

# KÖITE SISUKORD

<b>I SELETUSKIRI .....</b>	<b>4</b>
<b>1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS .....</b>	<b>4</b>
<b>2 LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED JA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID ....</b>	<b>4</b>
2.1 Ruumilise keskkonna analüüsi järeldused .....	4
2.2 Planeeritud ala ruumilise arengu eesmärgid .....	4
<b>3 PLANEERINGUS KAVANDATU .....</b>	<b>4</b>
3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus .....	4
3.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted ..	5
3.3 Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad.....	5
3.4 Ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks .....	6
3.5 Vertikaalplaneerimise põhimõtted .....	7
3.6 Haljastuse kavandamise põhimõtted .....	7
3.6.1 Asendusistutuse vajaduse esialgne arvutus .....	7
3.7 Jäätmehoolduse põhimõtted .....	9
<b>4 TÄNAVATE JA TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED .....</b>	<b>9</b>
4.1 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted .....	9
4.2 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted .....	9
4.3 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted .....	11
4.3.1 Veevarustus ja kanalisatsioon.....	11
4.3.2 Elektrivarustus ja tänavavalgustus .....	14
4.3.3 Sidevarustus .....	15
4.3.4 Soojusvarustus.....	16
4.3.5 Jahutusvarustus .....	16
4.3.6 Gaasivarustus .....	17
<b>5 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED .....</b>	<b>17</b>
5.1 Kehtivad kitsendused .....	17
5.1.1 Riiklike mälestiste kaitsevööndid ja vaatekoridorid .....	18
5.2 Planeeritud kitsendused .....	18
5.2.1 Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks.....	18
<b>6 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHTAMISEKS .....</b>	<b>19</b>
6.1 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded.....	19
6.1.1 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded .....	20
6.2 Haljastuse projekteerimise, rajamise ja hoolduse nõuded .....	20

6.3	Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.....	20
6.3.1	Muinsuskaitse eritingimustest tulenevad nõuded.....	20
6.3.2	Liikluskorralduse alased nõuded.....	21
6.3.3	Keskkonnaalased nõuded.....	21
6.3.4	Tuleohutusnõuded .....	24
6.3.5	Kuritegevuse riske vähendavad abinõud .....	24
6.3.6	Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas...25	
<b>7</b>	<b>KAVANDATU VASTAVUS PLANEERINGUALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE .....</b>	<b>27</b>
7.1	Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele .....	27
7.2	Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele, avalikele huvidele ja väärtustele.....	27
7.3	Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala üldplaneeringu muutmise põhjendused .....	27
7.4	Võrdlus Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu tööversiooniga .....	29
7.5	Kehtivad detailplaneeringud.....	29
7.6	Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele.....	29
7.7	Vastavus lähtedokumenditele.....	31
7.7.1	Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ ning Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 18.11.2021 käskkiri nr T-11-1/21/26 „Detailplaneeringu algatamisettepaneku ja detailplaneeringu vormistamise juhend“ .....	31
7.7.2	Eesti standard EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ .....	31
7.7.3	Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“ .....	31
7.7.4	Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“ .....	31
7.7.5	Tallinna Linnavalikogu 11.02.2021 määrus nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“ .....	31
7.7.6	Tallinna Linnavalikogu 18.05.2017 määrus nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus“ ...	32
7.7.7	Tallinna Linnavalikogu 17.09.2020 otsus nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“ .....	32
7.7.8	Tallinna Linnavalitsuse 11.10.2017 otsusega nr 41 kinnitatud „Tallinna rattastrateegia 2018 – 2028“ .....	32
7.7.9	Siseministri 07.04.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ .....	32
7.7.10	Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja mürauringus antud soovitusel .....	33
7.7.11	Muinsuskaitse eritingimused.....	33
7.8	Muudatused võrreldes algatatud lahendusettepanekuga .....	33
7.9	Avalikel aruteludel tehtud ettepanekute arvestamine .....	33
7.9.1	Eskiislahenduse avalikul arutelul tehtud ettepanekute arvestamine .....	33
7.10	Muudatused pärast avalikku väljapanekut.....	34

## II JOONISED

- |                            |      |
|----------------------------|------|
| 1. Asukohaskeem            | DP-1 |
| 2. Põhijoonis              | DP-2 |
| 3. Tehnovõrkude koondplaan | DP-3 |

# I SELETUSKIRI

## 1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritud ala asub Põhja-Tallinnas Kalasadama ja Patarei vangla vahelisel alal. Planeeritud maa-ala suurus on 0,33 ha.

## 2 LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED JA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

### 2.1 Ruumilise keskkonna analüüsi järeldused

### 2.2 Planeeritud ala ruumilise arengu eesmärgid

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on muuta Suur-Patarei tn 24 kinnistu sihtotstarve tootmistaast äri- ja elamumaaks ning määrata ehitusõigus kuni 4 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega äripindadega korterelamute ehitamiseks.

Ruumilise arengu eesmärgid on:

- Tihendada linnakeskuse lähiala ja parandada piirkonna atraktiivsust.
- Korrastada praegu kasutamata ala ning muuta see polüfunktsionaalseks, mis moodustaks naaberaladega linnaruumilise terviku.
- Hoonete otstarbe määramisel on eesmärk tagada inimeste ööpäevaringne kohalolu piirkonnas.
- Kavandada krunt rannapromenaadi jaoks.

## 3 PLANEERINGUS KAVANDATU

### 3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Detailplaneeringus on maakasutuse korrastamiseks kavandatud muuta Suur-Patarei tn 24 ja Kalaranna tn 28 kinnistute vahelist krundipiiri nii, et see ei lõikaks enam olemasolevat vanglamüüri. Suur-Patarei tn 24 kinnistust eraldatud krunt pos 3 on ette nähtud liita olemasoleva Kalaranna tn 28 kinnistuga ning selle maakasutuse sihtotstarbeks on määratud ühiskondlike ehitiste maa. Võrdväärseks maadevahetuseks on moodustatud krunt pos 1b ja 1c, mis liidetakse krundiga pos 1. Krundi pos 3 liitmise järel Kalaranna tn 28 kinnistuga kehtib Kalaranna tn 28 ja Vesilennuki tn 4 kinnistu detailplaneeringus (DP037880) kavandatu ka liidetud krundiosa kohta.

Krunt pos 2b, mis on moodustatud rannapromenaadi võimaliku ruumivajaduse tagamiseks, liidetakse krundiga pos 2.

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

Detailplaneeringu koostamisel aluseks olev linnaruumiline lahendus on valminud koostöös Allianss Arhitektid OÜga.

Krundile pos 1 on kavandatud ehitusõigus kuni neljakorruselis(t)e äriruumidega korterelamu(t)e ehitamiseks.

Hoonestuslahenduse koostamisel on arvestatud krundi asukohaga, suurest kõrguste erinevusest tingitud maastiku omapäraga ning muinsuskaitse eritingimustest tulenevate nõuetega.

Kalaranna tänava ääres säilitatakse vastavalt muinsuskaitse eritingimustele endise Patarei leivatööstuse hoone tänavapoolne fassaad ja otsafassaadid. Juurdeehitatav hooneosa on kavandatud mere poole.

Merepoolsed hooned asendatakse uute hoonetega, mis on kavandatud krundi merepoolses osas paiknevate hoonetega samale ehitusjoonele.

Hoonete kõrguse kavandamisel on lähtutud muinsuskaitse eritingimustes sisalduvast nõudest, et Kalaranna tn 28 kinnistu poolsete hoonete/hooneosade kõrgus ei tohi ületada Patarei hoone räästa kõrgust (abs 16.18). Kalaranna tänava äärde kavandatud hoone kõrgus võib kagusuunas järk-järgult suureneda.

Merevaate säilitamiseks Vana-Kalamaja tänava poolt on merepoolse 3-korruselise hoone absoluutkõrguseks määratud 13.30 m, mis tagab praeguse vaate säilimise Vana-Kalamaja tänava poolt.

### 3.3 Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad

<b>Pos 1</b>	<b>Kalaranna tn 24 (aadressiettepanek)</b>
Krundil kasutamise sihtotstarve:	Ärimaa 15-30% Elamumaa 70-85%
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	1620 m <sup>2</sup> (maapealne) 1550 m <sup>2</sup> (maa-alune)
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	12,8 m (abs 20.54)*

Maapinna kõrguste vahe on krundil väga suur ning hoonete kõrgused on seotud Patarei hoone räästa absoluutkõrgusega, mistõttu on asjakohane siduda krundile kavandatud hoonete kõrgus eelkõige absoluutkõrgusega. Tänavapoolse hoone puhul säilitatakse tänava- ja otsafassaadid, seega võib kõrgust maapinnast lugeda tinglikult olemasoleva hoone tänavapoolse hoonestusala keskmise kõrguse järgi, mis on 7,7 m. Tänavapoolse hoone kõrgema osa kõrgus maapinnast võib olla 12,8 m. Merepoolsed hooned avanevad promenaadi poole ning nende maapealset kõrgust saab arvestada kõrgusmärgist 2,9 m, seega kirdepoolse hoone kõrgus maapinnast on 12,8 m ning kagupoolse hoone kõrgus maapinnast on 10,4 m. Kavandatud hoonete maksimaalsed absoluutkõrgused hooneosade kaupa on välja toodud joonisel *DP-2 Põhijoonis*.

Hoonete esimesele korrusele on kavandatud peamiselt avalikkusele suunatud kasutusotstarbega äriruumid: toitlustus, pagaritöökoda, teenindus vms. Ülemistele korrustele on kavandatud eluruumid. Äriruumidesse majutusasutuse kavandamine ei ole lubatud.

Hoonete katusele võib rajada katuseterrassid, mis on lubatud piirata kuni 1,2 m kõrguse läbipaistva piirdega, mis ei suurenda visuaalselt hoone kõrgust tänavaruumist vaadeldes. Piirde kõrgus võib ulatuda üle hoone maksimaalse lubatud kõrguse.

Parkimiskohad on kavandatud Kalaranna tänava poolse hoone maa-alusele korrusele juurdepääsuga linna omandisse kuuluvalt Kalaranna tänav T8 kinnistult.

Kavandatud hoonestustihedus krundil on 1,2.

### **Pos 2**

### **Kalaranna tn 20**

Krundi kasutamise sihtotstarve:

Üldkasutatav maa

Krundil asub rannapromenaad (kõnnitee ja maakividest kaldakindlustus). Promenaadi võimaliku ruumivajaduse tagamiseks on moodustatud krunt pos 2b, mis liidetakse krundiga pos 2.

### **Pos 3**

### **Kalaranna tn 28a (aadressiettepanek)**

Krundi kasutamise sihtotstarve:

Ühiskondlike ehitiste maa

Krunt on moodustatud olemasolevate piiride korrigeerimiseks naaberkrundiga ning liidetakse Kalaranna tn 28 kinnistu koosseisu.

## **3.4 Ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks**

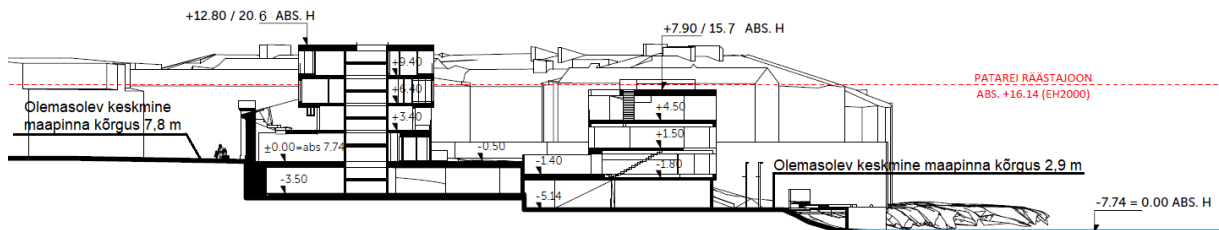
Olemasolevad hooned krundil pos 1 paiknevad ca 16 m kaugusel Läänemere kaldast ning kuuluvad lammutamisele. Samasse asukohta, rannapromenaadi äärde, on planeeringus kavandatud uued hooned, mille esimesele korrusele on määratud ärifunktsioon eesmärgiga projekteerida promenaadi poole avanevad avalikkusele suunatud kasutusotstarbega ruumid (nt kohvik, galerii vms).

Olemasolevate hoonete lammutamiseks ja uue hoonestuse kavandamiseks samasse asukohta on vaja taotleda Läänemere ehituskeeluvööndi vähendamist 16 meetrini (põhikaardile kantud veekogu piirist).

2021. aastal ehitati valmis rannapromenaad, mis jääb osaliselt kavandatud krundile pos 2. Promenaadi gabariidi muutuse võimaldamiseks on vajalik Läänemere ehituskeeluvööndit vähendada planeeritud ala ulatuses 0 meetrini.

### 3.5 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeritud krundi pos 1 ulatuses on tegemist väga suure kõrguste erinevusega. Kalaranna tänava ääres on planeeritud hoonestusalal keskmine absoluutkõrgus ca 7,8 m, mere ääres, promenaadiga piirnevas osas ca 2,9 m. Kõrgustevahet (ca 5 m) arvesse võttes on hoonestus kavandatud nii, et merepoolsed hooned avanevad olemasoleva rannapromenaadiga samale tasapinnale. Tänavapoolse hoone ±0 arvestuslik kõrgusmärk on 7,74 m, olemasoleva maapinna keskmine kõrgus 7,8 m.



Sademevesi on suunatud peamiselt ühiskanalisatsioonitorustikku. Väiksemal määral on võimalik sademevett immutada pinnasesse. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks vertikaalplaneerimise osas on välja toodud punktis 6.3.3 Keskkonnaalased nõuded.

### 3.6 Haljastuse kavandamise põhimõtted

Planeeringualal kasvavad suuremalt jaolt kinnistule viimastel aastatel isetekkelised puittaimed. Peamiselt III-V väärtusklassi kuuluvad puittaimed kasvavad hoonetele ja müüridele liiga lähedal, mistõttu on otstarbekas need likvideerida. Planeeringualaga piirneval alal kasvab III väärtusklassi hinnatud harilik vaher (nr 30) ja harilik hobukastan (nr 32). Tallinna Kalasadama ümbruse detailplaneeringus (Tallinna Linnavolikogu 19.05.2016 otsusega nr 92 kehtestatud osas) on ette nähtud likvideerida kinnistute piiri lähedal kasvavad puud nr 30 (vastavalt 9), 33 (10), 32 (5), 35 (17), 36 (18). Planeeringus on ette nähtud säilitada puu nr 30 ning määratud on nõue võtta kasutusele meetmed puu kaitsmiseks ehitustööde ajal. Ehitusala on kavandatud väljapoole juurestiku kaitseala.

Planeeritud Kalaranna tänava äärse hoone ja merepoolsete hoonete vahele on kavandatud maa-alune korrus, mille peale on ette nähtud elanike tarbeks mõeldud haljasala. Täiendavat kõrghaljastust on võimalik istutada promenaadi äärde kavandatud hoonete ette, kuhu ei rajata maa-alust parklat. Merepoolsete hoonete esine haljasala on soovitatav projekteerida ühtse tervikuna rannapromenaadiga. Täiendavat kõrghaljastust on võimalik rajada ka Kalaranna tn 18 kinnistu poolsele alale.

Maapinnaga seotud haljastuse osakaaluks krundil on kavandatud vähemalt 20%. Visuaalselt liitub maapinnaga seotud haljasalaga ka ca 275 m<sup>2</sup> suurune parklapealne haljasala hoonete vahel, mis moodustab ca 10% krundi pinnast.

#### 3.6.1 Asendusistutuse vajaduse esialgne arvutus

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

Asendusistutuste arvutustes on lähtutud järgmisest valemist:

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

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

k1 – raiutava puuliigi koefitsient;

k2 – raiutava puu seisukorra koefitsient;

k3 – raiepõhjuse koefitsient.

Jrk nr	Likvideeritava puu nr	Puu liik	D (cm)	Väärtusklass	k1	k2	k3	Haljastuse ühik
<b>Pos 1</b>								
1	<b>16</b>	raag-remmelgas	28	V	-	-	0,5	0
2	<b>19</b>	harilik vaher	18	V	-	-	0,5	0
3	<b>20</b>	harilik vaher	20	V	-	-	0,5	0
4	<b>21</b>	harilik vaher	15	V	-	-	0,5	0
5	<b>22</b>	harilik vaher	19	IV	1	0,2	0,5	11
6	<b>23</b>	harilik jalakas	24	V	-	-	0,5	0
7	<b>24</b>	harilik vaher	15	V	-	-	0,5	0
8	<b>29</b>	harilik vaher	21	V	-	-	0,5	0
9	<b>31</b>	aed-õunapuu	34	V	-	-	0,5	0
10	<b>36</b>	rabe remmelgas	39	V	-	-	0,5	0
11	<b>39</b>	hõbehaab	juurevõsud	V	-	-	0,5	0
12	<b>41</b>	harilik vaher	14	V	-	-	0,5	0
13	<b>42</b>	harilik toomingas	16	V	-	-	0,5	0

KOKKU: 11

<b>Pos 2</b>								
14	<b>40</b>	harilik vaher	järeikasv	V	-	-	0,5	0

KOKKU: 0

**KOKKU: 11**

Kokku likvideeritakse 14 puud, millest üks kuulub IV väärtusklassi ja 13 V väärtusklassi. Maksimaalne asendusistutuse arvestuse aluseks olev haljastuse ühikute arv on 11.

Arvutustega saadud haljastuse ühikute arv on esialgne ja see arv võib lahenduse täpsustamisel järgnevatel projekteerimisstaadiumites muutuda. Lõplik kompenseerimiseks vajalik haljastuse ühikute arv saadakse raieloa menetlemise käigus pärast ehitusloa väljaandmist.



### 3.7 Jäätmehoolduse põhimõtted

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

Jäätmehooldla täpne asukoht hoones täpsustatakse ehitusprojektis.

## 4 TÄNAVATE JA TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Tänavate ja tehnovõrkude planeerimisel on arvestatud Kalaranna tn 28 ja Vesilennuki tn 4 detailplaneeringu (DP037880), Tallinna Kalasadama ümbruse detailplaneeringu (DP002040), ja Patarei Merekindluse ehitusprojekti (ehitusluba nr 2212271/23061) lahendustega.

### 4.1 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Planeeringualale jääb lõik Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala üldplaneeringus kavandatud rannapromenaadist. Promenaadi maa-alale on planeeringuala ulatuses moodustatud krunt, mille sihtotstarbeks on määratud üldkasutatav maa. Eeldades rannapromenaadi aktiivset kasutamist on promenaadiga samas tasapinnas kavandatud mereäärsetesse hoonetesse planeeritud möödujaid teenindav kasutusotstarve.

Krundile pos 2 on 2021. aastal ca 2,5-3 m laiune rannapromenaadi osa valmis ehitatud, mis on jätk Kalaranna tn 18 kinnistule kavandatud ja valmis ehitatud promenaadile. Krundi pos 2 põhjaosas paikneva promenaadiosa lahendus on joonistele kantud vastavalt Patarei Merekindluse ehitusprojekti lahendusele (ehitusluba nr 2212271/23061). Käesolevas planeeringus on kavandatud krundile pos 2 promenaadi sujuv üleminek Kalaranna tn 18 kinnistu olemasolevalt promenaadiosalt Kalaranna tn 30 kinnistule projekteeritud promenaadiosale. Rannapromenaadi tehniline lahendus ei ole detailplaneeringus antud, vaid täpsustatakse ehitusprojektis. Ala elavdamiseks on promenaadi ääres soovitud täiendavad funktsioonid (ujumis- ja/või istumisvõimalused, hoiukohad paatidele).

Kalaranna tänav T8 kinnistul on osaliselt säilinud munakivisillutus, osaliselt on maa-ala asfalteeritud. Praegu puudub kinnistul kõnnitee. Detailplaneeringus on ette nähtud Kalaranna tänav T8 kinnistu olemasolevad tänavarajatised heakorrastada ning rajada kõnnitee krundi pos 1 poolsesse külge.

### 4.2 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Planeeringuala asub Kalaranna tänava ääres, Kalaranna tänava ja Suur-Patarei tänava nurgal. 2015.aastal valminud Kalaranna tänava maa-alal on valmis ehitatud lisaks sõiduteele ka kergliiklusteed ja rajatud tänavahaljastus. Lähimad bussipeatused on planeeringualast ca 380 m (Lennusadam) ja ca 370 m (Kalaranna) kaugusel.

Planeeringuala kõrval asub Kalaranna tänav T8 kinnistu (munitsipaalomand), mis on ette nähtud heakorrastada. Kinnistule on kavandatud kuuekohaline parkla ja sõidutee Kalaranna tänav T2 kinnistu piirist kuni Kalaranna tn 28 kinnistu piirini. Planeeritud ala ulatuses on ette nähtud krundi pos 1 poolsesse külge kõnnitee. Liiklus tänavaosal korraldatakse õueala reeglite järgi. Liiklust rahustava meetmena toimib Kalaranna tänav

T8 kinnistu põhjaosas paiknev munakivisillutis, mis on ette nähtud säilitada ja vajadusel taastada.

Autodega juurdepääs on kavandatud Kalaranna tänavalt läbi Kalaranna tn T8 kinnistu, mis kuulub Tallinna linnale. Parkimiskohad on kavandatud maa-alusele korrusele, kuhu on planeeritud ka teeninduspääs mereäärse(t)e hoone(te) esimese korruse äriruumide teenindamiseks.

Ehitusprojekti koostamise ajal peab parkimiskohtade arv vastama hetkel kehtivale normatiivile. Hoonesisene parkimiskorraldus täpsustatakse ehitusprojekti vastavalt kehtivale normile ja põhimõtetele.

#### Parkimiskohtade vajaduse arvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus alal, kus normi rakendatakse	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	äripinnad & korterid	530 / 200 & 23 x 1	3 & 23	23
<b>Planeeritud maa-alal kokku:</b>			<b>26</b>	<b>23</b>

Parkimiskohtade vajadus on arvutatud vastavalt Tallinna Linnavolikogu 17.09.2020 otsusega nr 84 kinnitatud „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“ järgi. Planeeritud ala asub südalinnas.

„Tallinna parkimiskohtade arvu normid“ punkti 9 kohaselt ei rakendata parkimismatiivi parkimiskohtade planeerimisel ja projekteerimisel riikliku kaitse alla võetud maa-alal või selle kaitsevööndis, samuti riikliku kaitse alla võetud mälestise kaitsevööndis, loodusobjekti kaitsevööndis või miljöövärtuslikul hoonestusalal.

Normi kohaselt tuleb südalinnas elamute parkimiskohtade kavandamisel tagada üks parkimiskoht korteri kohta. Kohviku külastajateks arvestatakse peamiselt promenaadil liikujaid, kes saavad jalgsi või jalgrattaga.

#### Elektriautode laadimistaristu vajaduse arvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus alal, kus normi rakendatakse	Normatiivne laadimistaristu arv	Planeeringus ettenähtud laadimistaristu arv krundil
1	äripinnad & korterid	3 / 5 & 23	1 & 23	23
<b>Planeeritud maa-alal kokku:</b>			<b>24</b>	<b>23</b>

Elektriautode laadimistaristu vajaduse arvutamisel on aluseks võetud Ehitusseadustiku § 65<sup>1</sup>. Elektriautode laadimistaristu rajamisel võivad laadimispunktid paikneda ka iga kahe parkimiskoha kohta, kui üks laadimispunkt võimaldab korraga kahe auto laadimist. Laadimispunktide valmidus rajatakse normatiivsetele parkimiskohtadele. Elektriauto laadimistaristu rajamise vajadus täpsustatakse ehitusprojekti arvestades Ehitusseadustiku § 65<sup>1</sup>.

## Jalgrataste parkimiskohtade vajaduse arvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus alal, kus normi rakendatakse	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	äripinnad & korterid	530 / 100 & 1 x 23	5 & 23	50
<b>Planeeritud maa-alal kokku:</b>			<b>28</b>	<b>50</b>

Jalgrataste parkimiskohtade vajaduse arvutamisel on aluseks võetud Tallinna Linnavalitsuse 11.10.2017 istungi protokolliga nr 41 heakskiidetud Tallinna rattastrateegia 2018-2028.

Eluruumide jaoks on kavandatud jalgrataste hoiuruum hoone esimesel korrusel arvestusega 1 parkimiskoht korteri kohta. Äriruumide külastajatele rajatakse jalgrataste parkimiskohad äriruumide sissepääsude lähedale, sh promenaadi poolsele küljele.

Strateegia kohaselt on lubatud esialgu alale planeerida vähem jalgratta parkimiskohti ning jätta võimalus vajadusel kohti juurde luua. Rattaparklate rajamisvõimalused, asukoht ja arv täpsustatakse ehitusprojektis.

## 4.3 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

Säilitatavad, likvideeritavad ja planeeritud tehnovõrgud on kajastatud joonisel *DP-3 Tehnovõrkude koondplaan*. Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojektis tehnovõrkude valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel. Tehnovõrkudest põhjustatud kitsendused on kajastatud joonisel *DP-2 Põhijoonis* ja *DP-3 Tehnovõrkude koondplaan*.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks on määratud punktis *6.3.6 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas*.

### 4.3.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Lahendus on koostatud vastavalt AKTSIASELTS TALLINNA VESI 17.08.2023 tehnilistele tingimustele PR/2345949-1.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustike, seal hulgas sademeveekanaliseerimise, rekonstrueerimine ja ehitamine toimub vee-ettevõtjaga sõlmitava liitumislepingu alusel. Vastavalt Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadusele lähevad valmis ehitatud ühisveevärgi- kanalisatsioonitorustikud kuni liitumispunktini vee-ettevõtja omandisse.

Veevarustuse ja kanalisatsiooni planeerimisel on arvestatud *Patarei Merekindluse ehitusprojektis (ehitusluba nr 2212271/23061)* projekteeritud lahendusega.

Planeerimisel on arvestatud järgmiste normide ja nõuetega:

- Eesti standard EVS 848:2021 Väliskanalisatsioonivõrk
- Eesti standard EVS 921:2022 Veevarustuse välisvõrk
- Eesti standard EVS 812-6:2012/A1:2013 Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus
- Eesti standard EVS 843:2016 Linnatänavad

- AS Tallinna Vesi tehnilised nõuded <https://tallinnavesi.ee/tehnilised-nouded/>
- Tallinna sademevee strateegia aastani 2030
- Tallinna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2023 – 2034 (<https://www.riigiteataja.ee/akt/429062023035>)
- Tallinn 2035 Arengustrateegia. Tehnovõrgud

## **Veevarustus**

### Olemasolev olukord

Olemasolev ühisveevärgi torustik on Ø 225 mm veetorustik Kalaranna tänaval. Ühisveevõrgus on tagatud vabasurve normaalolukorras 360 kPa, tulekahju olukorras 100 kPa. Veetoru De225 on AKTSIASELTS TALLINNA VESI omandis.

### Planeeritud veevarustus

Krundil pos 1 on olemasolev veeühendus Kalaranna tänavaga Ø 150 mm ühisveetorustikust. Olemasolev ühendus on ette nähtud likvideerida. Krundi pos 1 veevarustuse allikaks on Ø 225 mm Kalaranna tänavaga ühisveetorustik. Krundile on kavandatud Ø 90 mm veeühendus magistraaltorustikust. Toru dimensioon täpsustatakse ehitusprojektis. Krundi liitumispunkt ühisveevõrguga paikneb kuni 1 m krundi piirist väljaspool, tänavaga maa-alal.

Krundi pos 1 planeeritud hoonete majandus-joogivee vooluhulk on 2,1 L/s.

Kasutusest väljajäävad veeühendused likvideerida vahetult hargnemisel töösse jäävatest torudest.

## **Tuletõrjerveevarustus**

Planeeringuala välistulekustutusvee vajadus on 20 L/s kolme tunni jooksul, mis saadakse olemasolevatest tuletõrjehüdrantidest Kalaranna tänaval.

Sisemise tulekustutusvee vajadus tagatakse krundisiseste mahutite baasil. Mahutite vajadus, maht ja asukoht täpsustub ehitusprojekti koostamise käigus.

## **Kanalisatsioon**

### Olemasolev olukord

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne. Olemasolev reovee ühiskanalisatsioonivõrk on Ø 160 mm kanalisatsioonitorustik Kalaranna tänaval. Olemasolev sademevee ühiskanalisatsioonivõrk on Ø 315 mm kanalisatsioonitorustik Kalaranna tänaval. Sademevee kanalisatsioonitoru on Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti omandis, reovee kanalisatsioonitoru on AKTSIASELTS TALLINNA VESI omandis.

### Planeeritud reoveekanaliseerimine

Krundi positsioon 1 eelvooluks on Ø160 mm reovee ühiskanalisatsioonitorustik Kalaranna tänaval.

Krundile positsioon 1 on planeeritud Ø160 mm kanalisatsiooni ühendus, liitumispunkt paikneb kuni 1m krundi piirist väljaspool, tänavaga maa-alal.

Planeeritud krundi positsioon 1 reovee arvutusaravool on  $Q = 5,2 \text{ L/s}$ .

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

Kasutusest väljajäävad reovee kanalisatsioonühendused likvideerida vahetult hargnemisel töösse jäävatest torudest.

Ehitusprojekti koostamisel on reovee kanaliseerimiseks vajalik Kalaranna tn 1a kinnistul asuvat reoveepumpla reguleerivat mahtu suurendada vähemalt 50 kuupmeetri. Samuti tuleb teostada olemasoleva Kalaranna tn de160 reoveetoru (kuni de315 torustikuni) läbilaskevõime kontrollarvutus võttes arvesse lisanduvad kogused. Vajadusel rekonstrueerida torustik suuremale läbimõõdule.

#### Planeeritud sademeveekanaliseerimine

Tallinna Linnavolikogu määruse nr 18 Lisa 1 „Tallinna sademevee strateegia aastani 2030“ järgi on ette nähtud sademevesi käidelda maksimaalses ulatuses planeeringuala piires, kasutades immutamist/hajutamist pinnasesse ja/või taaskasutades seda näiteks kastmiseks või WC-de loputussüsteemis. Reoveesüsteemi kanaliseeritav sademevesi peab olema mõõdetud.

AKTSIASSELTS TALLINNA VESI nõuetest tulenevalt tuleb krundilt ärajuhitud sademevee vooluhulka piirata. Kogu krundilt pos 1 kogutav sademevee vooluhulk tuleb ühtlustada krundi piires, kasutades kogumistorusid ja/või ühtlustusmahuteid ja haljasalal immutamist.

Lubatud sademevee vooluhulk  $q = 10 \text{ l/s}$ .

Krundi pos 1 sademevee eelvooluks on  $\varnothing 315 \text{ mm}$  sademevee ühiskanalisatsioonitorustik Kalaranna tänaval. Krundile paigaldatakse enne sademevee ühiskanalisatsiooniga liitumist reguleerimiskaev vooluhulgale  $10 \text{ l/s}$ . Planeeritud liitumispunkti sisenev toru on  $\varnothing 110 \text{ mm}$ .

Krundi pos 2 (promenaad) sademevee eelvooluks on Tallinna Laht. Sademevesi juhitakse asfaltpinnalt vertikaalplaneeringuga merre.

Sademevee vooluhulkade arvutamisel on kasutatud korduvusperioodi 5 aastat, arvutuslik intensiivsus  $266,4 \text{ l/s /ha}$ .

Arvutuslik sademevee vooluhulk krundil pos 1:  $q = 52,4 \text{ L/s}$

Pos 1 sademevee vooluhulkade bilanss:

Arvutuslik sademevee vooluhulk katuselt  $q = 35,0 \text{ L/s}$

Arvutuslik sademevee vooluhulk asfaltpinnalt  $q = 12,0 \text{ L/s}$

Arvutuslik sademevee vooluhulk katushaljastuselt  $q = 3,1 \text{ L/s}$

Arvutuslik sademevee vooluhulk haljastuselt  $q = 2,3 \text{ L/s}$

Vajalik sademevee mahuti maht  $V = 24 \text{ m}^3$

Arvutuslik sademevee vooluhulk krundil (asfaltpinnalt) pos 2:  $q = 9 \text{ L/s}$ .

Kalaranna tänava T8 kinnistu sademevesi juhitakse planeeritud sademevee kanalisatsioonitorustikku. Vooluhulk tänavalt  $q = 19 \text{ L/s}$ .

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 "Saasteainete näitajate piirväärtused ja reovee puhastusastmed").

Ehitusprojektis täpsustatakse krundisise sademeveelahendus ning konkreetne sademevee koormuste vähendamise viis. Kasutusest väljajäävad kanalisatsioonitorud tuleb likvideerida ja torude otsad sulgeda kaevudes.

### 4.3.2 Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Lahendus on koostatud vastavalt Elektrilevi OÜ 09.08.2023 tehnilistele tingimustele nr 456500.

#### Elektrikoormuste tabel

Pos nr	Nimetus	Arvutuslik elektrikoormus, rekonstrueeritava alajaama baasil, Pa / Ia (kW/A)	Liitumine
1	Äripindadega korterelamud	250 / 400	Liitumiskilp kinnistu piiril

Vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele on olemasolev alajaam nr 848 ette nähtud rekonstrueerida. Planeeritud ala objektide elektrivarustus on ette nähtud rekonstrueeritava alajaama nr 848 baasil. Planeeritud madalpinge toitevõrk ehitatakse kaabelliinidega ringtoitena.

Planeeritud liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Planeeritud liitumiskilbi asukoht täpsustatakse tööprojekti mahus (arvestades objektide arhitektuuriga). Konkreetsete objektide elektrivarustuse tööjooniste koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Päikesepaneelide rajamiseks sobib kõige paremini hoone katuse lõunapoolne külg, mida ei varjuta kõrghaljastus. Tiheasustusosal on võimalik paneele integreerida nii hoonestusega kui ka paigaldada eraldi seisvana. Mõlema lahenduse puhul on oluline, et paneelid sobiksid visuaalselt linnaruumi.

## Tänavavalgustus

Lahendus on koostatud vastavalt Enefit Connect OÜ 05.02.2024 tehnilistele tingimustele nr 019.

Tänavalaõikude valgustuseks on ette nähtud LED-lampidega välisvalgustid. Valgustid paigaldatakse koonilistele terasmastidele. Tänavavalgustuse toiteliinid ehitatakse kaabelliinidena. Elektrivarustus on ette nähtud olemasoleva lülitusseadme LJS 782 toitevõrgu baasil.

Valgusreostuse vältimiseks rakendatakse Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti käskkirjas ette nähtud välisvalgustuse hämardamise režiime.

### Tänavavalgustuse kaabelliinide ehituse maht

#### Krunt pos 2

AXPK 4x35 kaabliga plasttoru ca 90 m

#### Kalaranna tänav T8

AXPK 4x35 kaabliga plasttoru ca 100 m

Kalaranna tänav T8 kinnistu olemasolevad tänavavalgustuse õhuliinid demonteeritakse.

Tänavavalgustuse projekteerimisel tuleb lähtuda põhimõttest, et tänavavalgustuspostid ei tohi asuda kõnniteede vabas liikumisruumis. Tänavavalgustuse lahendus täpsustub ehitusprojektis vastavalt võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimustele.

### 4.3.3 Sidevarustus

Lahendus on koostatud vastavalt Telia Eesti AS 06.07.2023 tehnilistele tingimustele nr 38057717.

Sidekanalisatsiooni põhitrass on ette nähtud ehitada alates sidekaevust nr 1595.

Detailplaneeringus on ette nähtud sidekanalisatsioon krundi piirini. Vastavalt Telia Eesti AS-i poolt väljastatud tehnilistele tingimustele tuleb planeeritud hoonetele perspektiivselt valmis ehitada kaks eraldi sidesisendit.

Tööprojektis tuleb projekteerida promenaadi poolsele hoonele sidekanalisatsioon Kalaranna tänava poolse hoone maa-aluse parkla kaudu või kasutades teisi alternatiivseid lahendusi.

Kaablitorude normikohane paigaldussügavus sõidutee all on minimaalselt 1,0 m, väljaspool sõiduteed 0,7 m maapinnast.

Planeeritud sidekanalisatsioon on ette nähtud ehitada plasttorudest. Sidekanalisatsiooni hargnemistel kasutatakse r/b sidekaevusid ja haruühendusi.

Konkreetse objekti sidevarustuse tööprojekti koostamine toimub võrgu valdajalt taotletavate tehniliste tingimuste alusel.

#### 4.3.4 Soojusvarustus

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

Planeeritud hoonete soojusvarustus on lahendatud kaugkütte baasil. Lahendus on koostatud vastavalt AS Utilitas Tallinn 20.07.2023 tehnilistele tingimustele nr 23TT-08292 ja 07.09.2023 tehniliste tingimuste muudatusele soojuskoormuse osas nr 23TT-08535.

Suur-Patarei 24 kinnistu soojusvarustuseks on ette nähtud teha hargnemine olemasolevast eelisoleeritud soojustorustikust DN400. Ühendatav soojuskoormus on 0,260 MW. Soojustorustik on planeeritud maa-alusena eelisoleeritud kaugkütte torudest. Liitumispunkt asub Suur-Patarei 24 krundi piiril.

##### Põhimõttelised soojusvarustuse tehnilised näitajad

Soojuskoormuse ühendusskeem: sõltumatu

Soojuskanja parameetrid:

- maksimaalne rõhk soojusvõrgus katsetuste ajal 1,6 MPa;
- maksimaalne temperatuur: 130°C.

Planeeritud torustiku koormused ja läbimõõdud ning täpne kulgemine täpsustatakse ehitusprojektis vastavalt väljakujunenud olukorrale ja realselt rajatavatele mahtudele.

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

Soojusvarustuse lahendamisel tuleb lähtuda Euroopa Liidu direktiividest, riigi energiakasutuse strateegiast ja Tallinn 2035 arengustrateegiast.

#### 4.3.5 Jahutusvarustus

Planeeritud hoonete jahutust on võimalik lahendada lokaalsete tehnosüsteemidena või passiivsete lahendustega, nt varjestus, sobiv klaasivalik, ventileerimine öisel ajal, katusehaljastus.

Jahutuse lahendus peab olema kooskõlas Euroopa Liidu direktiivides, Eesti Vabariigi energiamajanduse arengukavas ja Tallinn 2035 arengustrateegias kirjeldatud põhimõtete ja nõuetega.

##### **Kaugjahutus**

Planeeritud hoonete jahutus on võimalik lahendada kaugjahutuse baasil. Lahendus on koostatud vastavalt AS Utilitas Tallinn 17.08.2023 tehnilistele tingimustele nr 23TT-00000.

Perspektiivselt planeeritakse Kalaranna tänavale paigaldada DN600 kaugjahutuse torustik. Tehniliste tingimuste järgi eeldatav kaugjahutuse põhivõrguga liitumise valmidus antud piirkonnas on 2028.aastal. Eeldatav liitumispunkt on kinnistu piiril.



Planeeritud ala jahutuskoormus on 0,21 MW.

#### Põhimõttelised jahutusvarustuse tehnilised näitajad

Jahutuskoormuse ühendusskeem: sõltumatu

Jahutuskandja parameetrid:

- maksimaalne rõhk jahutusvõrgus katsetuste ajal on 1,6 Mpa
- arvutuslik temperatuuride vahemik 6-16 °C

Ühendatav arvutuslik jahutuskoormus määratakse projekteerimise käigus. Kaugjahutuse torustiku läbimõõt tuleb täpsustada ehitusprojektis arvestades reaalsel olukorda.

### **4.3.6 Gaasivarustus**

Lahendus on koostatud vastavalt AS Gaasivõrgud 03.07.2023 tehnilistele tingimustele nr 3-6/144-23.

AS-le Gaasivõrk kuulub B-kategooria gaasitorustik ST d159x4,5 mm Kalaranna tänav T8 kinnistul (gaasitorustiku nimetus: Kopli-Põhja B3, EHR kood: 220591697; MOP 3,0 bar).

Krundi pos 1 maagaasivõrguga liitumine on planeeritud Kalaranna tänav T8 kinnistul paiknevast B-kategooria ST d159x4,5 mm gaasijaotustorustikult. Maagaasi on ettenähtud kasutada tehnoloogiliste vajaduste tagamiseks. Äripindadega korterelamutele on planeeritud maa-alune gaasitorustik ja liitumispunkt-sulgseade ca 1,3 m kaugusele krundi piirist.

Planeeritud torustiku koormused ja läbimõõt ning täpne kulgemine täpsustatakse ehitusprojektis vastavalt väljakujunenud olukorrale ja realselt rajatavatele mahtudele.

Vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele projekti lahti kaevatud terasest gaasitorustiku osas kuulub isolatsioon täies ulatuses vahetamisele. Samuti tuleb ümberisoleerida terasest gaasitorustik ristumisel planeeritud elektrikaablitega.

## **5 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED**

### **5.1 Kehtivad kitsendused**

Planeeritud ala jääb Läänemere ranna 200 m piiranguvööndisse (Looduskaitseseadus, § 37 lg 2).

Planeeritud alale ulatub:

- Läänemere ehituskeeluvöönd 50 m, ei laiene tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele (Looduskaitseseadus, §38 lg 4 p 1<sup>1</sup>). Olemasolevad hooned asuvad ca 16 m kaugusel põhikaardile kantud veepiirist.
- Läänemere veekaitsevöönd 20 m (Veeseadus, § 29 lg 2 p 1).
- Läänemere kallasrada 10 m (Keskkonnaseadustiku üldosa seadus, §38 lg 2).
- Kalaranna tn 1a kinnistul asuva reoveepumpla kaitsevöönd raadiusega 20 m.

### 5.1.1 Riiklike mälestiste kaitsevööndid ja vaatekoridorid

Planeeritud ala asub kultuuriministri 30.08.1996 määrusega nr 10 "Kultuurimälestiseks tunnistamine" arheoloogiamälestiseks tunnistatud 13.-16. sajandi asulakohal (reg nr 2628).

Planeeritud ala jääb Patarei meresadama kaitsekasarmu ja kaitsekasarmu mortiiropatarei ühisesse kaitsevööndisse (määratud kultuuriministri 13.05.1997.a määrusega nr 21).

Planeeritud ala jääb Vabariigi Valitsuse 20.05.2003 määruse nr 155 "Tallinna vanalinna muinsuskaitseala põhimääruse" kohasesse Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndisse, mille hoonestamisel tuleb tagada vanalinna silueti vaadeldavus.

Planeeritud ala asub Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala üldplaneeringus määratud vaatesektoris Katariina kaitl vanalinnale.

## 5.2 Planeeritud kitsendused

### 5.2.1 Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud järgmiste kruntide kasutamist kitsendavate servituutide seadmiseks: servituudid on vaja seada olemasolevate tehnovõrkude kasutamise ja hooldamise tagamiseks ning kavandatud tehnovõrkude paigaldamiseks ning kasutamiseks. Planeeritud kitsendused on kajastatud joonisel DP-2 Põhijoonis ja DP-3 Tehnovõrkude koondplaan.

Kavandatud tehnovõrkude ja -rajatiste, mille ehitamiseks ja kasutamiseks on vaja seada servituudid võrgu valdaja kasuks, kui loetelus ei ole märgitud teisiti:

#### Krunt pos 1

- Planeeritud elektri liitumiskilbi paigaldamiseks ja hooldamiseks, kaitsetsooni ulatuses 2 m.

#### Kalaranna tänav T8

- Madalpinge kaablikoridor, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole.
- Sidekanalisatsioon, teljest 1 m mõlemale poole.
- Gaasitorustik, 1 m välimisest mõõtmest mõlemale poole.
- Kaugkütte- ja kaugjahutuse torustikud, 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole.
- Vee- ja kanalisatsioonitorustikud, 2 m torustiku teljest mõlemale poole.
- Sademeveekanalisatsiooni torustik, 2,5 m torustiku teljest mõlemale poole.

#### Kalaranna tänav T2

- Sidekanalisatsioon, teljest 1 m mõlemale poole.
- Kaugkütte- ja kaugjahutuse torustikud, 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole.

- Vee- ja kanalisatsioonitorustikud, 2 m torustiku teljest mõlemale poole.

### **Kalaranna tänav T1**

- Kanalisatsioonitorustik, 2 m torustiku teljest mõlemale poole.

## **6 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS**

Tallinna linnal on õigus tunnistada detailplaneering kehtetuks või keelduda detailplaneeringualal uute ehituslubade andmisest, kui detailplaneeringust huvitatud isik ei ole Tallinna linna ja huvitatud isiku vahel sõlmitud halduslepingus määratud tähtajaks täitnud halduslepinguga Planeerimisseaduse § 131 lõike 2 kohaselt võetud kohustusi. Nimetatud tingimus kehtib ka isikute suhtes, kes omandavad detailplaneeringu alal asuva kinnisasja pärast detailplaneeringu kehtestamist.

### **6.1 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded**

Hoonestus lahendada ühtse arhitektuurse kompleksina, uute hoonete ja hooneosade fassaadikäsitlus peab olema kaasaegne ja keskkonda sobituv. Säilitatava hooneosa puhul täita muinsuskaitse eritingimustest tulenevaid nõudeid. Esimesel korrusel asuvad äripinnad peavad avanema tänavaruumi (Suur-Patarei tänav ja rannapromenaad).

Katustele võib rajada kuni 1,2 m kõrgused läbipaistvast materjalist piirded. Piire ei tohi tänava poolt visuaalselt suurendada hoone maksimaalset lubatud kõrgust. Hoone kõrgema osa katusel peab piire olema tagasiastena piirde kõrguse võrra ehk vähemalt 1,2 m fassaadi tasapinnast.

Hoonete esimestele korrustele näha ette äripinnad, mis suhtlevad tänavatasapinnal ümbritseva linnaruumiga.

#### Katusekalle

- Säilitatava hooneosa katusekalle vastavalt olemasolevale, ca 15°
- Uutel mahtudel katusekalle 0-5°

#### Katusematerjal

- Säilitatava hooneosa katusel, kivi, teras, valtsplekk.
- Uutel mahtudel: sama, võib olla ka rullmaterjal.

#### Välisviimistlus

- Säilitataval hooneosal ajaloolisele hoonetüübile iseloomulikud materjalid – krohv+värv, võib kaaluda ka paekivist fassaadi eksponeerimist.
- Uued hooned, hooneosad: klaas, kivi, metall, puit, avatäideteks puit, alumiinium, täisklaas.

### 6.1.1 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded

- Olemasolev silikaatkivist müür lammutada. Uute piirete kõrgus (kuni 1,5 m) lahendada arhitektuurse terviku osana.
- Täpsustada rannapromenaadi tehniline lahendus ehitusprojekti koostamisel. Arvestada Kalaranna tn 18 ja Kalaranna tn 30 kinnistute olemasoleva, planeeritud ja/või projekteeritud promenaadi lahendustega.
- Promenaadi äärde rajada istumiskohad ja/või ujumiskoht.
- Promenaadi äärde rajada hoiukohad paatidele. Paadisilla/kai tehniline lahendus täpsustada ehitusprojekti.
- Planeeritud hoonetele päikesepaneelide paigaldamiseks tellida ehitusprojekti staadiumis võrguvaldajalt tehnilised tingimused.

## 6.2 Haljastuse projekteerimise, rajamise ja hoolduse nõuded

- Asendusistutus, mida ei ole võimalik teha planeeringualal, rajada linnaosavalitsuse või Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti poolt määratud asukohta. Avalikule alale haljastuse rajamisel arvestada Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ning Tallinna Linnavalitsuse 28.09.2011 määruse nr 112 „Avalikule alale puude istutamise kord“ nõudeid.
- Säilitatava puu nr 30 kaitseks tuleb ehitustööde ajal kasutusele võtta kaitsemeetmed.
- Rannapromenaadi poolne haljasala lahendada tervikuna arvestades olemasoleva ja varem projekteeritud (Patarei Merekindluse ehitusprojekt, ehitusluba nr 2212271/23061) promenaadi lahendusega.
- Ehitusprojekti koosseisus koostatava maastikuarhitektuurse projekti koostamisel kaasata maastikuarhitekt tase 7 kutsetunnistust omav spetsialist.

## 6.3 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

### 6.3.1 Muinsuskaitse eritingimustest tulenevad nõuded

- Kinnistul asuvad 2 amortiseerunud ja arhitektuuriajalooliselt väheväärtuslikku abihoonet on lubatud asendada uue hoonestusega, suurendamata oluliselt maapealse hoonestuse ala ja arvestades krundi kohta kehtivat uute hoonete kõrguspiirangut.
- Kinnistul asuv peahoone on lubatud asendada uue hoonega, suurendamata oluliselt maapealse hoonestuse ala ja arvestades kehtivat kõrgusepiirangut, seejuures tuleb säilitada hoone ajalooline Suur-Patarei tänava poolne peafassaad, müürid ja hoone otsaseinad ja -viilud ning markeerida ajaloolise katuse kuju. Näha ette avade sulgemine avatäidetega.
- Uushoonestuse kagupoolne osa on lubatud kavandada kuni 12,8 m (abs 20.54 m) kõrgusena maapinnast. Tänavapoolse hoone Patarei vangla poolse hooneosa ning mere poole kavandatavate uute hoonete kõrgus ei tohi ületada Patarei vangla räästakõrgust. Lubatud kõrgust on täpsustatud tulenevalt absoluutkõrguste ümber konverteerimisest EH2000 kõrgussüsteemi ning olemasoleva maapinna kõrguste täpsustamisest.
- Juurdepääs krundile tagada ala põhjaservast, kuna piki krundi lõunakülge on vastavalt Tallinna Kalasadama ümbruse detailplaneeringule ette nähtud avalik pääs rannapromenaadile.

- Peahoone asemele rajatava uue hoone arhitektuurses lahenduses on soovitatav kasutada kaasaegseid arhitektuurseid võtteid ja miljööväärtuslikku keskkonda sobivaid ehedaid materjale.
- Kuna krunt paikneb arheoloogiamälestisel Asulakoht 13.-16. saj, tuleb kaevetööd kooskõlastada Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakonnaga. Tulenevalt leidudest tuleb arvestada vajadusega tellida kaevetööde arheoloogiline järelevalve Muinsuskatseameti tegevusluba omavalt ettevõttelt.
- Säilitada tuleb olemasolev munakivisillutis Kalaranna tänav T8 kinnistul.
- Hoonete projektid tuleb kooskõlastada Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakonnaga.

### 6.3.2 Liikluskorralduse alased nõuded

- Teed, parkimiskohad, pandus ja muud liiklusrajatised peavad vastama Eesti standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ esitatud nõuetele. Jalgrataste parkimis- ja hoiukohtade kavandamisel arvestada lisaks ka Tallinna rattastrateegiaga 2018-2028.

### 6.3.3 Keskkonnaalased nõuded

- Parkimiskorralduste põrandavesi tuleb pärast lokaalset puhastamist suunata reoveekanalizatsiooni.
- Krunt pos 2a on juba täielikult merepinnast kõrgemal ja juhul kui on vajalik pos 2b krundi promenaadi üldise kujunduse huvides või paadihoiukohtade rajamiseks merre täita, siis tuleb arvestada sellega, et üle 100 m<sup>3</sup> tahkete ainete veekogusse paigutamisel on vaja vastavalt Veeseadusele taotleda veeluba vee erikasutusõiguseks.
- Valgustuse paigutusel arvestada läheduses paiknevate elamualadega ning vältida nende ülemäärast valgustamist. Vajadusel kavandada leevendavaid meetmeid.

### Jäätmehoolduse korraldamine

- Olmejäätmete kogumine peab olema korraldatud vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirjale (Tallinna Linnavolikogu 09.03.2023 määrus nr 3).
- Olmejäätmete kogumiskoht peab vastama Tallinna jäätmehoolduseeskirja § 21 nõuetele.

### Müra

Planeeringualal rakenduvad keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 kehtestatud olemasoleva ala piirväärtusele: päevasel ajal 65 dB, öisel ajal 55dB, teepoolsel küljel vastavalt 70 dB ja 60 dB.

Kalaranna tänava ääres ulatub tänavapoolse hoone fassaadini prognoosi kohaselt päevasel ajal kuni 64,3 dB, öisel ajal kuni 52,3 dB. Kumbki näitaja ei ületa vastava ala piirväärtust. Hoonetevahelisel alal ja merepoolses küljes fassaadideni ulatuv müra ei ületa vastava ala sihtväärtust.

- Planeeritavalt alalt lähtuvad müratasemed ei tohi müratundlike hoonetega aladel ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra

normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi KeM määrus nr 71) lisas 1 toodud normtasemeid.

- Planeeritava ala välisõhus levivad liiklusrünnatavate tasemed ei tohi ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud liiklusrünnatavate normtasemeid.
- Liiklusrünnatavate maksimaalne helirõhutatavate müratundlike hoonetega aladel ei tohi ületada päeval 85 dB ja öösel 75 dB (KeM määrus nr 71 § 6 lg 3).
- Arvestades müraprognoosi on määnguväljaku jaoks sobivaim koht sisehoovis, mis on hoonestusega varjestatud.

Siseruumides peavad müratasemed vastama sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ (edaspidi SoM määrus nr 42) kehtestatud normtasemetele. Tagamaks nõuetekohast müratasest siseruumides vastavalt EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ on vaja rakendada projekteerimisel leevendavaid meetmeid:

- Kalaranna tänava äärsel hoone tänavapoolse külje välispiire tuleb eluruumide puhul projekteerida minimaalselt sellisena, et mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirde ühisisolatsioon indeks oleks vähemalt  $R_w^{+C_{tr}} \geq 40$  dB ning äripindade puhul vähemalt  $R_w^{+C_{tr}} \geq 340$  dB.
- Kalaranna tänavast kaugema hoonete puhul peab tänavapoolisel hoonesal olema ühisisolatsiooni indeks vähemalt  $R_w^{+C_{tr}} \geq 35$  dB eluruumide puhul ning äripindade puhul  $R_w^{+C_{tr}} \geq 30$  dB, ennetamaks võimalikku mürahäiringut sadamate kasutamise intensiivistumisel, on asjakohane projekteerida ka merepoolse välispiirde analoogse ühisisolatsiooniga.
- Hoonete teepoolisel küljel on vaja tähelepanu pöörata teeliiklusest tuleva müra vähendamisele. Kui aken moodustab  $\geq 50\%$  välispiirde pinnast, tuleb akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks võtta välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks. Kui akna pind on väiksem kui  $50\%$  välispiirde pinnast, võib akna heliisolatsiooni väärtust vähendada suuruse  $10 \lg(S/S_a)$  võrra, kus S on ruumi välispiirde pind ja  $s_a$  on ruumi akende pind. Kasutada tõhusa heliisolatsiooniga pakettaknaid.
- Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb jälgida, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid ei vähendaks oluliselt heliisolatsiooni taset.
- Ruumide paigutusel hoones arvestada kõrgendatud müratasemeid ja võimalusel kavandada müratundlikud ruumid sisehoovi poole.
- Tehnoseadmetest kasutada tehniliselt kaasaegseid ja vaiksemaid seadmeid. Soovitav on tehnomüra allikad paigutada võimalikult suures ulatuses hoonesse. Mürarikaste süsteemide välisosad eraldada müraekraanidega. Ekraanide projekteerimisel (vajadusel) kaasata vastav erialaspetsialist, et vältida ekraanidest tulenevat võimalikku mürapeegeldust. Tehnoseadmetest tulenevad müratasemed peavad planeeritud alal ja ümberkaudsetel elamualadel vastama keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 kehtestatud tööstusmüra sihtväärtustele.
- Tehnoseadmete paigaldamisel hoonesse tuleb arvestada, et nendest levivad müratasemed peavad siseruumides vastama SoM määruses nr 42 § 7 kehtestatud normtasemetele. Vajadusel tuleb rakendada müraleevendavaid meetmeid.
- Ehitustegevusega kaasnevad müratasemed ei tohi planeeritava ala lähedusse jäävatel elamualadel ületada kella 21.00- 7.00 vahel KeM määrus nr 71 lisas 1 kehtestatud asjakohase müra kategooria tööstusmüra normtasest.

- Ehitusaegsed vibratsioonitasemed peavad vastama sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtustele.

### **Haisuhäiring**

- Ehitusprojekti koostamisel selgitada välja olemasoleva Kalaranna tn 1a kinnistul paikneva reoveepumpla haisuhäiringu ulatus. Vajadusel tuleb haisuhäiringu vältimiseks paigaldada pumpla õhutustorule haisufilter.

### **Pinnasereostus**

- Enne ehitustöid tuleb teostada täiendav reostusuuring.
- Kinnistult tuleb likvideerida kõik sinna ladustatud jäätmed ning teavitada, kas jäätmemassis on ohtlikke jäätmeid.
- Pärast jäätmete nõuetekohast teisaldamist tuleb selgitada jääkõli mahuti võimalik asukoht ning selle seisukord. Mahutis olev jääkõli tuleb utiliseerida.
- Reostunud pinnase esinemise korral tuleb see eemaldada ning anda utiliseerimiseks vastavat jäätmeluba ja jäätmekäitluslitsentsi omavale ettevõttele. Jääkreostuse kõrvaldamisel tuleb pärast reostunud pinnase eemaldamist ja enne uue pinnasega asendamist viimase reostumise vältimiseks pumbata kaevisest välja ka reostunud põhja(pinnase)vesi.
- Hoone lammutamisel tekkivad ehitusjäätmed tuleb käidelda koos kinnistul leiduvate ehitusjäätmetega. Juhised hoone lammutusjäätmete käitlemiseks antakse lammutusprojekti.

### **Hüdroteoloogilistest tingimustest tulenevad nõuded**

- Vee juurdevoolu ja/või veetaseme depressioonilehtri vähendamiseks ning lähikonna ehitiste kaitseks tuleb rakendada meetmeid, eeskätt võimalikult vettpidavat ja võimalikult sügavat tõkisseina.
- Hoidmaks kontrolli all võimalikke kahjustusi ümbruskonna probleemsetel hoonetel depressioonilehtri mõjutsoonis, tuleb lähimatele hoonetele kohaldada nn geotehnilist kontrolli (paigaldada seintesse ajutisi reepereid ja mõõta nende paigutusi ehitustööde vältel).
- Ehitussüvendist väljapumbatav pinnasevesi võib teatud perioodidel osutada reostunuks, mistõttu pumpamise käigus tuleb regulaarselt kontrollida reostuskomponentide sisaldust väljapumbatavas vees. Reostuse ilmnemisel peab teavitama Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametit ja lähtuma saadud ettekirjutustest.
- Enne ehitiste mahulist projekteerimist tuleb teha ala ehitusgeoloogiline uuring. Selle tulemusena saab täpsustada pinnasevee juurdevoolu hulka ja kaasneva depressioonilehtri ulatust.

### **Naaberhoonete insolatsioonitingimustest tulenevad nõuded**

- Tagada planeeritud hoonetes piisav insolatsiooni kestus vastavalt Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi 2020.aasta veebruari „Ruumi otsese päikesevalguse

(insolatsiooni) kestuse arvutamise juhendile“ ja Eesti standardile EVS 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“.

### **Radooniriski uuringust tulenevad nõuded**

- Siseruumides tagada radooniohutu keskkond vastavalt Eesti standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.
- Arvestades, et radoonisisaldus ei ole pinnases ühtlaselt jaotunud tuleks asjakohaste leevendavate meetmete määramiseks teostada reaalsed radoonitasemete mõõtmised.

### **Nõuded vertikaalplaneerimiseks**

- Vältida sademevee sattumist planeeritud kruntidelt naaberkinnistutele ja tänavale. Sademevett võib juhtida naaberkinnistule vaid kinnistu omaniku nõusolekul.
- Vältida pinnaseerosiooni tekkimise võimalikkust.

### **6.3.4 Tuleohutusnõuded**

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

- Tule leviku takistamiseks projekteerida hooned vastavalt normikohasele tuleohutusklassile.
- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega vastavalt EVS 812-7:2018 „Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“.
- Kui krundile projekteeritakse 3 erinevat hoonet, tuleb tagada hoonetevaheline kuja 8 m või kasutada ehituslikke meetmeid tuleohutuse tagamiseks.
- Selgitada välja tule müüri ehitamise vajadus Kalaranna tn 22 kinnistu pool. Tule müüri mitte ehitamiseks sõlmida kokkulepe Kalaranna tn 22 kinnistu omanikuga hoonestuse paiknemise osas.

### **6.3.5 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud**

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

- Vandalismiaktide ja sisse murdmiste riski vähendamiseks tuleb hoonetele projekteerida vastupidavad ukse- ja aknaraamid, uksed, aknad ja klaasid.
- Valgustada hoonete sissepääsud.
- Vandalismiaktide ja varguste ennetamiseks kavandada õuealadele vastupidavast materjalist ning kindlalt kinnitatud inventar (pingid, prügikastid jne). Samas peaksid need materjalid olema atraktiivsed.



### **6.3.6 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas**

Tehnovõrkude projekteerimiseks tuleb võrgu valdajatelt taotleda tehnilised tingimused. Eelistada tehnovõrkude rajamist avalikule maale, lähtuda Ehitusseadustiku § 70 toodud põhimõtetest ning linna reguleerivatest õigusaktidest.

Katustele ja fassaadidele paigaldatavate tehnoseadmete (päikesepaneelid, soojuspumbad, ventilatsiooniseadmed jms) puhul tagada nende visuaalne sobivus linnaruumi. Tehnoseadmete projekteerimisel lähtuda kehtivatest normdokumentidest.

#### **Veevarustus ja kanalisatsioon**

- Kasutusest väljajäävad vee- ja kanalisatsiooniühendused (sh sademeveekanalisatsioon) likvideerida vahetult hargnemisel töösse jäävatest torudest.
- Veevarustuse ning reovee ja sademevee ärajuhtimise lahendused (sh kinnistuväliste vee ja kanalisatsiooni ühonorustike väljaehitamise mahud) kuuluvad täpsustamisele ehitusprojekti koostamisel.
- Ehitusprojekti koostamiseks taotleda AKTSIASELTS-ilt TALLINNA VESI tehnilised tingimused.

#### **Elektrivarustus**

- Liitumiskilp projekteerida nii, et see oleks alati vabalt teenindatav.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt võrgu valdajaga.

#### **Sidevarustus**

- Vastavalt Telia Eesti AS-i poolt välja antud tehnilistele tingimustele tuleb planeeritud hoonetele perspektiivis välja ehitada kaks eraldi sidesisendit. Tööprojekti tuleb projekteerida promenaadi poolsele hoonele sidekanalisatsioon Kalaranna tänava poolse hoone maa-aluse parkla kaudu või kasutades teisi alternatiivseid lahendusi.
- Telia Eesti AS 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.

#### **Soojusvarustus**

- Üksikute objektide soojusvarustuse projekteerimiseks taotleda võrguvaldajalt konkreetsed tehnilised tingimused.
- Vajadusel täiendada järgmises projekteerimise staadiumis planeeritud torustike kulgemisjoont viisil, et oleks tagatud standardiga EVS-EN13941 lubatud piiridesse jäävad torustiku paigalduspinged ja –pikkused.

## Gaasivarustus

- Ehitusprojektid kooskõlastada AS-iga Gaasivõrgud.
- Majandus- ja taristuministri 14.04.2016.a määruse nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded“ § 1 lg 3 kohaselt tuleb ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks vajalike lähteandmete saamiseks teostada topo-geodeetiline uuring. Viidatud määruse § 28 lg 1 kohaselt tuleb maa-alune tehnovõrk kanda maa-ala plaanile, kusjuures esimene andmeallikas, millest lähtuda tuleb, on välimõõdistamine. Geodeetiline alusplaan esitada e-posti aadressile: [geoprojekt@gaas.ee](mailto:geoprojekt@gaas.ee).
- AS-i Gaasivõrk gaasipaigaldiste kaitsevööndis tööde planeerimiseks ja projektlahenduste koostamiseks taotleda tehnilised tingimused aadressil: [geoprojekt@gaas.ee](mailto:geoprojekt@gaas.ee). Kaitsevööndis võib teostada töid ainult põhi- või tööprojekti olemasolul, mis tuleb samuti enne töödega alustamist esitada AS-le Gaasivõrk eposti aadressile [geoprojekt@gaas.ee](mailto:geoprojekt@gaas.ee). Ilma põhi- või tööprojekti koostamiseta ei ole võimalik AS-l Gaasivõrk hinnata planeeritava tegevuse ohutust ning AS Gaasivõrk ei saa anda nõusolekut gaasipaigaldise kaitsevööndis tegutsemiseks.
- Gaasipaigaldise projekteerija peab omama gaasipaigaldise projekteerimise tegevusala registreeringut majandustegevuse registris, vähemalt kahe aastast kogemust gaasipaigaldiste projekteerimises ja vähemalt ühte gaasialase spetsialiseerumisega diplomeeritud soojusenergeetikainseneri kutsetasemega 7.
- Gaasipaigaldise kaitsevööndis tegutsemiseks nõusoleku andmisel võivad AS Gaasivõrk seisukohad/nõuded täpsustuda/muutuda olenevalt planeeritavast tegevusest ja selle võimalikust mõjust. Täiendavad täpsemad nõuded gaasipaigaldisele ja gaasipaigaldise kaitsevööndis tegutsemise osas väljastatakse eel-, põhi- või tööprojekti staadiumis täiendavate tehniliste tingimuste väljastamisel, mille taotlemiseks pöörduda e-posti aadressile: [geoprojekt@gaas.ee](mailto:geoprojekt@gaas.ee). Terasest gaasipaigaldise kaitsevööndis kaevetööde teostamise korral tuleb gaasitorustik ümber isoleerida, isoleerimistöode täpne maht selgub projekteerimise ja ehitustööde käigus.
- Pärast ehitustööde teostamist peavad AS Gaasivõrk gaasipaigaldised vastama õigusaktides ja standardites (sh standardis EVS 843) määratud nõuetele, sh peab olema tagatud gaasipaigaldise nõuetekohane sügavus. AS Gaasivõrk gaasipaigaldiste kaitseks tuleb ette näha meetmed tagamaks nende ohutus ehitustööde käigus.
- Gaasivõrguga liitumiseks on vajalik esitada avaldus, mis on leitav AS Gaasivõrk kodulehelt.

## Välisvalgustus

- Põhi- või tööprojekti jaoks taodelda uued tehnilised tingimused.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt võrguvaldajaga.
- Kooskõlastatud ainult detailplaneeringu osa, tänavavalgustus tuleb lahendada eraldi projektiga.

## **7 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERINGUALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE**

### **7.1 Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele**

Linnakeskuse lähiala tihendamiseks ja linnaruumi korrastamiseks on olemasolevate kasutusest välja jäänud hoonete asemele kavandatud uus atraktiivne hoonestus tingimusega säilitada vastavalt muinsuskaitse eritingimustele ka olemasoleva ajaloolise Patarei leivatehase hoone tänavapoolne fassaad ning otsafassaadid.

Kavandatud on krunt rannapromenaadi jaoks, mis seob omavahel piirnevad promenaadiosad.

Hoonete otstarve on määratud nii, et on tagatud nende aktiivne suhtlemine tänavatasandil: äriruumide paigutusele hoones on määratud nõue, et need peavad avanema nii Suur-Patarei tänava poole kui promenaadi poole. Samas on tagatud ka inimeste ööpäevane kohalolu, kuna kõrgematele korrustele on planeeritud eluruumid.

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

Planeeringus on kavandatud krunt rannapromenaadi jaoks. Patarei Merekindluse detailplaneeringus ning Tallinna Kalasadama ümbruse detailplaneeringus rannapromenaadi jaoks kavandatud krundid on juba moodustatud.

Merepoolsed hooned (hooneosad) on kavandatud samale tasapinnale olemasoleva promenaadiga ning esimesele korrusele on kavandatud avalikkusele suunatud kasutusotstarve nt kohvik, galerii vms.

Linnakeskkond muutub visuaalselt nauditavamaks, kuna peamiselt jäätmete ladustamiseks kasutatud krunt võetakse aktiivsesse kasutusse ning hoonestatakse linnaehituslikult sobiva hoonestusega.

Tulenevalt krundi reljeefist, paistab promenaadi poolne hoonestus Kalaranna tänavalt ja promenaadi poolt erineva korruselisusega – Kalaranna tänava poolt näivad hooned ühe- ja kolmekorruseline, promenaadi poolt kolme- ja neljakorruseline. Kalaranna tänava poolt on tagatud olemasolev merevaatekoridor.

### **7.3 Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala üldplaneeringu muutmise põhjendused**

Tallinna Linnavolikogu 09.12.2004 määrusega nr 54 kehtestatud „Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala üldplaneeringu“ kohaselt on planeeritud ala elamu- ja ärihoone maa juhtotstarbega ning asub Patarei kaitsekasarmu piirkonnas (ehitustingimuste ala nr 14), kus hoonestus ei tohi olla kõrgem kui kaitsekasarmu karniis. Suur-Patarei tn 24 kinnistuga piirnev rannaala on määratud rannapromenaadiks ning on üldplaneeringu kohaselt sadamakeelu ala. Ranna ehituskeeluvööndi laius veepiirist on 50 m.

Detailplaneering on Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala üldplaneeringuga kooskõlas maakasutuse tingimuste osas, kuid detailplaneeringut menetletakse

Üldplaneeringut muutvana, sest planeeringus taotletakse ranna ehituskeeluvööndi vähendamist ning lubatud hoonestuskõrguse osalist muutmist.

Olemasolevad hooned asuvad veepiirist ca 16 m kaugusel. Kuigi uued hooned kavandatakse olemasolevate hoonete asukohta, tuleb uue hoonestuse kavandamisel taotleda ehituskeeluvööndi vähendamist. Samuti on vaja ehituskeeluvööndit vähendada seoses kavandatud võimalusega promenaadi laiendada.

	<b>ÜLDPLANEERINGU 14. EHITUSPIIRKOND</b>	<b>DETAILPLANEERING</b>
<b>Kasutus- otstarve</b>	Elamu- ja ärihoone maa	Elamu- ja ärihoone maa
<b>Täisehitus</b>	80%	60%
<b>Haljastuse osakaal</b>	10%	20% (+ 10% hoonetevahelisele alale kavandatud parklapealne haljastus)
<b>Maksimaalne ehitiste kõrgus maapinnast</b>	Kaitsekasarmu karniisi kõrgus	Kaitsekasarmu poolse hooneosa kõrgus ei ületa kasarmuhoone karniisi kõrgust, hoone kõrgus suureneb kesklinna suunas.
<b>Piirete rajamise reeglid</b>	Säilitada ja vajadusel taastada miljöoga sobivad piirded	Krundil ei ole miljööväärtuslikke piirdeid. Piirete rajamise tingimused on punktis 6.1.1 <i>Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded</i> . Naaberkinnistul paiknev vahetult üksikkambrite osaga piirnev vanglamüür on ette nähtud säilitada. Välimine müür, mis osaliselt paikneb Suur-Patarei tn 24 kinnistul, on ette nähtud likvideerida.
<b>Reeglid edasiseks detail- planeeringute koostamiseks</b>	Edasisel planeerimisel arvestada arhitektuurikonkursi tulemustega ja lähtuda arhitektuuri-ajaloolistest eritingimustest Kaitsekasarmust mere poole tuleb tagada rannapromenaadi rajamise võimalus Vana-Kalamaja tänavalt mere poole tuleb anda võimalus jalgtee rajamiseks rannapromenaadini ning tagada rannapromenaadile avalik juurdepääs.	Arhitektuurikonkursi korraldamine on soovituslik (v.a kaitsekasarmu rekonstrueerimiseks ühiskondlikuks hooneks). Planeeringu koostamisel on arvestatud üldplaneeringus ja arhitektuuri-ajaloolistes eritingimustes määratud tingimusi. Rannapromenaadi osade sujuva ühendamise võimaldamiseks on kavandatud krunt pos 2. Tallinna Kalasadama ümbruse detailplaneeringus on kavandatud trepistik rannapromenaadile Kalaranna tn 1 kinnistule ja Kalaranna tn 20 krundile piki Suur-Patarei tn 24 kinnistu piiri. Teine avalik juurdepääs rannapromenaadile on kavandatud Kalaranna tn 28 kinnistule säilitatava vanglamüüri ja Suur-Patarei tn 24 kinnistu piiri vahelisele alale.

Piirkonda on viimase 10 aastaga oluliselt arendatud ja muudetud. Eeldused aktiivseks ehitustegevuseks on andnud eelkõige Kalaranna tänava väljaehitamine, mis on muutnud arendajatele piirkonna ehituskrundid atraktiivseks. Valminud on ka Vesilennuki tänav. Kalaranna tänava ääres on viimastel aastatel renoveeritud Vesilennuki tn 1 hoonestus, Vesilennuki tn 5 on püstitatud IT-agentuuri peahoone koos Vesilennuki tn 7 paikneva parkimishoonega. Aktiivne ehitustöö toimub Noblessneri kvartalis ja Kalaranna tn 8 kinnistul. Kalaranna tee äärde on ehitatud peamiselt 4-5 korruselisi elu- ja äriotstarbega hooned. Patarei Merekindluse ehitusprojektis (ehitusluba nr 2212271/23061) on projekteeritud äri- ja büroohooned ning koostatud väliruumi lahendus.

Rannapromenaad lisab piirkonnale avaliku ja tihedamini kasutatava linnaruumi ootused, luues kesklinnalikuma atmosfääri.

Teisel pool Kalaranna tänavat tõuseb maapinna reljeef märgatavalt. Suur-Patarei tn 24 kinnistu vastas asuvad nelja- ja viiekorruselised korterelamud moodustavad koos tänavatasapinnaga kontrastse kõrguste vahe. Suur-Patarei tn 24 kinnistule (krunt pos 1) kavandatud hoone, mille kõrgus kasvab astmeliselt Kalaranna tänava suunas, tasakaalustab koos Suur-Patarei tn 29 kinnistul asuva hoonega, mida on katusekorruse väljaehitamise teel laiendatud, visuaalselt muidu väga suurt hoonekõrguste erinevust.

## **7.4 Võrdlus Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu tööversiooniga**

Tallinna Linnavolikogu 26.01.2006 otsusega nr 8 algatatud ja koostamisel oleva „Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu“ eesmärk on Põhja-Tallinna linnaosa territooriumi edasiste arengusuundade kavandamine ja territooriumi funktsionaalne planeerimine sidustatuna linna üldiste arengusuundadega, lähtudes muuhulgas ka Põhja-Tallinna arengukavast.

Üldplaneeringuga soovitakse tagada mereäärsete alade väärtustamine ja avamine, sealsete tegevusvõimaluste mitmekesistamine, olemasolevate ajaloolis-kultuuriliste hoonete ja struktuuride rõhutamine, kasutusest väljalangenud alade taaskasutusele võtmine, jalakäijasõbraliku kvaliteetruumi loomine jmt.

Üldplaneeringu maakasutusplaani tööversiooni kohaselt jääb planeeritav maa-ala segahoonestusalale, kus on tihedalt põimunud korruselamud, ameti- ning valitsusasutused, kaubandus- ja teenindusasutused, äri- ja büroohooned, keskkonda mittehäiriv väiketootmine, kultuuri- ja spordiasutused jm ühiskondlikud linnalikku elukeskkonda teenindavad funktsioonid. Mere äärde on ette nähtud rannapromenaad.

Detailplaneeringus kavandatu vastab koostamisel oleva Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu põhimõtetele.

## **7.5 Kehtivad detailplaneeringud**

Planeeritud ala kohta ei ole varem detailplaneeringut kehtestatud.

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

Detailplaneeringu algatamise korralduses määrati planeeringu koostamiseks järgnevad lähteseisukohad ja lisatingimused:

1. kavandada rannapromenaadi äärde äripinnad ning rekonstrueeritava leivatehase hoone esimesele korrusele ruumid sissepääsuga Suur-Patarei tänavalt, mida on võimalik kasutada erineval otstarbel;

*Hoonete esimestele korrustele on kavandatud äripinnad, mis avanevad tänavaruumi. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks on välja toodud alapeatükis 6.1 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded.*

- eksponeerida olemasoleva leivavabriku tänavafassaadi (Suur-Patarei tn) poolsed müürid ja hoone otsaseinad ja -viilud ning markeerida ajaloolise katuse kuju. Näha ette avade sulgemine avatäidetega;

*Nõuded on lisatud punkti 6.3.1 Muinsuskaitse eritingimustest tulenevad nõuded.*

- tagada uushoonestuse tasakaalustatud üleminek Patarei vangla hoonestusele. Suur-Patarei tänava äärsed hoone kõrgem maht ei tohi ületada Patarei kaitsekasarmu karniisi kõrgust;

*Vahetult Patarei hoonetega piirneva hooneosa kõrgus ei ületa kasarmuhoone karniisi kõrgust. Hoonestuskõrgus suureneb linnakeskuse suunas ning on hoone kagupooles osas absoluutkõrgusega 20.54 m, mis vastab muinsuskaitse eritingimustes esitatud tingimustele, vt ka punkt 6.3.1 Muinsuskaitse eritingimustest tulenevad nõuded.*

- määrata avalikult kasutatava rannapromenaadi laius arvestades naaberalade planeeringutes kavandatud lahendusega;

*Promenaadiosade sujuvaks ühendamiseks naaberaladega on planeeringus moodustatud krunt pos 2. Promenaadiosa tehniline lahendus täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel.*

- tagada merevaate säilimine Vana-Kalamaja tänavalt Suur-Patarei tn 24 ja Suur-Patarei tn 22 hoonestuse vahelt;

*Hoonetele ja hooneosadele on määratud absoluutkõrgused, mis tagavad merevaate säilimise Vana-Kalamaja tänavalt Suur-Patarei tn 24 ja Suur-Patarei tn 22 hoonestuse vahelt.*

- kavandada elamu- ja ärimaa sihtotstarbega krundile vähemalt 20% haljastust, mille hulka ei kuulu katusehaljastus;

*Krundile pos 1 on kavandatud maaga seotud haljastust vähemalt 20%, lisaks on kavandatud maa-aluse parkla peale elanike tarbeks hooviala, mis moodustab ca 10% krundist.*

- moodustada reformimata riigimaast avaliku kasutusega rannapromenaadi krunt;

*2021.aastal on reformimata riigimaast moodustatud üldkasutatava maa krunt (Kalaranna tn 20 kinnistu), mis kuulub Tallinna linnale. Planeeringus on moodustatud krunt pos 2, mis moodustub Kalaranna tn 20 kinnistust ja võimalikust täidetavast merealast moodustatud krundist.*

- esitada vastavat litsentsi omava ettevõtte koostatud kinnistu keskkonnaseisundi ülevaatus;

*Keskkonnaseisundi hinnangu terviktekst on LISA 5.3.*

- käidelda sademevesi maksimaalselt omal kinnistul (immutada pinnasesse, koguda vahemahutitesse ja kasutada olmes)

*Sademeveekäitlemist on kirjeldatud 4.1.3 Veevarustus ja kanalisatsioon, nõuded ehitusprojekti koostamiseks on lisatud punkti 6.3.3 Keskkonnaalased nõuded.*

## 7.7 Vastavus lähtedokumentidele

### 7.7.1 Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded” ning Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 18.11.2021 käskkiri nr T-11-1/21/26 „Detailplaneeringu algatamisettepaneku ja detailplaneeringu vormistamise juhend”

Detailplaneering on koostatud ja vormistatud vastavalt määrusele.

### 7.7.2 Eesti standard EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides”

Kavandatud hoonestus ei mõjuta insolatsioonitingimusi Suur-Patarei tn 29 hoone eluruumides olulisel määral. Kõigis korterites säilib normikohane insolatsioonikestus ning see ei vähene üle 50%.

### 7.7.3 Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”

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

Kalaranna tänava äärde planeeritud hoonestuse ette on kavandatud 3 m laiune kergliiklustee. Samuti on kavandatud kõnniteed kavandatud hoonete vahelisele alale.

### 7.7.4 Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”

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

- kavandatud linnaehituslikud muudatused parandavad lähiala keskkonna kvaliteeti;
- planeeringus käsitletud hoonestus on mitmeotstarbeline ning planeeritud otstarbega hoone ei muuda piirkonna üldist funktsionaalset tasakaalu. Elu- ja äriruumide olemasolu samal kinnistul tagab turvalisuse aspektist vajaliku elavuse piirkonnas ööpäevaringselt ja suurendab kontrolli avaliku ruumi üle;
- parkla planeerimisega maa-alusele korrusele on vähendatud autodega seotud kuritegude riski;
- jalgteede võrgustik on planeeritud selgelt arusaadav, hoone sissepääsud on vahetult ühendatud peamiste jalgradadega. Elava liiklusega tänavaid pidi kulgev kõnnitee vähendab kuriteohirmu.

### 7.7.5 Tallinna Linnavolikogu 11.02.2021 määrus nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord”

Likvideeritavate puude asemele istutatava haljastuse ühikute arv on arvutatud vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11.02.2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord”. Maksimaalne asendusistutuse arvestuse aluseks olev haljastuse ühikute arv on 11. Arvutustega saadud haljastuse ühikute arv on esialgne ja lõplik haljastuse ühikute arv saadakse raieloa menetlemise käigus pärast ehitusloa väljaandmist.

### **7.7.6 Tallinna Linnavolikogu 18.05.2017 määrus nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus”**

Tallinna Linnavolikogu 18.05.2017 määrusega nr 9 kinnitatud lisa „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus” järgi jääb planeeritud ala kaugkütte piirkonda.

Uute hoonete soojusvarustus on lahendatud kaugkütte baasil.

### **7.7.7 Tallinna Linnavolikogu 17.09.2020 otsus nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid”**

Parkimiskohtade vajaduse arvutamisel on lähtutud Tallinna Linnavolikogu 17.09.2020 otsusest nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid”. Planeeringuala asub südalinna piirkonnas. Kavandatud hoonete tarbeks võib ette näha 26 parkimiskohta, kavandatud on 23.

### **7.7.8 Tallinna Linnavalitsuse 11.10.2017 otsusega nr 41 kinnitatud „Tallinna rattastrateegia 2018 – 2028”**

Jalgrataste parkimiskohtade vajaduse arvutamisel on aluseks võetud Tallinna Linnavalitsuse 11.10.2017 istungi protokolliga nr 41 heakskiidetud Tallinna rattastrateegia 2018-2028. Jalgrataste parkimiskohtade vajaduse arvutus on toodud alapeatükis 4.2 *Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted*.

Strateegia kohaselt on lubatud esialgu alale planeerida vähem jalgratta parkimiskohti ning jätta võimalus vajadusel kohti juurde luua. Eluruumide jaoks on kavandatud jalgrataste hoiuruum hoone esimesel korrusel arvestusega 1 parkimiskoht korteri kohta. 1.korrusel paiknevate äripindade küllastajatele rajatakse jalgrataste parkimiskohad hoonete sissepääsude juurde.

### **7.7.9 Siseministri 07.04.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”**

Hooned on kavandatud olemasolevatest naaberhoonetest vähemalt 8 m kaugusele. Kui hooned kavandatakse lähemale kui 8 m, tuleb tagada tuleohutusnõuded. Kuna Tallinna Kalasadama ümbruse detailplaneeringus on kavandatud hoonestus 6 m kaugusele Suur-Patarei tn 24 olemasolevatest hoonetest ilma tulemüüri vajadust määramata, on krundipiirile olemasoleva hoone asukohale kavandatud hoone ehitamiseks määratud tingimus tulemüüri rajamiseks.

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt siseministri 07.04.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” punktis 6.3.4 *Tuleohutusnõuded*.



### **7.7.10 Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja mürauringus antud soovitused**

Suur-Patarei tn 24 kinnistu asub olemasoleval alal ning planeeringus ei taotleta üldplaneeringujärgse maakasutuse juhtotstarbe muutmist. Sellisel alal rakenduvad keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 kehtestatud olemasoleva ala piirväärtusele: päevasel ajal 65 dB, öisel ajal 55dB, teepoolsel küljel vastavalt 70 dB ja 60 dB. Nõuded ja meetmed müra leevendamiseks on välja toodud punktis 6.3.3 *Keskkonnaalased nõuded*.

### **7.7.11 Muinsuskaitse eritingimused**

Detailplaneering on vastavuses muinsuskaitse eritingimustega. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks on välja toodud punktis 6.3.1 *Muinsuskaitse eritingimustest tulenevad nõuded*.

## **7.8 Muudatused võrreldes algatatud lahendusettepanekuga**

- Lähtudes muinsuskaitse eritingimustest on täpsustatud on erinevate hooneosade kõrgust.
- Merevaate säilitamiseks Vana-Kalamaja tänava suunalt on loobutud olemasoleva hoone otsaseinast väljapoole ulatuvast konsoolsest hooneosast.
- III väärtusklassi hinnatud hariliku vahtra säilitamiseks ja algatamise korralduse tingimuses nr 6 sätestatud maaga seotud haljastuse %-i tagamiseks on vähendatud maa-aluse korruse ulatust.
- Kalaranna tänava ehitamisel rajatud parkla säilitamiseks on lahendus viidud vastavusse olemasoleva olukorraga (Kalaranna tänav T8).
- Muudetud on korterite arvu. Kavandatud on kuni 23 korterit.
- Kavandatud on Suur-Patarei tn 24 (planeeritud aadress Kalaranna tn 24) ja Kalaranna tn 28 vahelise krundipiiri muudatus – muudatus sisaldab 1:1-le maadevahetust, et võimaldada naaberplaneeringus ette nähtud avaliku juurdepääsu kavandamist
- Kalaranna tänavalt mere äärde laiemalt kui on olemasolev müürivahekäik. Sellest tulenevalt on korrigeeritud ka planeeringuala piiri.
- Algamisettepanek oli vormistatud Balti kõrgussüsteemis, detailplaneeringu lahendus on vormistatud EH2000 kõrgussüsteemis.

## **7.9 Avalikel aruteludel tehtud ettepanekute arvestamine**

### **7.9.1 Eskiislahenduse avalikul arutelul tehtud ettepanekute arvestamine**

Täpsustatud on erinevate hooneosade kõrgust. Vastavalt muinsuskaitse eritingimustele on hoone kagupoolse osa maksimaalne kõrgus maapinnast 12,8 m (abs 20.54 m). Patarei merekindlusega piirneva hooneosa absoluutkõrguseks on määratud 15.70 m, mis on madalam Patarei merekindluse räästajoonest (abs 16.18 m).

Täpsustatud on vaatekoridori Vana-Kalamaja tänavast mere suunas.

## 7.10 Muudatused pärast avalikku väljapanekut

Projektijuht

Nora Soo

Konsultant

Ülle Kadak