikule kasutusele jahutuseks.
- Jahutuse lahenduse väljatöötamisel eelistada passiivseid arhitektuurseid meetmeid. Alternatiivselt võib jahutust kavandada lokaalsete tehnosüsteemidena või passiivsete lahendustega, nt varjestus, sobiv klaasivalik, ventileerimine öisel ajal, katusehaljastus.
- Lokaalne hoonete jahutussüsteem peab võimaldama tagada hoonete energiatõhususe miinimumnõuete täitmise.

#### **Nõuded avalikule tänavamaale projekteeritavatele tehnovõrkudele ja rajatistele:**

- Tagada tehnovõrkude ja rajatiste projekteerimine EhS § 70 toodud põhimõtte alusel, st tagada tehnovõrkude paigutamisel maa otstarbekas kasutamine ning tagada tänavaruumi kaasaegne planeerimine ja kasutamine.
- Tehnovõrkude ja rajatiste paiknemine avalikul tänavamaal kooskõlastada ehitusprojekti staadiumis Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga.

#### **6.2.5 Müranõuded**

Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud likvideerida piirkonna suurimaid müratekitajaid – tööstussadam mille kaudu käib tänasel päeval valdav osa Eestisse eksporditavast killustikust ja tänavakividest millega kaasnevad nii müra- kui tolmuilmingud. Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud tööstussadama tegevuse lõpetamine nii käesoleval planeeringuala kui ka samale omanikule kuuluvas ja samuti menetluses olevas Bekkeri töössadamaalal ning praegune tööstustegevus asendatakse elu- ja ärihoonetega mis sobivad mereäärsesse piirkonda oluliselt rohkem, on looduskeskkonnale olulist positiivsemad kui praegune tööstussadama tegevus.

Keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ kehtestatud III kategooria piirväärtuse taseme nõuded on selliselt planeeritaval alal täidetud.

Projekteeritavate hoonete välispiirete konstruktsioonid tuleb valida minimaalselt selliselt, et tänava poole jäävate mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirete ühisisolatsioon oleks vähemalt  $R'_{tr,s,w} + C_{tr} \geq 30 \dots 35$  dB, olenevalt projekteeritava hoone ruumide otstarbest, lubatud liiklusratasemest siseruumides ja välispiirdele mõjuvast liiklusratasemest. Olemasolevas olukorras asub planeeringuala kõrge müratasemega tööstusalas. Perspektiivses olukorras tööstusmüra sellises mahus nimetatud piirkonnas ei ole, kuna vastavalt planeeringu

koostajalt saadud informatsioonile Meeruse detailplaneeringu esimese etapi väljaehitamise järgselt suletakse Meeruse ja Bekkeri kaubasadamad.

Detailplaneeringu mürauringu on koostanud Kajaja Acoustics OÜ 14.11.2023 aastal ja see on Lisa 5.4 all.

### **Täiendavad nõuded ehitusprojektide koostamiseks:**

- Ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul rakendada transpordimüra spektri lähendustegurit Ctr vastavalt standardile EVS-EN ISO 717.
- Vastavalt standardis EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest." tabelis 6.3 – "Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest" toodule tuleks projekteeritava hoone välispiirete konstruktsioonid projekteerida tänava poolsetel külgedel minimaalselt selliselt, et mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirde ühisiisolatsioon bürooruumide osas oleks vähemalt  $R'_{tr,s,w} + C_{tr} \geq 30-40$  dB, olenevalt ruumide otstarbest ja paiknemisest kinnistul. Akustiliste erinõuetega ruumide osas täpsustakse nõuded edasisel projekteerimisel.
- Tehnoseadmetest (ka alajaam) tuleneva müra tasemed ei tohi ületada KeM 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 kehtestatud normtasemeid. Arvestada, et tehnoseadmed ei oleks olemasolevate ja planeeritavate müratundlike hoonetega alade poole suunatud ja asuksid neist võimalikult kaugel.
- Ehitusaegsed müratasemed peavad läheduses paiknevatel müratundlikel hoonetel ajavahemikul 21.00-07.00 vastama KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud asjakohase müra kategooria tööstusmüra normtasemetele. Impulssmüra põhjustavat tööd, näiteks lõhkamine, rammimine jne, võib teha tööpäeval kell 07.00-19.00. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra normtasemeid.
- Siseruumide müratasemed peavad vastama sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtaseme tele. Vajadusel tuleb rakendada müra leevendavaid meetmeid, lähtudes muuhulgas standardi EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ nõuetest.
- Meeruse detailplaneeringu esimese etapi väljaehitamise järgselt suletakse Meeruse ja Bekkeri kaubasadamad. Terviseamet mõistab väljaehitamise järgset sulgemist selliselt, et planeeringu alale elanike elama asumise hetkeks on sadamad oma tegevuse lõpetanud. Terviseamet selgitab, et väljastab käesoleva Meeruse ala kooskõlastuse kuna eeltoodud juhul ei pea amet vajalikuks nõuda täiendavaid tööstusmürauringuid Bekkeri ja Meeruse sadamaaladelt leviva müra osas.
- Liiklusmüra normtasemete ületamise leevendamiseks perspektiivses olukorras valitakse asjakohased leevendusmeetmed, mis vähendavad planeeritaval alal välisõhus levivaid liiklusmüratasemeid. Terviseamet peab antud juhul oluliseks, et ei keskendutaks ainult hoonetes olevate müratasemete tagamisele. Terviseamet märgib, et müra normtasemed on kehtestatud maa-alale, mitte ainult hoonete fassaadidele ja siseruumidele.
- Planeeritaval alal peavad müratasemed vastama KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud normtasemetele.
- Liiklusmüra maksimaalne helirõhutase müratundlike hoonetega aladel ei tohi ületada päeval 85 dB ja öösel 75 dB (KeM määrus 71 § 6 lg 3).
- Arvestada EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevalgus hoonetes“ nõuetega.

- Ehitusaegsed (ja kasutusaegsed) vibratsioonitasemed ei tohi ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid.

### 6.2.6 Radooninõuded

Vastavalt Kliimaministeriumi kodulehel avaldatud Tallinna radooniriski kaardile võib Meeruse kinnistu detailplaneeringuala liigitada normaalse Rn-sisaldusega pinnaste kategooriasse.

#### Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Ehitusprojekti koostamisel juhendada ja tagada hoonete siseruumides radooniohutu keskkond vastavalt standardis EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule ning rakendada vastavad meetmed ehitusel ja ehitusprojektide koostamisel.
- Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 28. veebruari 2019 määruse nr 19 "Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase" nõuete täidetuse tagamiseks arvestada hoonete projekteerimisel võimaliku radoonikaitse meetmete rakendamise vajadusega juhindudes Eesti standardist EVS 840:2023 "Juhised radoonikaitse meetmete rakendamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes". Vajadusel teha täiendavad pinnaseõhu radoonisisalduse mõõtmised uute hoonete eeldatavates asukohtades.“

## 7 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE

### 7.1 Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele

- Planeeringus on avatud praegu aiaga piiratud mereäärne kinnine kaubasadama territoorium avalikkusele.
- Alale on kavandatud piirkonda linnaehituslikult sobivad 1-6-korruselised ärihooned ja korterelamud.
- Alale on planeeritud uus kõrghaljastus.
- Jalakäijatele on loodud head liikumistingimused (autode parkimine on lahendatud maa-aluses parklas ja parkimismajas).
- Ranna äärde on planeeritud rannaäärne promenaad koos jahisadama ja slipiga.

Käesolevas detailplaneeringus on alale määratud ruumilise arengu eesmärgid täidetud.

### 7.2 Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele

Olemasoleva kaubasadama asemel ehitatavad kaasaegsed elu- ja ärihooned muudavad piirkonna atraktiivsemaks ja luuakse piirkonda uusi töö- ja elamispindu.

Piirkond muutub ka seeläbi turvalisemaks, kuna kaovad praegu kaubasadamat teenindav rakettransport ning kaubasadama tegevusega kaasnev müra ning tolm. Uushoonestusega ja sellega kaasnevaga muutub ala avatuks ja turvaliseks.

Mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele on täidetud.

### **7.3 Kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele**

Olemasoleva kaubasadama asemel uue ja piirkonda linnaehituslikult sobivam hoonestus vahetab välja alal oleva laondus ja tootmistegevuse. Piirkond muutub atraktiivseks.

Koos uute hoonete ehitamisega kujundatakse ka jalakäijatele organiseeritum ja parem rannaäärne kergliiklusala.

Alale on kavandatud võrreldes olemasoleva olukorraga rohkelt täiendavat kõrghaljastust.

Mõju avalikele huvidele ja väärtustele on tagatud.

### **7.4 Vastavus Tallinna üldplaneeringule, Tallinna üldplaneeringu muutmise põhjendused ja vastavus koostatava Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringule ja vastavus Tallinna arengustrateegiale 2035.**

Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud Tallinna üldplaneeringu kohaselt on antud ala juhtotstarve kaubasadama ala. Detailplaneeringus on tehtud ettepanek kehtiva Tallinna üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks kaubasadama alast segahoonestuse alaks, mis vastab koostamisel olevale uuele Põhja-Tallinna üldplaneeringule. Tallinna üldplaneeringu muutmise vajadus Meeruse sadamaalal on põhjendatud, kuna praeguseks on piirkonna linnaplaneerimise ideed võrreldes üldplaneeringu kehtestamisega 2001. aastal oluliselt muutunud. Koostamisel oleva Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu eesmärgiks on Põhja Tallinna erinevate osade omavahelise sidususe tagamine ning nende funktsionaalsuse mitmekesistamine. Arvestades koostatavas Põhja-Tallinna üldplaneeringus tooduga on antud asukohas Tallinna üldplaneeringu muutmise maakasutuse juhtfunktsiooni osas linnaehituslikult põhjendatud, sest olemasoleva korterelamu alaga piirnevale mereäärsele alale on elu- ja äriefunktsiooni ning jahisadama kavandamine oluliselt sobivam kui kaubasadama edasiarendamine.

Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu tööversiooni järgi on määratud planeeritav ala segahoonestusalaks, kuhu võib kavandada kaubandus- ja teenindusettevõtteid, äri- ja büroohooneid, elamuid, ühiskondlikke ehitisi, sh riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutusi, keskkonda mittehäirivat väiketootmist jm linnalikku elukeskkonda teenindavaid funktsioone. Samuti on planeeritud ala Meeruse keskuse ala, kus on lubatud järgmised funktsioonid: ettevõtlus, teenindus, kaubandus, loovmajandus, majutusettevõtted, elamine, sadam ning avalik funktsioon. Ala läbib rannapromenaad. Keskuse ala olemasolu ja kujunemise juures on väga oluline selle sidusus ümbritseva linnaruumiga, sujuvad jalakäijate ja ratturite ühendused.

Käesolev detailplaneering on kooskõlas koostamisel oleva Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringus määratud juhtotstarbega.

Vastavalt Tallinna arengustrateegiale 2035 on detailplaneeringu arvestatud ka Bekkeri alale koostatava detailplaneeringuga ning koos Põhjala ja Bekkeri tehasega kujuneb ala ümber mitmefunktsiooniliseks linnakeskkonnaks koos kaasaegse väikesadamaga – tänavad paiknevad mere ääres, tekib rannapark- ja promenaad kus on mereäärsed tegevusvõimalused ja jahisadama funktsioon. Planeeringuala kõrval paiknev Põhjala tehas toob alale loomingulist lähenemist.

Arvestades muutunud linnaehituslikku olukorda ja koostamisel olevat Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringut, on antud asukohas Tallinna üldplaneeringu muutmise maakasutuse juhtfunktsiooni osas linnaehituslikult põhjendatud.

### **7.5 Rannaalale kehtiva looduskaitseadusega sätestatud ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek ja selle põhjendus**

Vastavalt Looduskaitseadusele kuulub käsitletav ala Läänemere ranna 200 m piirangu ja 50 m ehituskeeluvööndi alale. Samas aga asub krunt mereäärsel sadamalal mistõttu antud alal käesoleval ajal ehituskeelu vööndi piiri ei ole.

Planeeringus on ette nähtud sadamaala muutmise segahoonestusalaks ning praeguse kinnise sadamaterritooriumi avamine avalikkusele. Detailplaneeringu lahendusest lähtuvalt on praeguse sadamakai äärsele alale ette nähtud rajada 10-25 meetri laiune rannapromenaadi osa ning hoonestus sellest tahapoole. Rannapromenaadile rajatakse käiguteed, slipp, istumise kohad, haljastus, rajatakse tänavavalgustus, et alal oleks inimestele avatud, kasutatav ning ka pimedal ajal oleks tagatud avaliku kallasraja valgustus. See tagab rannaäärse promenaadi ala kasutamise turvalisust ja mugavust.

Lähtudes sellest, et merd ei täideta, olemasolev kai võetakse avalikku kasutusse promenaadina ja promenaadi ees oleva hoonestuse alumistele korrustele on planeeritud tänava poole avanemine ja inimesi teenindavad äripinnad, siis on ehituskeeluvööndi vähendamine planeeringus kavandatu realiseerimiseks põhjendatud.

### **7.6 Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele**

Detailplaneering on koostatud vastavalt Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 18.11.2021 käskkirjale nr T-11-1/21/26 „Detailplaneeringu algatamisettepaneku ja detailplaneeringu vormistamise juhend“.

Detailplaneeringus on arvestatud korralduses määratud järgnevad lisanõuded:

- 1 Määrata planeeringu elluviimise etapid kuni 0,75 ja kuni 1,2 hoonestustihedusega alade kaupa. Hoonestustihedused arvestada ilma rannaala haljasalata. Suurima lubatud tiheduse realiseerimine jätta viimasesse etappi ning siduda see linnaosa liikumisviiside jaotuse (modaaljaotuse) muutumisega ning piirkonda teiste linnaosadega ühendava ühistranspordi ja kergliikluse taristu väljaehitamise;
 

*Hoonestustiheduse arvestamisel ei ole arvesse võetud algatatud joonisel kujutatud rannaäärset haljasala Kopliranna tn 25 krundist (ala on planeeringu piirist välja arvatud), läbi planeeritud ala on kavandatud uus ühistranspordi koridor, planeeringu realiseerimise etapid on kirjeldatud planeeringu elluviimise tegevuskavas (Lisa 6), et arendust hakatakse*



*realiseerima ala lõunapoolsemast nurgast pos 1 kinnistust ning lisatud seletuskirja p. 6.2 alla tingimus, et tihedus 1,2 on rajatav eeldusel, et planeeritud ühistranspordi ühendus realiseeritakse. Kogu planeeritud ala hoonestustiheduseks ilma pos 15 planeeritud rannapromenaadi alata on kuni 1,2.*

- 2 Sobitada planeeritavad mahud mälestiste ja nende kaitsevööndi keskkonda. Mahtude kavandamisel analüüsida vaateid Rocca al Mare poolt: Liberty suvemõisa juurest, Vabaõhumuuseumist ja kaugemalt Tabasalu klindilt (Vanalinna muinsuskaitseala vaatesektor);  
*Tingimusega on arvestatud ja mälestise (slip) ette hoonestust ei ole kavandatud, et oleks tagatud selle vaadeldavus ning võrreldes algatatud eskiislahendusega on pos 10 hoonet nihutatud veegli slipist kaugemala ja ka vähendatud selle kõrgust.*
- 3 Kavandada hoonegruppidele privaatsed või poolprivaatsed mugavalt kasutatavad hoovialad. Väliruumi planeerimisel arvestada erinevas vanuses elanike vajadusega, lisaks mänguväljakutele näha ette puhkealad;  
*Tingimusega on arvestatud ja hoonegruppidele kavandatud poolprivaatsed hoovialad kuhu on ette nähtud mänguväljakud ja rekreatsioonialad erinevatele vanusegruppidele ning rannaäärsele alale puhkealaid. Vastav tingimus lisatud ka seletuskirja p. 6.2 alla tingimuseks ehitusprojektide koostamiseks.*
- 4 Tagada sujuv üleminek Kopliranna tänava ja mere vahelisel alal säilitatavatele endise kaluriküla hoonetele;  
*Tingimusega on arvestatud ja hooned on kavandatud Kopliranna tänava poolt langevatena mere poole. Vastav lõige kus on kujutatud ka maapinna langus mere poole on kantud detailplaneeringu põhijoonisele.*
- 5 Analüüsida Ankru ja Vasara tänavate mõtteliste pikenduste linnaehituslikku lahendust, arvestada vaadete ja võimalike tuulekoridoridega. Kaaluda tänavate lõpu hoonestamata jätmist või lõpetada vaatesiht sobivate hoonetega;  
*Tingimusega on arvestatud. Ankru tänavat on pikendatud paralleelselt slipiga mereni ning tee ja slipi vahele on kavandatud uus kõrghaljastus, et vältida tuulekoridori teket, aga samas oleks antud peatänavalt tagatud vaated merele.*
- 6 Tsoneerida hoovialad arvestades nii elanike privaatsuse kui ka mõnes asukohas vajalike jalakäijate läbipääsudega;  
*Tingimusega on arvestatud. Hoonetevahelisele alale on ette nähtud elanikele privaatsed hoovialad.*
- 7 Esitada olemasolevatest hoonetest kõrgemate hoonete kavandamisel lahendust põhjendav linnaehituslik analüüs koos iseloomulike 3D-vaadete või maketiga;  
*Tingimusega on arvestatud ja Kadarik, Tüür Arhitektide poolt koostatud linnaehituslik analüüs koos 3D-vaadetega lisatud detailplaneeringu Lisa 10 alla.*
- 8 Käsitleda Ankru tänavat olulise mere äärde viiva liikumisteljena, lahendada tänavaruumis väikevormid, sillutus jne sarnaselt rannapromenaadiga;  
*Tingimusega on arvestatud. Ankru tänav on ette nähtud pikendada mereni välja ja lisatud tingimus ehitusprojektide koostamiseks p.6.2 alla, et kvartali tänavaruumi lahendus esitada ehitusprojektis kus on lahendatud tänavaruum sarnaselt rannapromenaadiga.*
- 9 Kavandada äripinnad põhiliste jalakäijate liikumisteede äärde, sh rannapromenaadi teenindavad kohvikud vms;  
*Tingimusega on arvestatud ja hoonete alumiste korruste tasandile on määratud äripindade sihtotstarve. Lisatud on tingimus p. 6.2 alla, et 1.korruse äripinnad kavandada tänavale avatuna.*
- 10 Arvestada slipi ajaloolise funktsiooniga. Mitte kavandada slipi ette (mere poole) hoonestust. Lahendada slipi pikendus näiteks maastikuarhitektuurse kujundusega;

- Tingimusega arvestatud. Slipi ette ei ole hoonet kavandatud.*
- 11 Kavandada varieeruva funktsiooni, tüpologia ja mahuga hoonestus;  
*Alal on ette nähtud erineva funktsiooniga hoonestus ning ala mahulise lahenduse autor on arhitektuuribüroo Kadarik.Tüür Arhitektid. Äri ja elamu osakaalud on kavandatud võrdselt 50%/50%. Piirkonna uus kool ja lasteaed on kavandatud Bekkeri ala pos 20 krundile mille suuruseks on määratud 15000 m2.*
  - 12 Tagada vähemalt 15 m ulatuses vee piirist hoonestusest vaba ala. Kõrgemate hoonete kavandamisel arvestada kujaks 1,5 kordne hoone kõrgus. Põhjustada 50 m ehituskeeluvööndi vähendamist;  
*Kalda äärde on ette nähtud 10-25 meetri laiune hoonestusest vaba ala kuhu on kavandatud rannapromenaad ning ehituskeeluvööndi vähendamise põhjend on seletuskirja p. 7.5 all.*
  - 13 Näha ette täiendavad piirkondlikud sotsiaalse infrastruktuuri, sh sportimise ning vabaaja veetmise, võimalused. Reserveerida krunt haridusasutuse ehitamiseks või osaleda haridusasutuse ehitamise finantseerimises;  
*Tingimusega on arvestatud, alale on planeeritud erineva sihtotstarbega hoonestus kuhu on ette nähtud nii sportimise kui vaba-aja veetmise võimalused ning piirkonna lasteaed ja kool on kavandatud ühtsele 15000 m2 suurusele Bekkeri ala pos 20 krundile. Mereääsele alal on kavandatud 10-25 m laiune rannapromenaadi ala ning ümber ajaloolise slipi on kavandatud 80 m lai ja üle 200 m pikk piirkondlik rekreatsiooniala.*
  - 14 Käsitleda sadama planeeritavat võimekust ujuvvahendite vastuvõtmisel;  
*Olemasoleva kai äärde on planeeritud väikelaevade ujuvkaid. Jahisadama teenindushoone kus asub ka laste purjetrenni ruumid on planeeritud pos 11 või pos 10 hoonetesse.*
  - 15 Sätestada detailplaneeringus tulenevalt Schengeni piirieskirjadest ja riigipiiri seadusest rahvusvaheliseks liikluseks avatud sadamas piiripunkti tegevuseks vajalikud tööohutus- ja töötervishoiukohased hooned/ruumid ning kaikoht politsei veesõidukile;  
*Sadama teenindushooneks on planeeritud pos 11 ja pos 10 kruntidele kavandatud hooned kus asuvad ka jahisadama tegevuse vajalike ametnike ruumid.*
  - 16 Planeerida tähistatud ja piiratud piiripunkti territoorium või kai osa, kus teostatakse veesõidukite piirikontrolli;  
*Detailplaneeringus ei ole alale kavandatud rahvusvahelist sadamat vaid ca 84 kohaline kohalik väike jahisadam. Võimalus veesõidukite piirikontrolliks on võimalik teostada edele kai ääres, aga selle täpne vajadus määratakse ehitusprojektis. Detailplaneering on kooskõlastatud Transpordiametiga (end. Veeteede Amet).*
  - 17 Kavandada kogu planeeringuala ulatuses mere äärde avaliku kasutusega rannapromenaad. Promenaadile autoliiklust mitte kavandada, kuid arvestada piirneva ala teeninduse ja juurdepääsu vajadusega;  
*Tingimusega arvestatud ja rannapromenaad kavandatud.*
  - 18 Analüüsida ja põhjustada avaliku kasutusega alade määramise vajadust ja ulatust, esitada ettepanekud alade avaliku kasutuse tagamiseks;  
*Planeeringus on määratud avalikuks kasutuseks kavandatud sõiduteed pos 16,17,18, 20 ja pos 21 mis võõrandatakse tasuta Tallinna linnale. Rannapromenaadi ala (pos 15 ja 25) ja pos 14 läbivale rattatee omandi jääb ala arendajale ja sellele rannapromenaadi alale on määratud IKÕ Tallinna linna kasuks.*
  - 19 Lahendada sujuvalt olemasolevate ja kavandatavate sõiduteede, rannapromenaadi, kõnni ja/või kergliiklusteede ühendused;  
*Kavandatud teed on ühendatud kõlrvalolevate olemasolevate sõidu- ja kõnniteedega.*
  - 20 Planeeringuala parkimisvajadus lahendada maa-alustes parklates. Selgitada välja piirnevate kinnistute parkimisvajadus ja võimalused;

*Maapealseid parkimiskohti on kavandatud ainult lühiajaliste peatumiskohtadena tänavaäärsete äripindade esistele aladele ning kogu muu parkimine on kavandatud maa-aluste parkimiskohtadena.*

- 21 Anda planeeritava parkimismahu alusel hinnang liiklusmõjust piirnevatele ristmiketele (eelkõige Vasara – Kopli; Kopli – Pelguranna – Sõle) lisanduvale liikluskoormusele; *Liiklusuuring on teostatud ja lisatud Lisa 5.3 alla.*
- 22 Määrata koostöös Tallinna Transpordiametiga ühistranspordi- sh trammikoridorid ja tänavate laiused. Kavandada ühtlase laiusega Meeruse, Vasara, Ankru ja Kopliranna tänavad ning vajadusel eraomanduses Klaasi tänav. Arvestada, et Meeruse tänav on juurdepääsuks Meeruse tn 3, 9, Kopliranna 27a, 29, 33 kinnistutele. Tagada mh juurdepääs sadama kaile, slipile ja jahtklubihoonetele, arvestada veesõidukite äraveoks vajaliku tänavaruumiga; *Tänavad on kavandatud kahesuunalistena millede mõlemale poole on kavandatud ka kõnniteed. Tammikoridor on kavandatud ja juurdepääs pos 10 teenindushoonetele on kavandatud Ankru tänava pikenduse kaudu ja väikesemahulisele pos 11 jahisadama teenidushoone juurdepääs on tagatud rekonstrueeritava kai kaudu.*
- 23 Kavandada teed, parkimiskohad jm liiklusrajatised vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele. Tagada sadama parkimisvajadus normatiivi alusel vajaduspõhiselt; *Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud teede, parkimiskohtade ja liiklusrajatiste kavandamisel Eesti standardiga EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Kuna alale on planeeritud erineva funktsiooniga hoonestus selliselt, et teenuste ja kaupade kättesaadavus on arendusala põhiselt lahendatud ja tegu nn 15 minuti linnaosaga, siis parkimismnormatiiviks on võetud Tallinna Transpordiameti ettepaneku 200 ruutmetri kohta 1 parkimiskoht.*
- 24 Näha ette planeeringualal haljastuse osakaal keskmiselt 20%. Elamufunktsiooni ülekaaluga kruntidel kavandada rohkem haljastust; *Kõrghaljastuse osakaaluks on kavandatud 30% ning ning elamu funktsiooni ülekaalu ei ole kavandatud. Elamu- ja äri osakaaluks on ette nähtud võrdselt 50/50%.*
- 25 Tagada I ja II väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine ning võimalusel III väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine. Säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale hoonestusala, teid, parklat, tehnovõrke ega teisi kaevetöid nõudvaid lahendusi mitte kavandada. Kõrghaljastuse kaitse juhinduda mh EVS 843:2016 nõuetest. Asendusistutus kavandada maksimaalselt planeeringualale; *Tingimusega arvestatud. Planeeringualal väärtuslikku haljastust ei kasva ning planeeringuga suurendatakse oluliselt ala haljastuse osakaalu.*
- 26 Viia läbi looduskaitsete väärtuste inventuur, pöörata tähelepanu kaitstavate rohttaimeliikide ja invasiivsete võõrtaimeliikide võimalikule esinemisele. Kaitstavate liikide inventuuri välitööd teostada ajavahemikus maist juulini kuni kahel korral, et tuvastada varased ja hilised liigid. Inventuuri peab teostama kaitstavaid taimeliike tundev ekspert; *Alal on läbi viidud haljastuse hindamine mis ol lisatud Lisa 5.1 alla.*
- 27 Täpsustada kultuuriväärtuslike leidude võimalikkust ning uuringute vajadust. Kirjutada vastavad nõuded sisse muinsuskaitse eritingimustesse ja arvestada nendega detailplaneeringus; *Muinsuskaitse eritingimused on lisatud Lisa 5.3 alla.*
- 28 Täpsustada olmejätmete kogumiskohad ja jäätmeveoki juurdepääsud, arvestades hoonestusala ulatust ning Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõudeid. Pakkuda uuele äri- ja elamupiirkonnale alternatiivsed olmejätmete kogumislahendused (süvistatud kogumismahutid, ühised kogumispunktid mitmele kinnistule, kaasaegsed jäätmeruumid hoone mahus vms); *Tingimusega arvestatud ja lisatud seletuskirja p. 3.5.3 alla.*

- 29 Teostada keskkonnaseisundi ülevaade ning vajadusel reostusuuringute aruanded pädevust ja tegevuslube omava isiku poolt. Ülevaates kirjeldada mh planeeritava alal varem toimunud tegevusi, prognoosida jääkreostuse esinemise võimalikkust pinnases ja anda juhised edasisteks tegevusteks. Jääkreostusega objektid tähistada tugiplaanil ning näha ette reostuse likvideerimine enne ehitustööde algust;  
*Tingimusega on arvestatud ning ülevaade esitatud alale koostatud KSH raames.*
- 30 Hinnata Bekkeri sadama tegevusest tuleneva müra ja õhusaaste (sh tolmu) mõju planeeringualale;  
*Bekkeri sadamaalale on koostamisel käesoleva planeeringuga kooskõlas olevat segahoonestusala detailplaneeringut. Seega ja Bekkeri sadamaalal lõpetatakse tootmis- ja laundustegevus ja piirkond muutub ühtleselt avatud segahoonestusalaks.*
- 31 Määrata järgmised tingimused ehitusprojekti koostamiseks: koostada väliruumi, sh haljastuse projekt, mille projekteerimisse kaasata tase 7 kutsetunnistusega maastikuarhitekt; vältimaks lindude kokkupõrkeid ehitistega, mitte kavandada suuri klaaspindu või kasutada lahendusi, mis muudavad klaasi lindudele nähtavaks (nt kasutada klaasidel mustreid, frittklaasi, mattklaasi (peegeldus 0-10%), toonitud klaasi või klaasruudustikke); kavandada hoonete kirde- ja/või kagukülgedele betoonmaterjalist tehispesad piiritajatele. Hoone kohta paigaldada 5–10 tehispesa, kuid detailplaneeringuala peale kokku 90–100 tehispesa.  
*Tingimus lisatud seletuskirja p. 6.2.1 alla nõueteks ehitusprojektide koostamiseks.*

## 7.7 Vastavus Meeruse sadamaala Muinsuskaitse eritingimustele

- Meeruse sadamaalale planeeritavad uued ehitismahud jäävad küll vanalinna muinsuskaitseala vaatesektorist välja, kuid Tallinna Linnavolikogu Meeruse sadama detailplaneeringu algatamise otsuses tuleb nõuekohaselt uute mahtude kavandamisel analüüsida vaateid Rocca al Mare, Liberty suvemõisast, Vabaõhumuuseumist ja Tabasalu klindilt arvestusega, et uued hooned ei saa muutuda uuteks dominantideks Kopli poolsaare arhitektuurses maastikus. Meeruse sadamaalal tuleb tagada ehitismälestise - slipi vaadeldavus mere poolt, kuhu ei ole võimalik hoonestuse kavandamine. Seda arvestades on krundile kavandatavate hoonete maksimaalseks kõrguseks lubatud kuni 7-korruselised hooned, mis ei mõju vaatesektorites ehitusdominantidena ja ei jäta varju Kopli poolsaare ja vanalinna muinsuskaitseala kõrgemaid monumentaalse iseloomuga dominante. Kopli poolsaare ehitusdominantidena jäävad endiselt Vene-Balti laevatehase administratiivhoone ja Bekkeri laevatehase veetorn.  
*Tingimus täidetud. Slipi ette ei ole hoonestust kavandatud ja maksimalseks korruselisuseks on kavandatud kuni 6 korrust.*
- Ehituskeelualad, ehitusjooned, kõrguspiirangud, lubatud suurimad ehitismahud ja võimalikud ehitusalad, tingimused uute hoonemahtude välisviimistlusmaterjalidele, katusekujule ja piiretele, vajadusel tingimused arheoloogilise kultuurikihi uurimiseks ja säilitamiseks.  
*Tingimus täidetud. Detailplaneeringu lahenduse aluseks on kõrgetasemeline Kadarik Tüür Arhitektide poolt koostatud eskiis ning lisatud ka vastavad tingimused seletuskirja p. 6 alla ning p. 6.2 alla, et kaevetööd tuleb teostada arheoloogilise järelevalve all.*
- Vastavuses Tallinna Linnavolikogu otsuse nr 85 a. p. 5.12 tuleb planeeringus tagada mere piirist vähemalt 15 m ulatuses hoonestusest vaba ala, s.t. vähendada 50 m ehituskeeluvööndit. Selleks teha põhjendatud ettepanek Looduskaitseadusest tuleneva Läänemere ranna ehituskeeluvööndi ulatuse vähendamiseks kogu Meeruse sadamaala ulatuses.  
*Tingimus täidetud. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek on seletuskirja p. 7.5 all.*

- Meeruse sadamaala territooriumile, kus muudetakse maakasutuse juhtotstarve kaubasadama alast ärihoonete ja korterelamute segahoonestusalaks, on lubatud madala ja keskmise hoonestuskõrguse tasemega 1–6-korruseliste (kuni 23 m) ärihoonete, korterelamute või äripindadega korterelamute ehitamine, mis ei mõju vaatesektorites ehitusdominantidena ja säilivad Liberty suvemõisa juurest avanevad vaated üle Kopli lahe veetornile, laevaehitustsehhile ja slipile (eritingimuse foto nr 24.)  
*Tingimus täidetud. Hoonestus kavandatud 1-6 korruselisena. Detailplaneeringu põhijoonisele on peale kantud vaatesektor Liberty suvemõisa juurest ning hoonestus on kavandatud sellest väljapoole. Kõige slipipoolsem hoone pos 10 on kavandatud slipist 67 m kaugusele.*
- Esindusliku, kaasaegses vormikeeles hoonete (koos maa-alusel korrusel lahendatud autoparklaga) täpsema arhitektuurse lahenduse (mahuline ülesehitus, katusekujud, fassaadide materjalid jm) selgitamiseks on soovitatav korraldada avalik või kutsutud arhitektuurivõistlus.  
*Detailplaneeringu lahenduse aluseks on valitud Kadarik Tüür Arhitektide lahendus.*
- Krundile kavandatava uue hoonestuse tehnilised seadmed (konditsioneerid, ventilatsiooniseadmed jm) lahendada hoonesisiselt, st katustele ning fassaadidele mitte paigaldada.  
*Tingimus täidetud. Vastav tingimus lisatud seletuskirja p. 6.2 alla nõudeks ehitusprojektide koostamiseks.*
- Planeeritaval maa-alal lahendada sõiduautode parkimine korterelamute maa-alusele korrusele ning eraldi parkimismajadega. Tagada mereäärsele promenaadile sõidukite juurdepääs jahisadama teeninduseks ja veesõidukite äraveoks.  
*Tingimus täidetud. Parkimine on lahendatud hoonete mahus ja väga väiksel määral ajutiste parkimiskohtadena (bolt, wolt, takso) tänavate ääres. Jahisadama hooneks on kavandatud pos 11 hoone.*
- Krundile kavandatava hoonestuse siseplaneeringute kohta tingimusi ei ole. Fassaadidel kasutada väarikaid, kõrgekvaliteedilisi, traditsioonilisi ehitusmaterjale.  
*Tingimus täidetud. Seletuskirja p. 6.1 alla lisatud vastav tingimus ehitusprojektide koostamiseks.*
- Tagada ehitismälestise - slipi vaadeldavus ka mere poolt, kuhu ei ole lubatud hoonestuse kavandamine.  
*Tingimus täidetud. Hoonestust slipi ette ei ole kavandatud.*
- On mõeldav uues arhitektuurse kontekstis slipi ajalooliste tarindite avaliku kasutamisse lülitamiseks eksponeerimist mittehääriivate konstruktsioonidega uushoonestusega delikaatne ehituslik sidumine (käiguteed, parapetid, välitrepid...) Uushoonestuse ajaloolise slipiga sobivuse hindamiseks esitada kooskõlastamiseks eelnevalt eskiis.  
*Tingimus täidetud. Käesolevas detailplaneeringus ei ole slipile täiendavalt midagi planeeritud ning slipi ala on Bekkeri sadamaala detailplaneeringus ning selle kohta on koostatud eraldiseisvad Muinsuskaitse eritingimused.*
- Uushoonestuse planeerimisel Kopliranna tänaval asuva ehitismälestise (Kopliranna tn 41 Bekkeri laevatehase tööliskasarmu, reg. nr 8619) ümber vähendada hoonete kõrgust 7 korruse pealt osaliselt 5 korruse peale.  
*Tingimus täidetud. Detailplaneeringu algatamise lahenduses antud kohas olnud 7korruselised hooned on üldse ära jäetud ning sinna on kavandatud uues lahenduses mänguväljakud.*
- Arvestades muinasaegse Meeruse kaluriküla kultuurkihis kultuuriväärtuslike leidude avastamise võimalikkust, kaevetööd sadamaalal teostada arheoloogilise järelevalve all.

Sadama akvatooriumil teostavates tööst teavitada Muinsuskaitseameti veealuse pärandi vaneminspektorit.

*Tingimus täidetud ning vastav nõue lisatud seletuskirja p. 6.2 alla.*

- Meeruse sadamaala uushoonestamise projekt kooskõlastada Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakonnaga.

*Tingimus täidetud ja vastav nõue lisatud seletuskirja p. 6.2 alla.*

- Ehitismälestise Bekkeri laevatehase slipi tarindite restaureerimine teostada muinsuskaitse järelevalve all. Üldjärelevalvet teostavad Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakond ja Muinsuskaitseamet.

*Tingimus täidetud ja vastav nõue lisatud seletuskirja p. 6.2 alla.*

## 7.8 KSH aruande alusel arvestatud soovitusel

KSH kokkuvõtteks on öeldud, et kui arvestades planeeringuala asukohta, sh kaugust riigipiirist, kavandatava tegevuse iseloomu, seost teiste asjassepuutuvate strateegiliste planeerimisdokumentidega ning eeldatavalt mõjutatavat keskkonda, siis ei ole tõenäoline, et kavandatava tegevusega võiks kaasneda oluline piiriülene keskkonnamõju ehk mõju mõne naaberriigi keskkonnaseisundile.

Mõju merekeskkonnale:

Väikesadama rajamine ei avalda mõju planeeringuala rannajoonele nii ehitus- kui ka kasutusperioodil. Kuna süvendus- ja kaadamistööd ei ole kavas teostada, siis sellega seotud mõjusid merekeskkonnale ei esine.

Mõju linnakeskkonnale:

Kavandatav tegevus põhjaveel ei mõjuta, kuna alal on põhjavesi kaitstud ning põhjaveekihte avavad puuraugud puuduvad. DP elluviimisel rajatakse suuremal pindalal haljastuid ning kõrghaljastuse maht suureneb paljukordselt. On tõenäoline et DP kavandatud linnaruum pakub linnalinnustikule rohkem elupaiku, kui praegune sadamaala. Seega ei avalda kavandatav tegevus linnustikule olulisi negatiivseid mõjusid ning pikemas perspektiivis võib mõju olla pigem positiivne, kuna arenev kõrghaljastus loob linnustikule uusi elupaiku. Olulised positiivsed mõjud avalduvad ka taimkattele. Juhul, kui DP elluviimisel tagatakse kogu planeeringualal maapinna kõrgus vähemalt 2 m, siis ei ole planeeringualal üleujutusohu üleujutusala prognoositava ulatuse esinemis-tõenäosuse 1x50 aasta jooksul korral (üleujutus ABS kõrgus 1,99 m). Sel juhul ei jõua eelnimetatud esinemistõenäosuse korral üleujutus ka inimese elukohani (planeeritud elamu- ja ärihooneteni). Kaubasadama olemasoleva asfaldiala asemel planeeritakse uus hoonestusala, kus on haljastuse osakaal oluliselt suurem võrreldes praegusega. Väheneb kõvakattega ala osakaal ja suureneb varju pakkuva kõrghaljastuse osakaal, mis loob eeldused soodsama mikrokliima väljakujunemiseks hoonestusalal ning siis ei ole planeeringu-alal enam tõenäoline ka soojusaarte teke.

Kliimamuutuste leevendamine:

Hoonete kasvuhoonegaaside (KHG) heite vähendamiseks on DP-s toodud meede lähtuda projekteerimise staadiumis hoone konstruktiivsete ja tehniliste lahenduste kavandamisel energiasäästlike hoonete kontseptsioonist.

Transpordi KHG heite vähendamiseks on käsitletavas DP-s reserveeritud võimalus trammiliini toomiseks planeeritavasse uusarendusse ning loodud tingimused jalakäijatele ja kergliiklusele, mis loovad eeldused autost sõltumatuks eluviisiks ja autokasutuse vähendamiseks. Tänavate

planeerimisel on arvestatud erinevate liikumisviisidega, sh rööbastransport. DP põhijoonisel on näidatud jalgrattaparklate võimalikud asukohad iga planeeritud hoone juures, mis loob eeldused jalgrataste turvaliseks hoidmiseks ja aktiivsemaks kasutamiseks.

Energiamajanduse KHG heite vähendamine on tihedalt seotud hoonete KHG heite vähendamise meetmete rakendamisega (energia kokkuhoiuga). DP näeb ette hoonete soojavarustuse olemasoleva Kopliranna tn 47 katlamaja baasil, mis planeeringu realiseerimiseks on vaja rekonstrueerida. Kuna katlamaja rekonstrueerimise parameetrid täpsustatakse ehitusprojekti, siis tuleks seejuures kaaluda taastuvkütustele ülemineku võimalusi. Alternatiivse soojusvarustuse lahendusena on ette nähtud detailplaneeringus ka kütte ja jahutuse lahendamine merevee baasil, mis vähendab samuti kasvuhoonegaaside heidet.

Jääkreostuse hinnang:

Meeruse sadamaala on rajatud täitematerjalile ning ajalooliselt on seal tehtud tööstuslikke tegevusi ja hoitud potentsiaalseid reostavaid aineid, sealhulgas kütust 1925. aastal. Sadama tegutsemise käigus on ala kaetud kõvakattega (asfalti, betooni või killustikuga) ja käideldud puistematerjale. Täitepinnas koosneb mullast, liivast, põlevkivituhast, tellisetükkidest, veeristest ja lahmakatest. Pinnasevee sügavus on ca 1-2 m sügavusel maapinnast. Tänapäevaseks alal reostuskoldeid tuvastatud ei ole. Reostuse tekkimist välditakse reostustõrjemeetmete rakendamisega.

Müra:

Kui ehitustööde läbiviimisel arvestatakse müra normtasemetega ja korraldatakse tööd viisil, mis põhjustavad võimalikult vähe häiringuid ümberkaudsetele elanikele, siis olulist negatiivset mõju ehitusaegse müraga seoses eeldada ei ole.

Kasutusaegne müra DP alal. Mürauringu tulemusest nähtub, et DP alal ei ole perspektiivses olukorras eeldada müra normtasemetete ületamist nii juhul, kui realiseerub vaid Meeruse sadamaala arendus, kui ka juhul, kui osaliselt realiseeruvad nii Meeruse kui Bekkeri sadamaalade arendused. Jahisadama poolsete hoonete eluruumide akendele heliisolatsiooni kavandamisel tuleb arvestada väikesadamast lähtuva müraga.

Kasutusaegne müra olemasolevatel elamutel. Liiklusmüra modelleerimisel selgus, et nii Meeruse DP realiseerimisel, kui ka Meeruse ja Bekkeri arendusalade realiseerimisel on olemasolevate eluhoonete puhul ette näha müratasemetete ületamist päevasel ajal, kuna Kopli tn liikluskoormus on juba täna märkimisväärne. Seega on vajalik Ankrus, Vasara ja Marati tn ning Kopli tn äärsetele eluhoonetele normkohase mürataseme saavutamiseks rakendada leevendusmeetmeid. Leevendusmeetmetest võib välja tuua nt järgmisi:

1. Alternatiivsete liikumisviiside eelistamine (ühistranspordi ja kergliikluse eelistamine, kergliiklusteede võrgu tihendamine jmt), vt täpsemalt Tallinna välisõhus leviva keskkonnamüra vähendamise tegevuskavast aastateks 2019-2023.
2. Liikluskoormuse vähendamine või ümbersuunamine.
3. Raskeliikluse piirangud.
4. Kiiruspiirangud.
5. Ehituslikud võtted – eelkõige fassaadide (nt fassaadide renoveerimine, sobilikud materjalid ja heliisoleerivad kihid) ja avatäidete (nt uued sobiva heliisolatsioonivõimega aknad) heliisolatsioonivõime suurendamine jms.
6. Ühistranspordist lähtuva müra vähendamine (sh trammi- ja raudteede tehnilise seisukorra parandamine).

Kui rakendatakse eelnimetatud leevendusmeetmeid ning tehnoseadmete valikul ja projekteerimisel arvestatakse vajalike müratasemetega, siis olulist negatiivset mõju välisõhus leviva müra näol inimese tervisele DP lahenduse realiseerimisel eeldada ei ole.

Vibratsiooni mõju varale:

Kui ehitusprojekti koostamisel arvestatakse võimaliku vibratsiooniga ning ehitustööde läbiviimisel võetakse tarvitusele meetmed häiringu vähendamiseks, siis olulist negatiivset mõju seoses maapinna kaudu leviva vibratsiooniga eeldada ei ole.

Välisõhu kvaliteet:

Kui ehitustööde teostamisel rakendatakse KSH aruandes toodud leevendusmeetmeid (arvestada ilmastikuolusid, vältida tolmu teket ja levikut jmt), kasutatakse heas korras ja kehtivatele normidele vastavaid masinaid ja seadmeid ning avarii juhtumisel likvideeritakse see kiiresti ja asjakohaselt, siis õhusaasteainete sellist teket ja levikut piirkonnas, mis seab ohtu inimese tervise, eeldada ei ole.

Tuulekoridorid:

Tuulekoridoridega arvestamise analüüsimisel selgus, et DP alal esineb mitmeid riskialasid, kus tuule mõjul võivad tekkida arvestatavad keskkonnahäiringud. Prevaleerivate tuulesuundade suhtes paralleelselt või väikese nurga all olevate elementide suur osakaal DP lahenduses tekitab läbivate tuulekoridoride riski. Tuulesuunaga samal teljel või sellega risti olevad haljastuse read ei avalda eeldatavasti suurt mõju tuule kiirusele. Arvestades, et mitmes riskialas paiknevad DP lahenduse järgi mänguväljakud ja et mere vahetu lähedus võib veelgi suurendada tuule negatiivset mõju elukeskkonnale, on soovitatav viia läbi tuulte modelleerimine vastavas tarkvaras või tuulestendil ning DP koostamise käigus leida lahendused tuule mõju leevendamiseks tuginedes tuule modelerimise tulemustele. *Vastaavlt sellele on mänguväljakute asukohtadeks planeeritud hoonestuse hoovialad kus need on tuulte eest kaitstud ning samuti on planeeritud hooned kavandatud mere poolt vaadates omavahel nihkes, et ei tekiks tuulekoridore.*

Elanikkonna tervis ja heaolu:

Rannapromenaadi ja mänguväljakute rajamine ning planeeringuala lähedus Stroomi puhkealale ja terviseradadele suurendab ja mitmekesistab puhke- ja vabaajaveetmise võimalusi piirkonnas, mis on elanikkonnale positiivse mõjuga. Puhkealade kavandamisel tagada ohutu ja mugav ligipääs kergliiklejatele ja liikumispuudega isikutele.

## 7.9 Kehtiv detailplaneering

Planeeritaval maa-alal kehtib kruntide: Klaasi tn 1, osa Marati tn 7 ja Marati tn 14, Ankru tn 12a ja osa Kopliranna tn 53b kinnistute alal Tallinna Linnavolikogu 2. juuni 2006 otsusega nr 164 kehtestatud „Bekkeri sadama (Marati tn 4a, 7 ja 14) detailplaneering“ ning Meeruse, Kopliranna, Klaasi tänava kinnistu osal Tallinna Linnavolikogu 25. juuni 2009 otsusega nr 155 osaliselt kehtestatud „Sirbi, Kopliranna, Vasara tänava ja mere vahelise ala detailplaneering“.

Sirbi, Kopliranna, Vasara tänava ja mere vahelise ala detailplaneeringus kavandati tänavate maa-alad ja tehnoõrgud. Planeeringulahendus on kehtiva detailplaneeringuga kattuv osas Meeruse tänaval ja Vasara tänava osas ellu viimata, tänavad on välja ehitamata.

Bekkeri sadama (Marati tn 4a, 7 ja 14) detailplaneeringus on slipihoone märgitud rekonstrueeritavaks ning Klaasi tänav nähti ette liita sadama territooriumiga.

Planeeringulahendus on kattuv osas ellu viidud Klaasi tänava osas (liidetud Marati tn 14 kinnistuga), kuid slipihoonet ei ole rekonstrueeritud. Käesolev detailplaneering ei mõjuta alal kehtima jäävate detailplaneeringute realiseerimist.



Käesoleva planeeringu kehtestamisega muutuvad Bekkeri sadama (Marati tn 4a, 7 ja 14) detailplaneering ning Sirbi, Kopliranna, Vasara tänava ja mere vahelise ala detailplaneering käesolevas detailplaneeringus käsitletava maa-ala osas kehtetuks.

### 7.10 Tuleohutusnõuded

- Tagada tuleb Päästeameti päästeteenuse tarbeks piisava laiuse ja kandevõimega juurdepääsuteede olemasolu kõigi ehitisteni ning veevõtukohtade, hüdrantide olemasolu veega varustamiseks. Samuti on otstarbekas arvestada päästetehnika juurdepääsuvõimalustega kergliiklus teedel abivajajateni õnnetuste korral.
- Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.
- Projekteerimisel arvestada Eesti Standard EVS 812-7:2008 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“ toodud nõudeid.
- Päästetööde tegemiseks tagada päästemeeskonnale piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ette nähtud päästevahenditega. („Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ § 28 lg 2).
- Tule leviku takistamiseks on hoonete planeeritud tulepüsivusklass TP-1.
- Ehitusprojektid kooskõlastada täiendavalt Päästeametiga.
- Tulekustutusvee planeeritav hüdrant peab vastama EVS 812 - 6:2012.
- Hoone projekteerimisel arvestada Siseministeeriumi määrusega nr 10, 18.02.2021 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ja Eesti Standarditega EVS 812-7:2018; EVS 812-6:2012+A1+A2.
- Tuleohutuskujad on tagatud.

### 7.11 Muudatused võrreldes eskiislahendusega ja planeeringu koostamisel esitatud vastuväidetega arvestamine

Võrreldes algatatud detailplaneeringu lahendusega on muudetud alal kavandatav tänavavõrgustik koos hoonestusega tulenevalt alale koostatud KSH hinnangus toodud soovitustest ning arvestades kõrvalolevale Bekkeri sadama detailplaneeringualale koostatud arhitektuursest lahendusest. Käesoleva detailplaneeringu koostamise aluseks on Kadarik, Tüür Arhitektide koostatud ühtne Meeruse-Bekkeri sadamaalade arhitektuurne lahendus. Oluliselt on suurendatud haljastuse osakaalu planeeritud alal, vähendatud planeeritud ehitusmahtu ja autokohtade arvu, elamumaa-äriramaa sihtotstarve kavandatud võrdsele 50%/50% et oleks tagatud 15 minuti linnaosa toimimine. Samuti on Regina Kuninga ettepanekul („*Andreas Saluste, Keskkonna- ja Kommunaalametist, Ehituse ja järelevalve osakonnast teavitas Sirbi tänava elanikke, et Sirbi tänav asub piirkonnas, kus on kõrge pinnasevee tase ning savikas aluspinnas. Loetletus aluspinnased kannavad hästi edasi diinaamilisi lööke. Seega tema seisukohale tuginedes trammiliiklusega seotud vibratsioon halvendab oluliselt elukeskkonda Sirbi tänaval*“) lisatud planeeringu seletuskirja p. 6.2 lisatingimus ehitusprojektide koostamiseks: „*Trammitee rajamisel tagada, et trammitee rajamisega ei põhjustaks ümberkaudsetele hoonetele kahju*“.

Projektijuht

Jüri Mirme