

KÖITE SISUKORD

I MENETLUSDOKUMENDID

1. Detailplaneeringu algatamise taotlus, 29.08.2025
2. Heade kavatsuste kokkulepe, 14.07.2025

II SELETUSKIRI..... 2

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK..... 2

2 PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS 2

3 LINNAEHITUSLIK SITUATSIOON JA SELLE ANALÜÜS 3

4 PLANEERINGUS KAVANDATU 3

III LISAD

1. Planeeringulahenduse illustratiivne materjal

IV JOONISED

1. Asukohaskeem
2. Algamisettepaneku eskiislahendus

II SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on määrata Gonsiori tn 2 // Kaubamaja tn 1 ja Rävala pst 6 kinnistutele kasutamise tingimused ja ehitusõigused ühe 4 kuni 5-korruselise ärihoone ja ühe 5 kuni 13-korruselise elu- ja ärihoone ehitamiseks. Lisaks anda heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

2 PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritav maa-ala asub Tallinnas, Kesklinna linnaosas, Kaubamaja tänava, Laikmaa tänava, Rävala pst ja Gonsiori tänava vahelises kvartalis. Tallinna Kaubamaja hoone on põhja poolt ühendatud Viru keskuse galeriiga.

Gonsiori tn 2 // Kaubamaja tn 1 kinnistul asub Tallinna Kaubamaja ja Rävala pst 6 asub ärihoone.

Maa-alal asuvad kinnistud:

Nr	Aadress	Pindala m ²	Registri- osa nr	Katastri- tunnus	Siht- otstarve	Omanik
1	Gonsiori tn 2 // Kaubamaja tn 1	6043	132401	78401:102:0100	Ärimaa 100%	TKM Kinnisvara AS
2	Rävala pst 6	4384	550101	78401:102:0290	Ärimaa 100%	AS M.S.I GRUPP

Tehnovõrgud:

Piirkond on tehnovõrkudega varustatud. Tallinna Linnavolikogu 18. mai 2017 määruse nr 9 alusel paikneb planeeritav ala Tallinna kaugkütte piirkonnas. Krundi tehnovõrkudega varustamine lahendatakse detailplaneeringu koostamisel võrguvaldajate väljastatud tehniliste tingimuste järgi.

Kitsendused:

- Gonsiori tn 2 // Kaubamaja tn 1 kinnistu on koormatud tähtajatu ja tasuta üleehitamise- ja toeservituudiga kinnistu nr 172893 (Viru väljak 6) igakordse omaniku kasuks vastavalt 07.05.2005 lepingu punktile 10.4 ja lepingu lisaks nr 1 ja nr 7 olevatele plaanidele.
- Rävala pst 6 kinnistu on koormatud isikliku kasutusõigusega Tallinna linna kasuks. Tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus kõnnitee avalikuks kasutamiseks isikliku kasutusõiguse alal, milline on tähistatud 16.01.2013.a lepingu lisaks oleval skeemil.

- Planeeritav ala asub B-kategooria suurõnnetuste ohuga ettevõtte (Tallinna Vesi AS veepuhastusjaam, Järvevana tee 3) ohualas.
- Planeeritavale alale ulatub Vanalinna muinsuskaitseala kaitsevöönd
- Planeeritavale alale ulatuvad Tallinna Vanalinna muinsuskaitseala põhimääruse kohased kaitsekoridorid:
 - Planeeritavale alale ulatub vaatesektor vaateplatoolt Tiskre klindil kiirtega Kick in de kökile ja Oleviste kirikule (max abs. h=62.0m)
 - Planeeritavale alale ulatub vaatesektor Lauluväljaku ülemise värava juurest kiirtega Paksule Margareetale ja Kaarli kirikule (max abs. h=39.0m)
 - Planeeritavale alale ulatub vaatesektor Kopli lahe lääneranniku sopist Rocca al Mare juures kiirtega Kiek in de Kökile ja Oleviste kirikule (max abs. h=68.0m)
 - Planeeritavale alale ulatub vaatekoridor Gonsori tänaval Vanalinnale Pronksi tänavast kuni Laikmaa tänavani

3 LINNAEHTUSLIK SITUATSIOON JA SELLE ANALÜÜS

Planeeritud maa-ala Tallinna üldplaneeringu kohane juhtotstarve on kesklinna segahoonestusala, alale võib ehitada kõiki hooneid v.a keskkonda saastavaid ettevõtteid. Tallinna üldplaneeringus on ette nähtud kesklinna tihendada. Algamisettepanek vastab Tallinna üldplaneeringule.

Gonsiori tn 2 // Kaubamaja tn 1 kinnistu kohta on Tallinna Linnavolikogu 02.05.2002 otsusega nr 198 kehtestatud Kaubamaja tn, Gonsiori tn, A. Laikmaa tn ja Rävala pst vahelise kvartali detailplaneering. Rävala pst 6 kinnistu kohta on Tallinna Linnavolikogu 02.05.2013 otsusega nr 67 kehtestatud Rävala pst 6 kinnistu detailplaneering.

Kontaktvöönd on Kesklinna kõige intensiivsemalt kasutatav osa. Ala on polüfunktsionaalne – Kaubamaja tänav ääres asuvad elamud ja ärid, Estonia ja Rävala puistee ääres paiknevad ärid ja kontorid. Planeeringuala läheduses toimub tihe ühissõidukite liiklus. Lähimad peatused on „Kaubamaja“ peatus Kaubamaja tänaval ja „Laikmaa“ peatused Ants Laikmaa tänaval.

4 PLANEERINGUS KAVANDATU

Detailplaneeringu algamisettepaneku lahendus on koostatud vastavalt arhitektuurikonkursi võidutööle „City break“ (DAGOpen OÜ, Bakpak Architects).

Planeeritav ala asub vanalinna ning uue kõrghoonete piirkonna, Maakri kvartali vahel. Hoone astmeline maht suhestub nende kahe skaalaga. Hoonete maht on kasvava iseloomuga ja tekitavad ühendava terviku erinevate kõrguste vahel. Uute hoonete maht on vaheldusrikas. Gonsiori tn 2 // Kaubamaja tn 1 kinnistule kavandatud hoone järgib ajaloolise Vana Kaubamaja kõrgust. Rävala pst 6 kinnistule on planeeritud kõrgem hoone. Kontseptsioon tõusvatest hoonetest ei ole vaid radikaalse ja tugeva vormi idee, vaid annab võimaluse kasutada

horisontaalselt tõusvat siseatriumi terassidena vaatega Kaubamaja tänavale, vanalinnale ja Rävala puistee poole.

Gonsiori tn 2 // Kaubamaja tn 1 kinnistule on kavandatud 4 kuni 5-korruseline hoone. Rävala pst 6 kinnistule on kavandatud 5 kuni 13- korruseline hoone. Planeeritud hooned moodustavad ühtse terviku ja on omavahel ühendatud. Kinnistu piiride muutmise või liitmise vajadus selgus detailplaneeringu koostamise käigus.

Planeeritud sihtotstarve: krunt pos 1 100% ärimaa

Krunt pos 2 85-100% ärimaa, 0-15% elamumaa

5-korruselise hooneosa maksimaalne kõrgus: 25m

13-korruseline hooneosa maksimaalne kõrgus: 45m

Rävala pst poolsesse külge on planeeritud hajumisväljak.

Parkimine on kavandatud kolmele maa-alusele korrustele. Maa-alustele korrustele juurdepääs on kavandatud Rävala puisteele, mis on võimalik ainult Rävala puistee ümber ehitamisega. Panduse asukoha valikul on arvestatud maa-aluste tehnovõrkude asukohaga. Detailplaneeringu algatamisettepaneku lahendusskeemile on tehtud üks võimalik ettepanek Rävala puistee tänava ala lahendamiseks. Täpsem lahendus selgub detailplaneeringu koostamise käigus.

Kavandatud hoonestustihedus on 5,0.