

Projekti nimetus ALUMISE TULETORNI RESTORAN
Aadress Valge tn 3, Kesklinn, Tallinn
Tellija Ego Reiner
Staadium ES
Projekti osa AR
Dokument Seletuskiri
Versioon V01

studio ARGUS OÜ Peetri 11, Tallinn
www.studioargus.com

Töö nr 25-10
Vastutav isik Margit Argus
Koostas Kersti Kernumees
Kuupäev 31.12.2025

SISUKORD

	lk
1. Üldandmed ja alusdokumendid	2
1.1 Sissejuhatus	2
1.2 Ehitusetapid.....	2
1.3 Projekti kirjeldus	2
1.4 Olemasoleva olukorra kirjeldus.....	2
1.5 Alusdokumendid	3
2. Asendiplaan	4
2.1 Asendiplaani mahu kirjeldus	4
2.2 Olemasolev ja kavandatav taimestik	5
2.3 Hoone funktsionaalsed seosed.....	5
2.4 3D-visuaalid	6
3. Arhitektuur	6
3.1 Arhitektuurne kontseptsioon ja hoone logistika.....	6

Projekti nimetus ALUMISE TULETORNI RESTORAN
Aadress Valge tn 3, Kesklinn, Tallinn
Tellija Ego Reiner
Staadium ES
Projekti osa AR
Dokument Seletuskiri
Versioon V01

studio ARGUS OÜ Peetri 11, Tallinn
www.studioargus.com

Töö nr 25-10
Vastutav isik Margit Argus
Koostas Kersti Kernumees
Kuupäev 31.12.2025

JOONISED

AS-4-01 Asendiplaan	1:500
AR-5-01 Hoonestus	1:200
AR-5-02 Vaade 1	1:200
AR-5-03 Vaade 2	1:200
AR-5-04 Mudel	möötkava vaba
AR-5-05 DP väljavõte	möötkava vaba

SELETUSKIRI

1. Üldandmed ja alusdokumendid

1.1 Sissejuhatus

Projekti koostamise eesmärk on Valge tn 3, Kesklinna linnaosa, Harju maakond kinnistu hoonestamine uue avaliku kasutusega restoraniga ja eraldi avaliku kasutusega Alumise tule torni muuseumiga. Kinnistul kehtib hetkel Valge tn 3 detailplaneering, kehtestatud 23.08.2006.a.

Arhitektuurne projekt on koostatud eskiisi staadiumis. Eskiisi kuulub seletuskiri ja joonised, mis teineteist täiendavad. Eskiisi maht vastab Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“, arvestades EVS 932:2017 „Ehitusprojekt“ nõudeid.

1.2 Ehitusetapid

Hoonete välja ehitamine on kavandatud kahes etapis. Ühes etapis mitme saaliga restoran ning teises mahus Alumise tule torni muuseum.

1.3 Projekti kirjeldus

Krunt on transpordimaa sihtotstarbega, seega eskiisiga planeeritud ehitustegevust kehtiva detailplaneering ei võimalda. Selleks on vaja ajas aegunud lahendusega detailplaneering lahendus kehtetuks tunnistada. Hoone projekti idee on kooskõlastatud Muinsuskaitse Ametiga ja samuti edaspidised tegevused kooskõlastatakse nendega. Uus hoonestus hõlmab olemasolevate hoonete vahelist ala ning selle projekteerimiseks tuleb taodelda projekteerimise tingimused koos muinsuskaitse eritingimustega.

1.4 Olemasoleva olukorra kirjeldus

Tsaariaegsed elamuhood koos abihoonetega lagunenud, ala räämas ja kasutuseta. Kinnistu omanikul on olnud varem plaan suurim tsaariaegne elamu restaureerida (olemas ka põhiprojekt) ja muuseumina kasutusele võtta, kuid see on jäänud siiani teostamata. Uus idee rajada restoran (mis samuti avaliku kasutusega) võimaldab tervikuna korrastada kogu ala riigile sobivate tingimustega vastava lepinguga. Ligipäas säilib igast suunast linnaelanikel kogu avatud alale.

Projekti nimetus ALUMISE TULETORNI RESTORAN
Aadress Valge tn 3, Kesklinn, Tallinn
Tellija Ego Reiner
Staadium ES
Projekti osa AR
Dokument Seletuskiri
Versioon V01

studio ARGUS OÜ Peetri 11, Tallinn
www.studioargus.com

Töö nr 25-10
Vastutav isik Margit Argus
Koostas Kersti Kernumees
Kuupäev 31.12.2025

Foto: Vaade kogu alale. Kolme väikema hoone vahele planeeritud uus mitme saaliga restoran. Eraldi kasutusse jääb tule torni ja büroo hoone.



1.5 Alusdokumendid

Vastavalt Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused":

Krundi andmed

Tunnus	78401:115:1570
Lähiaadress	Valge tn 3
Asustusüksus	Kesklinna linnaosa
Omavalitsus	Tallinn
Maakond	Harju maakond
Sihtotstarve 1	Transpordimaa 100%
Pindala	7437.0 m ²
Metsamaa	261.0 m ²
Õuema	3365.0 m ²
Muu maa	3811.0 m ²
Kinnistu nr.	1225501
Omandivorm	Riigiomand
Riigivara valitseja	Kliimaministeerium
Volitatud asutus	Transpordiamet

Projekti nimetus ALUMISE TULETORNI RESTORAN
Aadress Valge tn 3, Kesklinn, Tallinn
Tellija Ego Reiner
Staadium ES
Projekti osa AR
Dokument Seletuskiri
Versioon V01

studio ARGUS OÜ Peetri 11, Tallinn
www.studioargus.com

Töö nr 25-10
Vastutav isik Margit Argus
Koostas Kersti Kernumees
Kuupäev 31.12.2025

Valge tn 3 olemasoleva hoonestuse näitajad

	Aadress	Nimetus	Otstarve	Ehitisealune pind (m ²)	Bruto (m ²)	Korruseid maapeal	Maht (m ³) EHR	Kõrgus (h)	Suletud netopind (m ²) EHR	Suletud netopind (m ²) tegelik
1	Valge tn 3/1	Laevaliikluse korraldamise keskus	Büroohoone (12201)	600	1038	3	5115	9	919,1	919,1
2	Valge tn 3/2	Tallinna Põhja-Tuletorn	Muu terminalihoone (12419)	87	174	2	820	pole antud	76	76
3	Valge tn 3	Tallinna alumise tuletorni kelder	Muu erihoone (12749)	120	120	1	71	3,6	17,5	17,5
4	Valge tn 3	Tallinna alumise tuletorni abihoone nr 3	Muu erihoone (12749)	77	77	1	269	3,6	58,8	58,8
5	Valge tn 3/3 (geo 3/2)	Tsaariaegne elamu	Muuseum, kunstigalerii (12621)	194,3	194,3	1	pole antud	pole antud	pole antud	118,5
6	Valge tn 3/4 (geo 3/3)	Tsaariaegne elamu	Muuseum, kunstigalerii (12621)	204,4	204,4	1	pole antud	pole antud	pole antud	139,4
			KOKKU	1282,7	1807,7				1071,4	1329,3

Hoonete alune pind

Hetkel täisehitusprotsent 1282,7m 17,3 %
Uue lahenduse täisehitusprotsent 1677,9m 22,6 %

Hoone tehnilised andmed

Projekteeritava hoone alune pind 870.9 m² (uus osa 395,2m², ol.olev hooned 475,7m²)
Täisehituse % 22.6 %
Hoone korruselisus 1
Hoone brutopind 870.9 m²
Hoone netopind 699.8 m²
Hoone köetav pind 699.8 m²
Hoone tulepüsivuse klass TP1

2. Asendiplaan

2.1 Asendiplaani mahu kirjeldus

Asendiplaaniliselt on uue hoone osa paigutatud selliselt olemasolevate hoonete vahele, et uus sekkumine oleks võimalikult vähe märgata kuid loob uue kvaliteediga väliruumi. Olemasolevate hoonete

Projekti nimetus ALUMISE TULETORNI RESTORAN
Aadress Valge tn 3, Kesklinn, Tallinn
Tellija Ego Reiner
Staadium ES
Projekti osa AR
Dokument Seletuskiri
Versioon V01

studio ARGUS OÜ Peetri 11, Tallinn
www.studioargus.com

Töö nr 25-10
Vastutav isik Margit Argus
Koostas Kersti Kernumees
Kuupäev 31.12.2025

väärtust soovitakse esitleda ja need restaureerida – säilitades nende ajalugu ja esitledes nende originaalsust kontrastina uue hoone mahule. Hoone teenindus arvestab samuti kogu olemasoleva hoonestuse avamisega avalikule kasutusele. Liikumisteid rajatakse olemasolevate hoonte vahele ja need omakorda ühendatud suuremaks toimivaks tervikuks.

Sissepääs ja selle varikatus on paigutatud olemasoleva säilitatava värava postide tagumisse ossa, et tagada piisavalt palju ruumi sisenemiseks suurematel gruppidel suuremate ürituste raames ja vähendada uue hoone mastaabi domineerimist.

Teenindava sõiduki ligipääsud planeeritud tagada privaatsemalt- tagumistes külgedes. Jalgrataste parkimine on võimalik lisada Alumise tuleorni muusemi juurde. Autod pargivad Kumu ülemisse parklasse, mis on avaliku kasutamisega.

Hoonet paigutades on püütud võimalikult palju säilitada olemasolevat haljastust.

Hoone ja sissepääsu paigutus maastikul ning hoone lähiümbrus on näidatud AS-4-01 Asendiplaani joonisel.

2.2 Olemasolev ja kavandatav taimestik

Maastikuarhitektuurses lahenduses säilitatakse võimalikult palju olemasolevat väärtuslikku haljastust ja olemasolevatesse pinnavormidesse sekkutud võimalikult vähe. Olemasolevaid puid on püütud võimalikult palju säilitada, kuid hoone rajamine toob kaasa, et mõned puud jäävad liiga lähedale hoonetele, mistõttu need tuleb maha võtta.

Täiendavalt on võimalik lisada postidele ronihaljastust. Täiendav valgustus on integreeritud varikatuse ning hoone postide vahele ja seeläbi rõhutatud sissepääsu.

2.3 Hoone funktsionaalsed seosed

Hoone kasutuse funktsioonid ühendavad Kadrioru pargi, Kumu Kunstimuuseumi, Alumise tuleorni muuseumi külastamise võimalused ja restoranis toidukultuuri. Kogu ala on linnale avatud terviklik vaba aja veetmiseks. Restorani külastajad suurendavad ühtlasi ka alumise tuleorni avalikku kasutust. Kõik kokku loob turvalise ja inimliku mõõtmega linnaruumi.



Projekti nimetus ALUMISE TULETORNI RESTORAN
Aadress Valge tn 3, Kesklinn, Tallinn
Tellija Ego Reiner
Staadium ES
Projekti osa AR
Dokument Seletuskiri
Versioon V01

studio ARGUS OÜ Peetri 11, Tallinn
www.studioargus.com

Töö nr 25-10
Vastutav isik Margit Argus
Koostas Kersti Kernumees
Kuupäev 31.12.2025

2.4 3D-visuaalid

Projektile lisatud visuaali joonisel näidatud uue mahu varjumist olemasolevate hoonete vahele. Olemasolevate hoonete põhimahud taastatakse ja jäävad visuaalselt tervikuks.

3. Arhitektuur

3.1 Arhitektuurne kontseptsioon ja hoone logistika

Arhitektuurse kontseptsiooni järgi põhiidee on rajada tsaariaegse elamute vahele hoone, mis võimaldab kasutusse võtta pikemat aega hüljatud hoonestusega ala. Eesmärk on luua funktsionaalne ja piirkonnaga hästi suhestuv arhitektuurset ilmekas hoone, mis säilitaks tule torni hoonega vahelise visuaalse sideme ning austaks muinsuskaitseala piirkonda ja muid maamärke.

Arhitektuurset ja ka asendiplaanilises lahenduses on arvestatud vähese sekkumise printsiibiga. Olemasolevate hoonete vahele uue mahu lisamine võimaldab vältida suuremaid lammutamisi ja hoone kehendi kujude kadumist.

Uus hoone koos vanema arhitektuuriga on nii visuaalselt kui ka funktsionaalselt ühtne tervik.

Hoone korruseplaani lahendades on lähtutud seisukohast hoida hoone paindlik ja luua seos olemasolevate hoonete vahele, kuid samas tagada korruse plaani toimimine funktsionaalselt. Avatud köök on vaadeldav külalistele ja teenindab kiirelt igas vajalikus suunas. Abiruumid paigutatud peidetult restorani küllastaja jaoks.

Sisenemine on hoonesse keskelt ja jõuab kohe garderoobi ning sealt edasi saab liikuga valitud saali, mis igaüks on oma meeleoluga. Uuem hoone osa on osaliselt vaatega tule tornile ja astangult vaatega merele.

Ruumide asukohad on hoitud paindlikult funktsionaalsed, neid on võimalik vajadusel lükanduste ja -seintega omavahel liita ja lahutada erinevateks broneeringuteks või sündmusteks.

Peasissepääs hoonesse asub lääne poolses küljes. Teenindavad sissepääsud külgedel. Büroo hoone poolt sissepääsud puuduvad. Keldrihoone osa sissepääs jääb eraldi kasutusega.