

KÖITE SISUKORD

I SELETUSKIRI	4
1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS	4
2 LINNAEHITUSLIKUD LÄHTEKOHAD JA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	4
2.1 Ruumilise keskkonna analüüsi järeldused	4
2.2 Planeeritud ala ruumilise arengu eesmärgid	4
3 PLANEERINGUS KAVANDATU	5
3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus	5
3.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted ..	6
3.3 Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad	6
3.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted	18
3.5 Haljastuse kavandamise põhimõtted	18
3.5.1 Asendusistutuse vajaduse esialgne arvutus	19
3.5.2 Jäätmehoolduse põhimõtted	22
4 TÄNAVATE JA TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED	22
4.1 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted	22
4.2 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted	22
4.3 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted	27
4.3.1 Veevarustus ja kanalisatsioon	27
4.3.2 Elektrivarustus	33
4.3.3 Välisvalgustus	37
4.3.4 Sidevarustus	38
4.3.5 Soojusvarustus	39
4.3.6 Kaugjahutus	40
4.3.7 Gaasivarustus	40
4.3.8 Alternatiivsed energiaallikad	41
5 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED	41
5.1 Kehtivad kitsendused	41
5.1.1 Läänemere ranna ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek	41
5.1.2 Riiklike mälestiste kaitsevööndid ja vaatekoridorid	41
5.2 Planeeritud kitsendused	42
5.2.1 Avaliku kasutuse ja isikliku kasutusõiguse vajadus	42
5.2.2 Juurdepääsuservituutide vajadus	42
5.2.3 Üleehitus- ja allaehitusservituutide vajadus	42
5.2.4 Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks	43
6 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS	47

6.1	Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded.....	48
6.2	Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded	49
6.3	Olemasolevate hoonete lammutamise nõuded.....	49
6.4	Arheoloogianõuded	50
6.5	Haljastuse projekteerimise, rajamise ja hoolduse nõuded	51
6.6	Täiendavate kooskõlastuste vajadus	52
6.7	Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.....	52
6.7.1	Keskkonnavalasid nõuded.....	52
6.7.2	Tuleohutusnõuded	54
6.7.3	Kuritegevuse riske vähendavad abinõud	54
6.7.4	Liikluskorralduse alased nõuded.....	54
6.7.5	Muud nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks.....	55
6.7.6	Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas...55	

7 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE 57

7.1	Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele	57
7.2	Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele, avalikele huvidele ja väärtustele.....	58
7.3	Vastavus Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringule	58
7.4	Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele.....	61
7.5	Vastavus muinsuskaitse eritingimustes esitatud tingimustele	63
7.6	Vastavus lähtedokumentidele.....	63
7.6.1	Vastavus riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“	63
7.6.2	Vastavus Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 18.11.2021 käskkirjale nr T 11-1/21/26 „Detailplaneeringu algatamisettepaneku ja detailplaneeringu vormistamise juhend“	63
7.6.3	Vastavus Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi 2020. a veebruari „Ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhendile“	63
7.6.4	Vastavus siseministri 23.02.2021 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“	64
7.6.5	Vastavus Eesti standardile EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“	64
7.6.6	Vastavus Vabariigi Valitsuse 20. mai 2003 määrusele nr 155 „Tallinna vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus“	64
7.6.7	Vastavus Tallinna Linnavolikogu 17.09.2020 otsusele nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“	64
7.6.8	Vastavus Tallinna Linnavolikogu 18. mai 2017 määrusele nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus“	64
7.6.9	Vastavus Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“	65
7.6.10	Vastavus Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“	65
7.6.11	Vastavus keskkonnaministri 16.12.2016 määrusele nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“	65

7.7	Muudatused võrreldes algatatud lahendusettepanekuga	65
-----	---	----

II JOONISED

1.	Asukohaskeem	DP-1
2.	Põhijoonis	DP-2
3.	Kruntimise skeem	DP-2-1
4.	Tehnovõrkude koondplaan	DP-3
5.	Planeeritud tehnovõrkude servituudid	DP-3-1
6.	Väljavõte üldplaneeringust ja üldplaneeringu muutmissettepanek	DP-4

I SELETUSKIRI

1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritud maa-ala asub Kesklinnas Vanasadama akvatooriumi, Tallinna lahe ja Reidi tee vahelisel alal.

Planeeringu koostamine algatati Lootsi tn 13 // 14 // Sadama tn 21 // 25 // Uus Sadama tn 19 kinnistu osa kohta.

Pärast detailplaneeringu algatamist on muudetud krundipiire ning planeeringuala moodustavad Pikksilma tn 19 // Reidi tee 9 // Uus-Sadama tn 19 // 24 kinnistu osa, Reidi tee T12, Petrooleumi tn 8b, Bensiini tn 13, Bensiini tn 13b, Petrooleumi tn 10, Pikksilma tn 7 ning Petrooleumi tn 12 kinnistud.

Planeeritud maa-ala suurus on 23,37 ha.

2 LINNAEHITUSLIKUD LÄHTEKOHAD JA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

2.1 Ruumilise keskkonna analüüsi järeldused

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

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

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

Masterplan 2030 lahendus näeb ette Vanasadama lõunaossa eelkõige sadama ala sadama tegevuseks vajalike ehitiste ning sadama tegevusest vabal alal uute elu- ja ärihoonete või ühiskondliku hoone rajamist ning promenaadi/lineaarpargi kavandamist, mis on osa Kadriorgu ja Piritat Kalamajaga ühendavast promenaadist.

2.2 Planeeritud ala ruumilise arengu eesmärgid

- Kujundada kesklinna vahetusse lähedusse Reidi tee äärde inimsõbralik ja atraktiivne terviklik elu- ja ärikvartal ja kavandada esinduslik tänavasein Reidi teele. Seejuures on eesmärk jätta võimalus planeeritud hooned otstarbe mõttes paindlikult kasutada.
- Kujundada inimkeskne kesklinlik linnaruum, kus hoonete esimestele korrustele kavandatakse avaliku ruumiga suhestuvad äri –ja teeninduspinnad.
- Säilitada vanalinna silueti vaadeldavus olulistest vaatepunktidest.

- Kavandada rohke haljastusega promenaad jalakäijatele ja kergliiklejatele, et ühendada Pirita Kalamajaga.
- Kavandada hubaseid hoonetevahelisi läbipäase.
- Kavandada Vanasadama lõunaosa alaks (v.a. sadama tegevuseks vajalik ala), kus oleks võimalik mugavalt autota liikuda, eelistades ühistranspordi kasutamist ning soodustades aktiivset liikumist jalgsi või jalgrattaga.
- Luua eeldused/võimalused uuel tasemel liikuvusteenuse arendamiseks, nt sõidukite lühirent ja sõidujagamine.
- Lähtuvalt Tallinna rattastrateegiast 2018-2028 kavandada kergliiklusteede võrgustik, mis ühildub naaberalade kergliiklusteede võrgustikuga.
- Kavandada hoonestus, mida on võimalik ellu viia etapiviisiliselt.

3 PLANEERINGUS KAVANDATU

Detailplaneering algatati eesmärgil muuta kinnistute piire ja sihtotstarbeid ning määrata ehitusõigus kuni 8 maapealse korrusega sadama teenindamiseks vajalike hoonete ehitamiseks ning Reidi tee äärde tankla ja kuni 7 maapealse korrusega äri- ja eluhoonete ning ärihoonete ehitamiseks, kruntide kasutamise tingimused ning liikluskorralduse lahendus.

Pärast detailplaneeringu algatamist on muutunud linnaehituslik situatsioon. Detailplaneeringu koostamisel on loobutud tankla kavandamisest, kuna lähiümbruses on juba mitu tanklat. Uue tankla asemel on planeeringus kavandatud võimalused erinevate liikumisviiside (lai promenaad/lineaarpark jalakäijatele, rattateed) ja keskkonnasõbralike mootorsõidukite kasutamise eelistamiseks. Muuhulgas on parklakorrusele planeeritud ulatuslik elektriautode laadimistaristu.

Planeering on koostatud eesmärgil määrata moodustatavatele kruntidele ehitusõigus sadama teenindamiseks vajalike hoonete, äri- ja eluhoonete, ühiskondliku hoone ehitamiseks ning tehno- ja liiklusrajatiste ja promenaadi/haljasala jaoks ning kruntide kasutamise tingimused.

Detailplaneering sisaldab ettepanekut Tallinna Linnavolikogu 9. detsembri 2004 määrusega nr 54 kehtestatud Paljassaare ja Russaka vahelise rannaala üldplaneeringu muutmiseks, kuna detailplaneeringus taotletakse looduskaitseadusest tuleneva ranna ehituskeeluvööndi vähendamist kruntide piirini vastavalt punktis 5.1.1 esitatud ettepanekule.

3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Planeeringus on kavandatud Pikksilma tn 19 // Reidi tee 9 // Uus-Sadama tn 19 // 24 kinnistu osast, Reidi tee T12, Petrooleumi tn 8b, Bensiini tn 13, Bensiini tn 13b, Petrooleumi tn 10, Pikksilma tn 7 ning Petrooleumi tn 12 kinnistutest moodustada 37 krunti: üks äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krunt sadama teenindamiseks, 23 äri- ja elumumaa sihtotstarbega krunti, üks äri-, elumu- ja tootmismaa või äri- ja elumumaa sihtotstarbega krunt, üks äri- või ühiskondlike ehitiste sihtotstarbega maa krunt ning 9 liiklusmaa sihtotstarbega krunti ja üks tootmismaa sihtotstarbega krunt.

Hoonestatavaid krunte võib liita või jagada väiksemateks kruntideks vastavalt arhitektuurse lahenduse täpsustumisel kujunevale hoonestuslahendusele. Jagamisel tuleb arvestada, et detailplaneeringus liidetavatele/jagatavatele kruntidele määratud summaarne ehitisealune pind, kavandatud suletud brutopind ja sihtotstarvete proportsioon ei muutu.

Krundi pos 30 võib soovi korral liita krundiga pos 22 või pos 36.

3.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Planeeritud ala on tinglikult jaotatud kaheks piirkonnaks. Üks osa maa-alast jääb sadama funktsioone täitma ning sinna on kavandatud sadama teenindamiseks vajalik hoonestus ning ühendusgaleriid laevast terminali. Peamine põhimõte sadamat teenindava hoonestuse paigutamisel on funktsionaalsus ja territooriumi kasutamise loogika.

Teine, sadama territooriumi ja Reidi tee vahele jääv ala, on kavandatud hoonestada elu- ja ärihoonetega. Hoonestus on kavandatud paralleelselt Reidi teega. Kahe hoonerea vahele on kavandatud lai esinduslik promenaad/linearpark, mis on osa kogu sadama ala läbivast promenaadist Kadriorust Kalamajani. Kuna suure osa planeeringualast moodustab park, on hoonestus kavandatud piki pargi serva.

Hoonete suuruse kavandamisel on arvestatud muinsuskaitse eritingimustest tulenevate piirangutega.

Hoonetevahelise lineaarpargi kujundamiseks võimalikult suures osas päikesele avatuna ning inimhõõtmelise ja meeldiva linnaruumina on järgitud põhimõtet, et Reidi tee poolne hoonestus on madalam ja sadamapoolne kõrgem.

Detailplaneeringus on määratud Reidi tee poolse hoonestuse korruselisuseks kuni 6 korrust ning linnaruumiliselt sobivates kohtades kuni 7 korrust. Sadamapoolse hoonestuse korruselisuseks on määratud kuni 7 korrust. Parima hoonestuslahenduse leidmiseks on määratud nõue viia läbi arhitektuurikonkursid kvartalite kaupa. Konkursi tingimustesse määratakse nõue projekteerida Reidi tee äärne hoonestus valdavalt 5 maapealse korrusega ning kõrgemad hooned (6-7 korrust) näha ette linnaruumiliselt sobivatesse kohtadesse. Sadamapoolsed hooned kavandada kõrguslikult liigendatult valdavalt 6 kuni 7-korruselised.

3.3 Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad

Hoonestustihedus planeeringualal (v.a. pos 33) on 2,0.

Kui kruntidele pos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 ja 11 nähakse ette väikesi kortereid nt vanemaalistele toetatud elamiseks või noortele, võib korterite arv olla suurem põhijoonisel näidatust, aga kogu kvartalis peab olema korterite keskmine suletud brutopind vähemalt 80 m².

Pos 1

.....

aadressiettepanek

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Ärimaa $\geq 20\%$; elamumaa $\leq 80\%$
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	2
Hoone suurim lubatud hoonealune pindala:	902 m ² (maapealne), sh üleehitus-servituudiga ala 96 m ² pos 32 ning 11 m ² pos 21 kohal 800 m ² (maa-alune)
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast:	24 m (25,6 m abs)

Krundile on määratud ehitusõigus kuni 7 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega äriruumidega eluhoone ehitamiseks.

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

Hoonestustihedus krundil on 6,7.

Pos 2

.....

aadressiettepanek

Krundi kasutamise sihtotstarve: Ärimaa $\geq 20\%$; elamumaa $\leq 80\%$
Hoonete suurim lubatud arv krundil: 2
Hoone suurim lubatud hoonealune pindala: 633 m² (maapealne), sh üleehitus-servituudiga ala 28 m² pos 32 kohal
722 m² (maa-alune)
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast: 24 m (25,6 m abs)
Krundile on määratud ehitusõigus kuni 7 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega äriruumidega eluhoone ehitamiseks.
Võimalikud kasutusotstarbed: korterid, majutusteenus, bürood, teenindus, tootlustus, meelelahutusasutused, kaubandus jms.
Hoonestustihedus krundil on 4,1.

Pos 3

.....

aadressiettepanek

Krundi kasutamise sihtotstarve: Ärimaa $\geq 20\%$; elamumaa $\leq 75\%$; tootmismaa $\leq 5\%$ (alajaam) või ärimaa $\geq 20\%$; elamumaa $\leq 80\%$
Hoonete suurim lubatud arv krundil: 2
Hoone suurim lubatud hoonealune pindala: 1012 m² (maapealne), sh üleehitus-servituudiga ala 93 m² pos 32 kohal ning olemasoleva alajaama ulatuses üleehitus-servituudiga ala 19 m² pos 21 kohal
900 m² (maa-alune)
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast: 24 m (25,6 m abs)
Krundile on määratud ehitusõigus kuni 7 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega äriruumidega eluhoone ehitamiseks.
Võimalikud kasutusotstarbed: korterid, majutusteenus, bürood, teenindus, tootlustus, meelelahutusasutused, kaubandus jms ja tootmine (olemasolev alajaam).
Olemasolev alajaam võib säilida kuni oma ekspluatatsioonaja lõpuni või asendamiseni uue alajaamaga sadama territooriumil. Alajaama likvideerimisel tuleb hoone projekteerida naaberhoonetega ühele ehitusjoonele.
Hoonestustihedus krundil on 5,3.

Pos 4

.....

aadressiettepanek

Krundi kasutamise sihtotstarve: Ärimaa $\geq 20\%$; elamumaa $\leq 80\%$
Hoonete suurim lubatud arv krundil: 2
Hoone suurim lubatud hoonealune pindala: 758 m² (maapealne), sh üleehitus-servituudiga ala 76 m² pos 32 kohal
891 m² (maa-alune)
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast: 24 m (26 m abs)
Krundile on määratud ehitusõigus kuni 7 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega äriruumidega eluhoone ehitamiseks.

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

Hoonestustihedus krundil on 5,8.

Pos 5

.....

aadressiettepanek

Krundi kasutamise sihtotstarve: Ärimaa $\geq 20\%$; elamumaa $\leq 80\%$
Hoonete suurim lubatud arv krundil: 2
Hoone suurim lubatud hoonealune pindala: 786 m² (maapealne), sh üleehitus-servituudiga ala 114 m² pos 32 kohal
875 m² (maa-alune)
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast: 24 m (26 m abs)

Krundile on määratud ehitusõigus kuni 7 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega äriruumidega eluhoone ehitamiseks.

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

Hoonestustihedus krundil on 5,0.

Pos 6

.....

aadressiettepanek

Krundi kasutamise sihtotstarve: Ärimaa $\geq 20\%$; elamumaa $\leq 80\%$
Hoonete suurim lubatud arv krundil: 2
Hoone suurim lubatud hoonealune pindala: 943 m² (maapealne), sh üleehitus-servituudiga ala 93 m² pos 32 kohal
853 m² (maa-alune)
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast: 24 m (26 m abs)

Krundile on määratud ehitusõigus kuni 7 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega äriruumidega eluhoone ehitamiseks.

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

Hoonestustihedus krundil on 4,8.

Pos 7

.....

aadressiettepanek

Krundi kasutamise sihtotstarve: Ärimaa $\geq 30\%$; elamumaa $\leq 70\%$
Hoonete suurim lubatud arv krundil: 2
Hoone suurim lubatud hoonealune pindala: 1176 m² (maapealne), sh üleehitus-servituudiga ala 123 m² pos 32 kohal
1055 m² (maa-alune) *
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast: 24 m (25,5 m abs)

Märkus:

* Võib lisanduda maa-aluse hooneosa (ühenduskoridor pos 2 ja pos 7 või 8 vahel läbi pos 32) pindala ja brutopinnaga ca 230 m². Sõltuvalt ehitusjärjekordadest lisandub ehitusõigus maa-aluse ühenduskoridori ulatuses kas pos-le 7 või pos-le 8.

Krundile on määratud ehitusõigus kuni 7 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega äriruumidega eluhoone ehitamiseks.

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

Hoonestustihedus krundil on 6,3.

Pos 8

.....

aadressiettepanek

Krundi kasutamise sihtotstarve:

Ärimaa $\geq 30\%$; elamumaa $\leq 70\%$

Hoonete suurim lubatud arv krundil:

2

Hoone suurim lubatud hoonealune pindala:

1048 m² (maapealne), sh üleehitus-servituudiga ala 63 m² pos 32 kohal
1204 m² (maa-alune) *

Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast:

22 m (23,7 m abs)

Märkus:

* Võib lisanduda maa-aluse hooneosa (ühenduskoridor pos 2 ja pos 7 või 8 vahel läbi pos 32) pindala ja brutopinnaga ca 230 m². Sõltuvalt ehitusjärjekordadest lisandub ehitusõigus maa-aluse ühenduskoridori ulatuses kas pos-le 7 või pos-le 8.

Krundile on määratud ehitusõigus kuni 6 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega äriruumidega eluhoone ehitamiseks.

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

Hoonestustihedus krundil on 3,9.

Pos 9

.....

aadressiettepanek

Krundi kasutamise sihtotstarve:

Ärimaa $\geq 30\%$; elamumaa $\leq 70\%$

Hoonete suurim lubatud arv krundil:

2

Hoone suurim lubatud hoonealune pindala:

980 m² (maapealne), sh üleehitus-servituudiga ala 71 m² pos 32 kohal
1129 m² (maa-alune) *

Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast:

22 m (24 m abs)

Märkus:

* Võib lisanduda maa-aluse hooneosa (ühenduskoridor pos 4 ja pos 9 vahel läbi pos 32) pindala ja brutopinnaga ca 230 m². Sõltuvalt ehitusjärjekordadest lisandub ehitusõigus maa-aluse ühenduskoridori ulatuses kas pos-le 4 või pos-le 9.

Krundile on määratud ehitusõigus kuni 6 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega äriruumidega eluhoone ehitamiseks.

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

Hoonestustihedus krundil on 4,2.

Pos 10

.....

aadressiettepanek

Krundi kasutamise sihtotstarve:

Ärimaa $\geq 30\%$; elamumaa $\leq 70\%$

Hoonete suurim lubatud arv krundil:

2

Hoone suurim lubatud hoonealune pindala:

586 m² (maapealne), sh üleehitus-servituudiga ala 29 m² pos 32 kohal
761 m² (maa-alune) *

Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast: 22 m (24,2 m abs)

Märkus:

* Võib lisanduda maa-aluse hooneosa (ühenduskoridor pos 5 ja pos 10 või 11 vahel läbi pos 32) pindala ja brutopinnaga ca 230 m². Sõltuvalt ehitusjärjekordadest lisandub ehitusõigus maa-aluse ühenduskoridori ulatuses kas pos-le 10 või pos-le 11.

Krundile on määratud ehitusõigus kuni 6 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega äriruumidega eluhoone ehitamiseks.

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

Hoonestustihedus krundil on 3,3.

Pos 11

.....

aadressiettepanek

Krundi kasutamise sihtotstarve: Ärimaa $\geq 30\%$; elumumaa $\leq 70\%$

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 2

Hoone suurim lubatud hoonealune pindala: 977 m² (maapealne), sh üleehitus-servituudiga ala 94 m² pos 32 kohal ning 42 m² pos 21 kohal
766 m² (maa-alune)*

Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast: 24 m (26,5 m abs)

Märkus:

* Võib lisanduda maa-aluse hooneosa (ühenduskoridor pos 5 ja pos 10 või 11 vahel läbi pos 32) pindala ja brutopinnaga 230 m². Sõltuvalt ehitusjärjekordadest lisandub ehitusõigus maa-aluse ühenduskoridori ulatuses kas pos-le 10 või pos-le 11.

Krundile on määratud ehitusõigus kuni 7 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega äriruumidega eluhoone ehitamiseks.

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

Hoonestustihedus krundil on 6,2.

Pos 12

.....

aadressiettepanek

Krundi kasutamise sihtotstarve: Ärimaa $\geq 20\%$; elumumaa $\leq 80\%$

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 2

Hoone suurim lubatud hoonealune pindala: 979 m² (maapealne), sh üleehitus-servituudiga ala 95 m² pos 22 kohal ning 42 m² pos 21 kohal
843 m² (maa-alune)

Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast: 24 m (26,5 m abs)

Krundile on määratud ehitusõigus kuni 7 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega äriruumidega eluhoone ehitamiseks.

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

Hoonestustihedus krundil on 4,4.

Pos 13

.....

aadressiettepanek

Krundi kasutamise sihtotstarve: Ärimaa $\geq 20\%$; elamumaa $\leq 80\%$
Hoonete suurim lubatud arv krundil: 2
Hoone suurim lubatud hoonealune pindala: 747 m² (maapealne), sh üleehitus-servituudiga ala 65 m² pos 22 kohal
846 m² (maa-alune)
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast: 24 m (26,5 m abs)
Krundile on määratud ehitusõigus kuni 7 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega äriruumidega eluhoone ehitamiseks.
Võimalikud kasutusotstarbed: korterid, majutusteenus, bürood, teenindus, toidlustus, meelelahutusasutused, kaubandus jms.
Hoonestustihedus krundil on 4,6.

Pos 14

.....

aadressiettepanek

Krundi kasutamise sihtotstarve: Ärimaa $\geq 20\%$; elamumaa $\leq 80\%$
Hoonete suurim lubatud arv krundil: 2
Hoone suurim lubatud hoonealune pindala: 1004 m² (maapealne), sh üleehitus-servituudiga ala 134 m² pos 22 kohal
1071 m² (maa-alune)
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast: 24 m (26,2 m abs)
Krundile on määratud ehitusõigus kuni 7 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega äriruumidega eluhoone ehitamiseks.
Võimalikud kasutusotstarbed: korterid, majutusteenus, bürood, teenindus, toidlustus, meelelahutusasutused, kaubandus jms.
Hoonestustihedus krundil on 6,3.

Pos 15

.....

aadressiettepanek

Krundi kasutamise sihtotstarve: Ärimaa $\geq 20\%$; elamumaa $\leq 80\%$
Hoonete suurim lubatud arv krundil: 2
Hoone suurim lubatud hoonealune pindala: 839 m² (maapealne), sh üleehitus-servituudiga ala 79 m² pos 22 kohal
969 m² (maa-alune)
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast: 24 m (26,4 m abs)
Krundile on määratud ehitusõigus kuni 7 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega äriruumidega eluhoone ehitamiseks.
Võimalikud kasutusotstarbed: korterid, majutusteenus, bürood, teenindus, toidlustus, meelelahutusasutused, kaubandus jms.
Hoonestustihedus krundil on 5,9.

Pos 16

.....

aadressiettepanek

Krundi kasutamise sihtotstarve: Ärimaa $\geq 20\%$; elamumaa $\leq 80\%$
Hoonete suurim lubatud arv krundil: 2
Hoone suurim lubatud hoonealune pindala: 808 m² (maapealne), sh üleehitus-servituudiga ala 74 m² pos 22 kohal
734 m² (maa-alune)
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast: 24 m (26,4 m abs)
Krundile on määratud ehitusõigus kuni 7 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega äiruumidega eluhoone ehitamiseks.
Võimalikud kasutusotstarbed: korterid, majutusteenus, bürood, teenindus, toidlustus, meelelahutusasutused, kaubandus jms.
Hoonestustihedus krundil on 6,0.

Pos 17

.....

aadressiettepanek

Krundi kasutamise sihtotstarve: Ärimaa $\geq 20\%$; elamumaa $\leq 80\%$
Hoonete suurim lubatud arv krundil: 2
Hoone suurim lubatud hoonealune pindala: 746 m² (maapealne), sh üleehitus-servituudiga ala 20 m² pos 22 kohal,
10 m² pos 36 kohal ning 22 m² pos 30 kohal
908 m² (maa-alune)
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast: 24 m (26,6 m abs)
Krundile on määratud ehitusõigus kuni 7 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega äiruumidega eluhoone ehitamiseks.
Võimalikud kasutusotstarbed: korterid, majutusteenus, bürood, teenindus, toidlustus, meelelahutusasutused, kaubandus jms.
Hoonestustihedus krundil on 3,8.

Pos 18

.....

aadressiettepanek

Krundi kasutamise sihtotstarve: Ärimaa $\geq 20\%$; elamumaa $\leq 80\%$
Hoonete suurim lubatud arv krundil: 2
Hoone suurim lubatud hoonealune pindala: 949 m² (maapealne), sh üleehitus-servituudiga ala 67 m² pos 36 kohal
ning 46 m² pos 19 kohal
1039 m² (maa-alune)*
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast: 24 m (26,6 m abs)

Märkus:

* Võib lisanduda maa-aluse hooneosa pos 18 ja pos 20 läbi pos 19 pindala ja brutopinnaga 470 m². Kumma krundi kasuks allaehitusservituut seatakse sõltub ehitusjärjekordadest.

Võib lisanduda maa-aluse hooneosa (ühenduskoridor pos 18 ja pos 29 vahel läbi pos 36) pindala ja brutopinnaga ca 230 m². Sõltuvalt ehitusjärjekordadest lisandub ehitusõigus maa-aluse ühenduskoridori ulatuses kas pos-le 18 või pos-le 29.

Krundile on määratud ehitusõigus kuni 7 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega äriruumidega eluhoone ehitamiseks.

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

Hoonestustihedus krundil on 3,8.

Pos 19

.....
aadressiettepanek

Krundi kasutamise sihtotstarve: transpordimaa

Krunt on kavandatud tagamaks läbipääsu sadama poolsest küljest promenaadile. Autoliiklus on lubatud üksnes teenindamiseks (tänavapuhastus, lumekoristus, heakorratööd).

Krunt määratakse avalikult kasutatavaks. Krundile võib rajada sõltuvalt maastikuarhitektuursest lahendusest väikeehitisi promenaadi teenindamiseks (nt tualetid, nn kasvuhoone tüüpi välikohvikud, terrassid, trepistikud vms).

Pos 20

.....
aadressiettepanek

Krundi kasutamise sihtotstarve: Ärimaa $\geq 20\%$; elumumaa $\leq 80\%$

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 2

Hoone suurim lubatud hoonealune pindala: 1303 m² (maapealne), sh üleehitus-servituudiga ala 52 m² pos 19 kohal
1263 m² (maa-alune) *

Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast: 24 m (26,4 m abs)

Märkus:

* Võib lisanduda maa-aluse hooneosa pos 18 ja pos 20 läbi pos 19 pindala ja brutopinnaga ca 470 m². Sõltuvalt ehitusjärjekordadest lisandub ehitusõigus maa-aluse ühenduskoridori ulatuses kas pos-le 18 või pos-le 20.

Krundile on määratud ehitusõigus kuni 7 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega äriruumidega eluhoone ehitamiseks.

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

Hoonestustihedus krundil on 4,6.

Pos 21

.....
Aadressiettepanek

Krundi kasutamise sihtotstarve: transpordimaa

Krunt on kavandatud juurdepääsutäna ja Petrooleumi täna rajatiste jaoks ning määratakse avalikult kasutatavaks.

Pos 22

.....
Aadressiettepanek

Krundi kasutamise sihtotstarve: transpordimaa

Krunt on kavandatud promenaadirajatiste jaoks ning määratakse avalikult kasutatavaks.

Krundile on kavandatud kolm maa-alust ühenduskoridori Reidi tee äärsetele kruntidele juurdepääsu tagamiseks. Ühenduskoridoride täpne asukoht selgub ehitusprojektides. Lähtudes projekteeritud ühenduskoridori asukohast seatakse allaehitusservituut.

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

Pos 23

.....

aadressiettepanek

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Ärimaa $\geq 30\%$; elamumaa $\leq 70\%$
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	2
Hoone suurim lubatud hoonealune pindala:	1062 m ² (maapealne), sh üleehitus-servituudiga ala 106 m ² pos 22 kohal ning 46 m ² pos 21 kohal 909 m ² (maa-alune) *
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast:	24 (26,5 m abs)

Märkus:

* Võib lisanduda maa-aluse hooneosa (ühenduskoridor pos 12 ja pos 23 või 24 vahel läbi pos 22) pindala ja brutopinnaga ca 230 m². Sõltuvalt ehitusjärjekordadest lisandub ehitusõigus maa-aluse ühenduskoridori ulatuses kas pos-le 23 või pos-le 24.

Krundile on määratud ehitusõigus kuni 7 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega äriruumidega eluhoone ehitamiseks.

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

Hoonestustihedus krundil on 7,5.

Pos 24

.....

aadressiettepanek

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Ärimaa $\geq 30\%$; elamumaa $\leq 70\%$
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	2
Hoone suurim lubatud hoonealune pindala:	935 m ² (maapealne), sh üleehitus-servituudiga ala 83 m ² pos 22 kohal 944 m ² (maa-alune) *
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast:	22 m (24,2 m abs)

Märkus:

* Võib lisanduda maa-aluse hooneosa (ühenduskoridor pos 12 ja pos 23 või 24 vahel läbi pos 22) pindala ja brutopinnaga ca 230 m². Sõltuvalt ehitusjärjekordadest lisandub ehitusõigus maa-aluse ühenduskoridori ulatuses kas pos-le 23 või pos-le 24.

Krundile on määratud ehitusõigus kuni 6 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega äriruumidega eluhoone ehitamiseks.

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

Hoonestustihedus krundil on 3,9.

Pos 25

.....

aadressiettepanek

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Ärimaa $\geq 30\%$; elamumaa $\leq 70\%$
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	2
Hoone suurim lubatud hoonealune pindala:	977 m ² (maapealne), sh üleehitus-servituudiga ala 85 m ² pos 22 kohal

983m² (maa-alune) *
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast: 22 m (24,3 m abs)

Märkus:

* Võib lisanduda maa-aluse hooneosa (ühenduskoridor pos 14 ja pos 25 või 26 vahel läbi pos 22) pindala ja brutopinnaga ca 230 m². Sõltuvalt ehitusjärjekordadest lisandub ehitusõigus maa-aluse ühenduskoridori ulatuses kas pos-le 25 või pos-le 26.

Krundile on määratud ehitusõigus kuni 6 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega äriruumidega eluhoone ehitamiseks.

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

Hoonestustihedus krundil on 3,5.

Pos 26

.....

aadressiettepanek

Krundi kasutamise sihtotstarve: Ärimaa $\geq 30\%$; elamumaa $\leq 70\%$
Hoonete suurim lubatud arv krundil: 2
Hoone suurim lubatud hoonealune pindala: 950 m² (maapealne), sh üleehitus-servituudiga ala 76 m² pos 22 kohal
1211 m² (maa-alune)*
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast: 22 m (24,5 m abs)

Märkus:

* Võib lisanduda maa-aluse hooneosa (ühenduskoridor pos 14 ja pos 25 või 26 vahel läbi pos 22) pindala ja brutopinnaga ca 230 m². Sõltuvalt ehitusjärjekordadest lisandub ehitusõigus maa-aluse ühenduskoridori ulatuses kas pos-le 25 või pos-le 26.

Krundile on määratud ehitusõigus kuni 6 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega äriruumidega eluhoone ehitamiseks.

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

Hoonestustihedus krundil on 4,2.

Pos 27

.....

aadressiettepanek

Krundi kasutamise sihtotstarve: Ärimaa $\geq 30\%$; elamumaa $\leq 70\%$
Hoonete suurim lubatud arv krundil: 2
Hoone suurim lubatud hoonealune pindala: 672 m² (maapealne), sh üleehitus-servituudiga ala 79 m² pos 22 kohal
824 m² (maa-alune) *
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast: 22 m (24,4 m abs)

Märkus:

* Võib lisanduda maa-aluse hooneosa (ühenduskoridor pos 16 ja pos 27 või 28 vahel läbi pos 22) pindala ja brutopinnaga ca 230 m². Sõltuvalt ehitusjärjekordadest lisandub ehitusõigus maa-aluse ühenduskoridori ulatuses kas pos-le 27 või pos-le 28.

Krundile on määratud ehitusõigus kuni 6 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega äriruumidega eluhoone ehitamiseks.

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

Hoonestustihedus krundil on 4,6.

Pos 28

.....

aadressiettepanek

Krundi kasutamise sihtotstarve:

Ärimaa $\geq 20\%$; elamumaa $\leq 80\%$

Hoonete suurim lubatud arv krundil:

2

Hoone suurim lubatud hoonealune pindala:

837 m² (maapealne), sh üleehitus-servituudiga ala 31 m² pos 22 kohal ning 18 m² pos 30-l

1240 m² (maa-alune) *

Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast:

22 m (24,2 m abs)

Märkus:

* Võib lisanduda maa-aluse hooneosa (ühenduskoridor pos 16 ja pos 27 või 28 vahel läbi pos 22) pindala ja brutopinnaga ca 230 m². Sõltuvalt ehitusjärjekordadest lisandub ehitusõigus maa-aluse ühenduskoridori ulatuses kas pos-le 27 või pos-le 28.

Krundile on määratud ehitusõigus kuni 6 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega äriruumidega eluhoone ehitamiseks.

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

Hoonestustihedus krundil on 2,9.

Pos 29

.....

aadressiettepanek

Krundi kasutamise sihtotstarve:

Ärimaa ja/või ühiskondlike ehitiste maa

Hoonete suurim lubatud arv krundil:

2

Hoone suurim lubatud hoonealune pindala:

1780 m² (maapealne), sh üleehitus-servituudiga ala 300 m² pos 36 kohal
1634 m² (maa-alune) *

Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast:

24 m (26,6 m abs)

Märkus:

* Võib lisanduda maa-aluse hooneosa (ühenduskoridor pos 18 ja pos 29 vahel läbi pos 36) pindala ja brutopinnaga ca 230 m². Sõltuvalt ehitusjärjekordadest lisandub ehitusõigus maa-aluse ühenduskoridori ulatuses kas pos-le 18 või pos-le 29.

Krundile on määratud ehitusõigus kuni 7 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega äri- ja/või ühiskondliku hoone ehitamiseks.

Võimalikud kasutusotstarbed: bürood, teenindus, toitlustus, ühiskondlik hoone, kaubandus jms.

Hoonestustihedus krundil on 6,4.

Pos 30

.....
Aadressiettepanek

Krundi kasutamise sihtotstarve: transpordimaa

Krunt on kavandatud promenaadirajatiste jaoks ning määratakse avalikult kasutatavaks.

Krundile võib rajada sõltuvalt maastikuarhitektuursest lahendusest väikeehitisi promenaadi teenindamiseks (nt tualetid, nn kasvuhoone tüüpi välikohvikud, terrassid, trepistikud vms). Krundi võib soovi korral liita krundiga pos 22 või pos 36.

Pos 31

.....
Aadressiettepanek

Krundi kasutamise sihtotstarve: transpordimaa

Krunt on kavandatud juurdepääsutänaava rajatiste jaoks ning määratakse avalikuks kasutamiseks.

Pos 32

.....
Aadressiettepanek

Krundi kasutamise sihtotstarve: transpordimaa

Krunt on kavandatud promenaadirajatiste jaoks ning määratakse avalikult kasutatavaks.

Krundile on kavandatud kolm maa-alust ühenduskordori Reidi tee äärsetele kruntidele juurdepääsu tagamiseks. Ühenduskoridori täpne asukoht selgub ehitusprojektides. Lähtudes projekteeritud ühenduskoridori asukohast seatakse allaehitusservituut.

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

Pos 33

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Tootmismaa $\leq 60\%$ ja ärimaa ≥ 40
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	30
Hoone suurim lubatud hoonealune pindala:	50 000 m ²
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast:	21 m (23,5 m abs)*

Ehituspiirkonda nr 9 jäävas krundi osas on maksimaalne lubatud hoonete kõrgus 19,4 m. Büroohoone, mis jääb ehituspiirkonda nr 5 maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on 21 m. Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringu muutmissetepanek on kajastatud joonisel DP-4.

*kõrguspiirang ei kehti reisijate juurdepääsu galeriidele ja rampidele. Praegu on galeriide kõrgus 22 m. Galeriide ja rampide kõrgus sõltub teenindatavate laevade väljapääsu kõrgusest ning nende kõrgus määratakse vastavalt vajadusele.

Krundile on kavandatud kuni 30 hoonet, sh olemasolevad ehitised. Lisaks võib krundile rajada sadama teenindamiseks vajalikke rajatisi (reisijate teenindamiseks vajalikud galeriid, turvarajatised, sõidukite check-in ja pääsla piirded jms) ja tehnoehitisi (alajaamad, pumplad, rambid jms).

Hoonestustihedus krundil on 0,3.

Hoonestuse võimalik tsoneering on kajastatud joonisel Lisa 10.1 „Hoonestuskava ettepanek“. Joonisel on erineva värviga esile toodud galeriide ala ning võimalikud hoonestatavad alad.

Olemasolevad ehitised võib vajadusel lammutada, rekonstrueerida ja/või laiendada.

Olemasoleva sissesõidutee edaspidisel rekonstrueerimisel võib olla vajalik vähesel määral mere täitmine olemasoleva krundipiirini.

Pos 34

.....
Aadressiettepanek

Krundi kasutamise sihtotstarve: transpordimaa

Krunt on kavandatud Uus-Sadama tänava rajatiste jaoks ning määratakse avalikult kasutatavaks.

Pos 35

.....
Aadressiettepanek

Krundi kasutamise sihtotstarve: transpordimaa

Krunt on kavandatud Pikksilma tänava- ja olemasoleva mereäärse Reidi tee promenaadi jätku rajatiste jaoks ning määratakse avalikult kasutatavaks.

Pos 36

.....
Aadressiettepanek

Krundi kasutamise sihtotstarve: transpordimaa

Krunt on kavandatud promenaadirajatiste jaoks. Peale rajatiste valmimist krunt koos rajatistega antakse linnale üle.

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

Pos 37

.....
Aadressiettepanek

Krundi kasutamise sihtotstarve: tootmismaa

Krunt on kavandatud kanalisatsioonipumpla rajatiste jaoks.

3.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeringu alal on maapind tasane väikese kaldega edelasuunas. Suuremahuline maapinna tõstmise vajadus puudub.

Maa-ameti infosüsteemis oleva üleujutusala kaardi kohaselt jääb planeeritav maa-ala üleujutuse riskipiirkonda esinemistõenäosusega üks kord 100 aasta jooksul.

Vertikaalplaneerimisega näha ette sademevee juhtimine hoonetest eemale sademeveekanalisatsiooni või haljasaladele. Vertikaalplaneerimisega ei juhitata sademevett hoonestatavatele kinnistutele.

Võimalikult palju sademevett tuleb hajutada haljastatud aladele (nt vihmapikeenrad). Kõvakatttega krundiosal kogutakse sademevesi restkaevudesse.

Vertikaalplaneerimise ja sademevee ärajuhtimise lahendus täpsustatakse ehitusprojekti.

3.5 Haljastuse kavandamise põhimõtted

Valdav osa planeeringualast (pos 33) on sadamategevusega seotud piiratud ligipääsuga ala, kus on korraldatud transpordi juurdepääs laevadele. Sadama-alal puudub kõrghaljastus ning seda ei ole ka juurde kavandatud.

Sadama territooriumi ja Reidi tee vahelisele alale on kavandatud hoonestus, mille vahele rajatakse Reidi teega paralleelne haljastatud promenaad. Promenaad kujundatakse lineaarpargina, kuhu rajatakse nii jalg- kui jalgrattateed, kõrghaljastus kaherealise puuderivina ning puhkekohad. Promenaad/lineaarpark on üks osa kogu sadama ala läbivast promenaadist, mis ühendab Kadrioru ja Pirit Kalamajaga. Ühtlasi on promenaad/lineaarpark üldplaneeringus läbi sadama-ala kavandatud rohestruktuuri koridori osa.

Uus-Sadama tänava ääres säilib olemasolev tänavahaljastus. Olemasolevate peatumiskohtade vahele on ette nähtud võimalus paigutada konteinerpuid.

Transpordimaa kruntidele pos 21 ja pos 31 on hoonestuse poolsele tänavaküljele kavandatud puuderida vaheldumisi peatumiskohtadega. Sadamapoolsele tänavaservale ei saa kõrghaljastust rajada tulenevalt ISPS turvanõuetest, mis ei luba sadama piirete lähedusse kõrghaljastust rajada.

Puuderida on kavandatud Petrooleumi tänava pikendusele (pos 21).

Pikkade hooneseinte vältimiseks on hoonestusalade vahele kavandatud läbikäigud, kuhu on võimalik maa-aluse parkla pealsele alale kavandada promenaadiga visuaalselt seotud madalhalbastust.

Maaga seotud haljastuse osakaal planeeringuala maismaa osa ulatuses, v.a pos 33, on 32%.

Väärtuslik puu harilik tamm (haljastuse objekt nr 40) ning puu nr 179 istutatakse ümber detailplaneeringu ala piires või lähialal.

Detailplaneeringus on hoonestus kavandatud kvartalitena. Kvartaalne lahendus leitakse arhitektuurikonkurssi tulemusel. Arhitektuurikonkursi raames lahendatakse ka hoonestusega külgnevate alade (sh lineaarpargi) haljastus.

3.5.1 Asendusistutuse vajaduse esialgne arvutus

Likvideeritavate puude asemele istutatavate puude selgitamiseks vajalik haljastuse ühikute arv on arvutatud 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 (arvutuses 0,5).

Pos nr.	likv. puu nr	puu liik	liigi koefitsient	D (cm)	väärtus-klass	seisukorra koefitsient	haljastuse ühik	Likvideerimise põhjus
17	61	hapu kirsipuu	ei asendata		III		-	Hoonestusala
pos 17 kokku							0	
22	19	pappel	1	68	IV	0,2	39	Promenaadi rajatised ja tehnovõrgud
	20	arukask	1	21	IV	0,2	12	Promenaadi rajatised ja tehnovõrgud
	21	õunapuu, harilik hobukastan	2	24	IV	0,2	22	Promenaadi rajatised ja tehnovõrgud
	22	sookask, raagremmelgas, harilik toomingas, õunapuu, harilik jalakas	ei asendata		V		-	Promenaadi rajatised ja tehnovõrgud
	83	raagremmelgas	0,5	97	IV	0,2	39	Promenaadi rajatised ja tehnovõrgud
	62	viirpuu	1	20	IV	0,2	11	Promenaadi rajatised ja tehnovõrgud

	63	harilik toomingas	0,5	34	IV	0,2	14	Promenaadi rajatised ja tehnovõrgud
	65	pappel	1	31	IV	0,2	18	Promenaadi rajatised ja tehnovõrgud
	66	pappel	1	52	IV	0,2	29	Promenaadi rajatised ja tehnovõrgud
	67	õunapuu	ei asendata		IV		-	Promenaadi rajatised ja tehnovõrgud
pos 22 kokku							184	
26	64	sookask, raagremmelgas	ei asendata		V		-	Hoonestusala
	84	sookask	0,5	23	III	1	15	Hoonestusala
	85	sookask	ei asendata		V		-	Hoonestusala
	86	pappel	ei asendata		V		-	Hoonestusala
pos 26 kokku							15	
27	64 osa	sookask, raagremmelgas	ei asendata		V		-	Hoonestusala
pos 27 kokku							0	
28	47	harilik jalakas	1	32	III	1	27	Hoonestusala
	49	õunapuu	ei asendata		IV		-	Hoonestusala
	50	õunapuu	ei asendata		IV		-	Hoonestusala
	51	viirpuu	ei asendata		V		-	Hoonestusala
	52	viirpuu	1	78	IV	0,2	44	Hoonestusala
	53	viirpuu	1	16	IV	0,2	9	Hoonestusala
	54	harilik tamm	2,5	52	III	1	69	Hoonestusala
	55	harilik sirel	ei asendata		III		-	Hoonestusala
	56	raagremmelgas	ei asendata		V		-	Hoonestusala
	57	harilik jalakas	1	62	IV	0,2	35	Hoonestusala
	68	sookask	0,5	17	III	1	11	Hoonestusala
	69	sookask	0,5	15	III	1	10	Hoonestusala
	70	sookask	0,5	24	IV	0,2	10	Hoonestusala
	71	harilik toomingas	0,5	18	IV	0,2	7	Hoonestusala
	72	sookask	0,5	32	IV	0,2	13	Hoonestusala
	73	harilik tamm	ei asendata		V		-	Hoonestusala
	74	sookask	0,5	38	IV	0,2	15	Hoonestusala
	75	harilik tamm	2,5	36	IV	0,2	38	Hoonestusala
	79	raagremmelgas	0,5	24	IV	0,2	10	Hoonestusala
	82	raagremmelgas	0,5	80	IV	0,2	32	Hoonestusala
pos 28 kokku							330	
29	32 osa	harilik sirel, harilik toomingas	ei asendata		V		-	Hoonestusala
	38	pappel	1	74	IV	0,2	42	Kergliiklusala
pos 29 kokku							42	
30	60	harilik jalakas	ei asendata		V		-	Promenaadi rajatised ja tehnovõrgud
pos 30 kokku							0	

36	26	pappel	1	256	IV	0,2	145	Promenaadi rajatised ja tehnovõrgud
	27	õunapuu	ei asendata		IV		-	Promenaadi rajatised ja tehnovõrgud
	30	raagremmelgas, harilik toomingas, harilik vaher	ei asendata		V		-	Promenaadi rajatised ja tehnovõrgud
	36	harilik toomingas, raagremmelgas	ei asendata		V		-	Promenaadi rajatised ja tehnovõrgud
	33	harilik toomingas	0,5	34	III	0,2	14	Promenaadi rajatised ja tehnovõrgud
	34	harilik toomingas	0,5	77	IV	0,2	31	Promenaadi rajatised ja tehnovõrgud
	35	sookask	ei asendata		V		-	Promenaadi rajatised ja tehnovõrgud
	37	harilik toomingas, haraline ploomipuu, saarvahter, raagremmelgas, pappel	ei asendata		V		-	Promenaadi rajatised ja tehnovõrgud
	39	sookask	0,5	42	III	1	28	Promenaadi rajatised ja tehnovõrgud
	41	raagremmelgas	0,5	32	IV	0,2	13	Promenaadi rajatised ja tehnovõrgud
	42	harilik pihlakas	0,5	11	IV	0,2	4	Promenaadi rajatised ja tehnovõrgud
	43	raagremmelgas	0,5	14	IV	0,2	6	Promenaadi rajatised ja tehnovõrgud
	44	raagremmelgas	0,5	13	IV	0,2	5	Promenaadi rajatised ja tehnovõrgud
	45	künnapuu	2,5	69	II	2	115	Promenaadi rajatised ja tehnovõrgud
	58	harilik jalakas	1	33	IV	0,2	19	Promenaadi rajatised ja tehnovõrgud
	59	harilik toomingas	0,5	83	IV	0,2	33	Promenaadi rajatised ja tehnovõrgud
pos 36 kokku							413	
KOKKU							984	

Planeeringus kavandatud hoonete ehitamiseks, teede rajamiseks ja tehnovõrkude paigaldamiseks tuleb likvideerida 55 objekti. Nendest üks on II väärtusklassi, 9 III väärtusklassi, 31 IV väärtusklassi ning 14 V väärtusklassi. Maksimaalne asendusistutuse arvestuse aluseks olev haljastuse ühik on 984.

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. Haljastuse asendusistutus, mida ei ole võimalik teha planeeringualal, tuleb teha linnaosavalitsuse või Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti määratud kohta.

Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11.02.2021 määrusele nr 2 §15 lõik 2 asendusistutuse kohustust ei rakendata ehitiste ja rajatiste ehitamisel, mis antakse linna omandisse või kasutusse.

3.5.2 Jäätmehoolduse põhimõtted

Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda jäätmeseadusest ja Tallinna jäätmehoolduseeskirjast. Vastavalt jäätmeseadusele tuleb jäätmete kogumisel ja hoidmisel jäätmed nende tekkekohas paigutada liikide kaupa eraldi mahutitesse või selleks ettenähtud kohtadesse. Ohtlikud jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Ehitamisel tekkivate jäätmete käitlemiseks peab omama jäätmeluba või tuleb sõlmida prügiveo leping vastavat litsentsi omava firmaga.

Hoonete projekteerimisel kavandatakse sorteeritud jäätmete kogumiskohad arhitektuurivõistluse tulemusel.

Asukoha valikul arvestada prügiveoautode manööverdusruumiga ja kasutajamugavusega.

Sadama territooriumil (krunt pos 33) tekkivad jäätmed (sh laevaheitmed ja lastijäätmed) kogutakse ja käideldakse jäätmeseaduse, sadamaseaduse ja rahvusvahelise konventsiooni „Merereostuse vältimiseks laevadelt“ kohaselt. Laevaheitmete ja lastijäätmete vastuvõtmine aktsiaseltsi TALLINNA SADAM koosseisu kuuluvates sadamates toimub vastavalt aktsiaseltsi TALLINNA SADAM „Laevaheitmete ja lastijäätmete vastuvõtmise ning käitlemise kavale“.

4 TÄNAVATE JA TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

4.1 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Valdav osa planeeringualast (pos 33) on sadamat teenindava otstarbega ning ei ole avalikkusele ligipääsetav. Kavandatud promenaad/linearpark määratakse avalikult kasutatavaks ning moodustab tulevikus osa kogu Vanasadama ala läbivast Kadriorgu ja Kalamaja ühendavast promenaadist. Avalikuks kasutuseks määratakse tänavad. Avalikku ostarvet hakkab täitma ka Tallinna linnale kuuluvale krundile pos 29 kavandatud hoonestus. Promenaadiäärsete hoonete esimesele korrusele on võimalik rajada nii Reidi tee poole kui promenaadi poole avanevaid kohvikuid, galeriisid, teenusepakkujate äripindu, mis elavdavad piirkonda.

4.2 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Planeeritud maa-ala asub Vanasadama akvatooriumi, Tallinna lahe ja Reidi tee vahelisel alal.

Planeeringuala on sisuliselt jagatud kaheks osaks:

- suletud sadama-ala (pos 33), kus paiknevad sadama teenindamiseks vajalikud rajatised. Sadama ala on vastavalt ISPS (*International Ship and Port Facility Security*) turvanõuetele muudele liiklejatele suletud ja eraldatud muust alast piirdega.
- äriruumidega korterelamute ning äri- ja/või ühiskondliku hoone ala, mis on kavandatud Vanasadama piiratud juurdepääsuga sadama-ala ja Reidi tee vahelisele alale.

Sadamasse saabuv ja laevadelt väljuv autoliiklus on korraldatud eesmärgil tagada laevade kiire teenindamine ning autode liiklusvoo sujuv suunamine linnaliiklusse. Sadama territooriumil on tagatud piisav ruum laevale suunduvate ja laevast väljuvate sõidukite üheaegseks mahutamiseks, mis tagab tõrgeteta laadimise ja lossimise ehk sadamategevuse igapäevase toimimise.

Peamine juurdepääs sadama alale (pos 33) toimub Reidi teelt Pikksilma tänava pikenduse (pos 35) kaudu.

Jalakäijatest reisijate pääs laevale toimub D-terminali hoone kaudu.

Juurdepääs parkimismajja on Uus-Sadama tänavalt (pos 34).

Kuna Reidi teelt ei ole võimalik kavandada kruntidele juurdepääse ning hoonestatav ala on suhteliselt kitsas, on maa-alusele parkimiskorrusele kavandatud mitme krundi kohta ühised juurdepääsud planeeritud uult tänavalt (pos 21 ja 31). Tagamaks juurdepääsu sadamapoolsetelt kruntidelt Reidi tee äärsete kruntide parkimiskorrustele, on ettenähtud maa-alused ühenduskoridorid promenaadi alt. Juurdepääsuks maa-alustele parkimiskorrustele on vaja määrata juurdepääsuservituudid. Võimalikud juurdepääsude asukohad on tähistatud põhijoonisel DP-2 ja kirjeldatud seletuskirja p 5.2.2

Juurdepääsuservituutide vajadus. Juurdepääsude täpne asukoht selgub ehitusprojektis, siis selgub ka servituudivajaduse ulatus.

Piirkonnas on ühistransport korraldatud bussidega. Lähimad bussipeatused „Pikksilma“ ja „Uus-Sadama“ asuvad Reidi teel. Bussipeatus „Reisisadama D-terminal“ asub D-terminali hoone ees Uus-Sadama tänaval. Kuna Tallinna Transpordiamet koostöös Aktsiaseltsiga Tallinna Linnatransport reformib linnas ühistranspordi liiklust ning arvestades Kesklinnas toimuvaid teede ehitustöid, on peatusi läbivate liinide arv ja liikumistrajektoor pidevalt muutuv.

Parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos nr	Kavandatud brutopind krundil	Arvutus Tallinna parkimiskohtade arvu normi alusel	Normatiivne parkimis-kohtade arv	Kavandatud parkimiskohtade arv*
1	Äriruumid m ² Korterid arv	1071:200=5,3 53 x 1=53	6+53=59	27
2	Äriruumid m ² Korterid arv	630:200=3,1 31x1=31	4+31=35	16
3	Äriruumid m ² Korterid arv Tootmisruumid (alajaam) m ² või Äriruumid m ² Korterid arv	962:200=4,8 45x1=45 241:300=0,8 või 962:200=4,8 48x1=48	5+45+1=50 Või 5+48=53	24
4	Äriruumid m ² Korterid arv	1037:200=5,2 51x1=51	6+51=57	26
5	Äriruumid m ² Korterid arv	876:200=4,4 43x1=43	5+43=48	22
6	Äriruumid m ² Korterid arv	811:200=4,1 40x1=40	5+40=44	20
7	Äriruumid m ² Korterid arv	1982:200=9,9 57x1=57	10+57=67	33
8	Äriruumid m ² Korterid arv	1427:200=7,1 41x1=41	8+41=49	24
9	Äriruumid m ² Korterid arv	1438:200=7,2 41x1=41	8+41=49	24
10	Äriruumid m ² Korterid arv	761:200=3,8 22x1=22	4+22=26	13
11	Äriruumid m ² Korterid arv	1578:200=7,9 46x1=46	8+46=54	26
12	Äriruumid m ² Korterid arv	739:200=3,7 36x1=36	4+36=40	18
13	Äriruumid m ² Korterid arv	783:200=3,9 39x1=39	4+39=43	20
14	Äriruumid m ²	1341:200=6,7	7+67=74	34

	Korterid arv	67x1=67		
15	Äriruomid m ² Korterid arv	1142:200=5,7 57x1=57	6+57=63	29
16	Äriruomid m ² Korterid arv	881:200=4,4 44x1=44	4+44=48	22
17	Äriruomid m ² Korterid arv	699:200=3,5 34x1=34	4+34=38	17
18	Äriruomid m ² Korterid arv	786:200=3,9 39x1=39	4+39=43	20
20	Äriruomid m ² Korterid arv	1453:200=7,3 72x1=72	8+72=80	36
23	Äriruomid m ² Korterid arv	2054:200=10,3 59x1=59	11+59=70	34
24	Äriruomid m ² Korterid arv	1091:200=5,5 31x1=31	6+31=37	18
25	Äriruomid m ² Korterid arv	1045:200=5,3 30x1=30	6+30=36	17
26	Äriruomid m ² Korterid arv	1517:200=7,6 44x1=44	8+44=52	25
27	Äriruomid m ² Korterid arv	1135:200=5,7 33x1=33	6+33=39	19
28	Äriruomid m ² Korterid arv	731:200=3,6 36x1=72	4+36=40	18
29	Äriruomid m ²	10400:200=16	52	52
33	Sadamahooned m ²	-	Norm puudub	436**
Tänavatele kavandatud kohad, mis on avalikult kasutatavad			-	22***
Planeeritud maa-alal kokku			1296	1104

Märkused:

* Kavandatud parkimiskohtade arvutamisel on lähtutud Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 01.12.2021 kirjas nr 3-2/4361-1 esitatud tingimusest: „Parkimiskohtade vajadus arvutada kogu planeeritud brutopinna kohta (v.a sadama hooned) äriruumide normi alusel, st 1 koht 200 m² kohta, sõltumata hoonete otstarbest“.

** Sh 386 olemasolevat parkimiskohta parkimismajas.

*** Sh 12 olemasolevat parkimiskohta Uus-Sadama tänaval (pos 34).

Parkimiskohtade arv täpsustub ehitusprojektis sõltuvalt tegelikest brutopindadest ning projekteerimise ajal kehtivatest normidest kuid mitte rohkem kui 1 koht 200 m² kohta.

Elektriautode juhtmetaristu kontrollarvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Arvutus kavandatud parkimiskohtade alusel	Vajalik juhtmetaristu arv	Planeeringus ettenähtud juhtmetaristu arv krundil
1	Äriruomid ja korterid	1 korter per PK = 27	27	27
2	Äriruomid ja korterid	1 korter per PK = 16	16	16
3	Äriruomid ja korterid	1 korter per PK = 24	24	24
4	Äriruomid ja korterid	1 korter per PK = 26	26	26
5	Äriruomid ja korterid	1 korter per PK = 22	22	22
6	Äriruomid ja korterid	1 korter per PK = 20	20	20
7	Äriruomid ja korterid	1 korter per PK = 33	33	33
8	Äriruomid ja korterid	1 korter per PK = 24	24	24
9	Äriruomid ja korterid	1 korter per PK = 24	24	24
10	Äriruomid ja korterid	1 korter per PK = 13	13	13

Pos nr	Ehitise otstarve	Arvutus kavandatud parkimiskohtade alusel	Vajalik juhtmetaristu arv	Planeeringus ettenähtud juhtmetaristu arv krundil
11	Äiruumid ja korterid	1 korter per PK = 26	26	26
12	Äiruumid ja korterid	1 korter per PK = 18	18	18
13	Äiruumid ja korterid	1 korter per PK = 20	20	20
14	Äiruumid ja korterid	1 korter per PK = 34	34	34
15	Äiruumid ja korterid	1 korter per PK = 29	29	29
16	Äiruumid ja korterid	1 korter per PK = 22	22	22
17	Äiruumid ja korterid	1 korter per PK = 17	17	17
18	Äiruumid ja korterid	1 korter per PK = 20	20	20
20	Äiruumid ja korterid	1 korter per PK = 30	36	36
23	Äiruumid ja korterid	1 korter per PK = 34	34	34
24	Äiruumid ja korterid	1 korter per PK = 18	18	18
25	Äiruumid ja korterid	1 korter per PK = 17	17	17
26	Äiruumid ja korterid	1 korter per PK = 25	25	25
27	Äiruumid ja korterid	1 korter per PK = 19	19	19
28	Äiruumid ja korterid	1 korter per PK = 18	18	18
29	Äiruumid	52:5= 10	10	10
33	Äiruumid	436:5= 87	87	87
Planeeritud maa-alal kokku:			679	679

Äri- ja elamu sihtotstarbega hoonetel on juhtmetaristu arv arvutatud elamusihtotstarbe järgi.

Elektriautode laadimistaristu vajaduse arvutamisel on aluseks võetud Ehitusseadustiku §65¹.

Jalgrataste parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv krundil jalgratas	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil jalgratas
1	Ärihoone Korterid	1071/100 = 10 53	10+53=63	63
2	Ärihoone Korterid	630/100 = 6 31	6+31=37	37
3	Ärihoone Korterid või Ärihoone Korterid	962/100 = 9 45 või 962/100 = 9 48	9+45=54 või 9+48=57	54 või 57
4	Ärihoone Korterid	1037/100 = 10 51	10+51=61	61
5	Ärihoone Korterid	876/100 = 8 43	8+43=51	51
6	Ärihoone Korterid	811/100 = 8 40	8+40=48	48
7	Ärihoone Korterid	1982/100 = 19 57	19+57=76	76
8	Ärihoone Korterid	1427/100 = 14 41	14+41=55	55

9	Ärihoone Korterid	$1438/100 = 14$ 41	$14+41=55$	55
10	Ärihoone Korterid	$761/100 = 7$ 22	$7+22=29$	29
11	Ärihoone Korterid	$1578/100 = 15$ 46	$15+46=61$	61
12	Ärihoone Korterid	$739/100 = 7$ 36	$7+36=43$	43
13	Ärihoone Korterid	$783/100 = 7$ 39	$7+39=46$	46
14	Ärihoone Korterid	$1341/100 = 13$ 67	$13+67=80$	80
15	Ärihoone Korterid	$1142/100 = 11$ 57	$11+57=68$	68
16	Ärihoone Korterid	$881/100 = 8$ 44	$8+44=52$	52
17	Ärihoone Korterid	$699/100 = 7$ 34	$7+34=41$	41
18	Ärihoone Korterid	$786/100 = 7$ 39	$7+39=46$	46
20	Ärihoone Korterid	$1453/100 = 14$ 72	$14+72=86$	86
23	Ärihoone Korterid	$2054/100 = 20$ 59	$20+59=79$	79
24	Ärihoone Korterid	$1091/100 = 10$ 31	$10+31=41$	41
25	Ärihoone Korterid	$1045/100 = 10$ 30	$10+30=40$	40
26	Ärihoone Korterid	$1517/100 = 15$ 44	$15+44=59$	59
27	Ärihoone Korterid	$1135/100 = 11$ 33	$11+33=44$	44
28	Ärihoone Korterid	$731/100 = 7$ 36	$7+36=43$	43
29	Ärihoone	$10400/100 = 104$	104	104
33	Sadama ehitised	Norm puudub		
Planeeritud maa-alal kokku			1462 Või 1465	1462 Või 1465

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

Tallinna rattastrateegia kohane jalgrattateede tervisevõrgu tee ühendus asub Tuukri tänaval, põhivõrgu tee ühendus Lootsi tänaval üle Admiralisilla on suunatud Narva maanteele. Põhivõrgu jalgrattatee koridor on kantud detailplaneeringu ruumilise keskkonna analüüsi joonisele (Lisa 7.2). Detailplaneeringus kavandatud promenaadile on kavandatud eraldi ruum haljasaladele koos puhkealadega, kahesuunaline rattatee ning piisava laiusega kõnnitee jalakäijatele.

Jalgrataste parkimiskohad on kavandatud kas planeeritud hoonete esimestele korrustele või maa-alusele parkimiskorrusele. Töötajatele ning elanikele mõeldud jalgrataste parkimiskohad on soovitatav projekteerida hoone sisestesse jalgratta hoiuruumidesse, millesse on tänava tasapinnalt mugav jalgrattaga pääseda.

4.3 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

Säilitatavad, likvideeritavad ja planeeritud tehnovõrgud on kajastatud joonisel *DP-3 Tehnovõrkude koondplaan*. Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojekti tehnovõrkude valdajatelt taotletud tehniliste tingimuste alusel. Tehnovõrkudest põhjustatud kitsendused on kajastatud joonisel *DP-2 Põhijoonis* ja *DP-3-1 Tehnovõrkude servituutide plaan*.

Uus-Sadama tänaval on soojus- ja jahutustorustikud on ettenähtud paigaldada ühte koridori kohakuti. Ehitusprojekti kaaluda antud lõigul võimalusel torustike kõrvuti paigaldamist.

Kui samale kinnisasjale ehitatakse mitu kaitsevööndiga ehitist, tuleb võimaluse korral eelistada kaitsevööndite ruumilist kattumist võimalikult suures ulatuses ning kinnisasja koormamist vähimal võimalikul viisil. Eeldatakse, et ühe kaitsevööndiga ehitise kaitsevööndisse võib ehitada teise kaitsevööndiga ehitise. (EhS § 70 lg 6).

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

Planeeringuala ehitusõiguse ellu viimiseks vajalike tehnovõrkude projekteerimisel ja ehitamisel tuleb lähtuda kehtivatest (linna) õigusaktidest, võrguettevõtete ja vee-ettevõtja tehnovõrkude arendamise kavadest.

Tingimused ehitusprojekti koostamiseks on määratud punktis 6.6.5 *Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas*.

4.3.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeerimisel on arvestatud järgmiste juhendite, normide ja nõuetega:

- Eesti standard EVS 848:2021 Väliskanalisatsioonivõrk;
- Eesti standard EVS 921:2022 Veevarustuse välisvõrk;
- Eesti standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
- Eesti standard EVS 812-6:2012+A1+A2 Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus;
- Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“;
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Tallinna linna ühisveevärgi ja – kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2023-2034;
- Tallinna sademevee strateegia aastani 2030.

Lahendus on koostatud vastavalt:

- AKTSIASELTSi TALLINNA VESI 07.11.2023 tehnilistele tingimustele nr PR/2362391-1;
- AKTSIASELTSi TALLINNA VESI 31.01.2024 tehnilistele tingimustele nr PR/2362391-2;
- aktsiaseltsi TALLINNA SADAM 12.12.2023 tehnilistele tingimustele nr 21-7/1401-1.

Veevarustus

Olemasolev olukord

Olemasolevad ühisveevärgi torustikud on Uus-Sadama tn 2xDe250 ja Reidi tee De225 ühisveetorustikud. Veetorustike hargnemised on ehitatud kuni sadama kinnistuni Reidi tee ja Petrooleumi tänava ristmikul (De225) ja Reidi tee ja Pikksilma tänava ristmikul (De225).

Kinnistu Pikksilma tn 19 // Reidi tee 9 // Uus-Sadama tn 19 // 24 olemasolevad liitumispunktid maasiibrid 2x DN250 ühisveetorustikuga paiknevad Reidi tee ja

Uus-Sadama tänava ristmikul 1 m kinnistu piirist. Aktsiaseltsi TALLINNA SADAM veetarbimist mõõdetakse Uus-Sadama tänaval paiknevas peaveemõõdusõlmes.

Kinnistul Pikksilma tn 19 // Reidi tee 9 // Uus-Sadama tn 19 // 24 paiknevad olemasolevad veetorustikud kuuluvad aktsiaseltsile TALLINNA SADAM.

Ühisveetorustikud Reidi teel kuuluvad AKTSIASELTSile TALLINNA VESI.

Vastavalt AKTSIASELTSi TALLINNA VESI tehnilistele tingimustele on ühisveevõrgus tagatud vabarõhk normaalolukorras 380 kPa, tulekahju olukorras 100 kPa.

Planeeritud veevarustus

Planeeringu alal pos 34 on pikendatud Uus-Sadama tänaval paiknevat De250 ühisveetorustiku ühte haru D-terminali ja lähiala detailplaneeringu (DP043590; K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr 18102) ja krundi pos 33 veevarustuse tagamiseks.

Uus-Sadama tänava De250/225 ühisveetorustiku teist haru pikendatakse läbi kavandatud tänavamaa kruntide pos 21, 31 ja 35 kuni Reidi tee-Pikksilma tänava ristmikul oleva De225 veetorustikuni ja ühendatakse ka Petrooleumi tänava-Reidi tee ristmikul paikneva olemasoleva De225 ühisveetorustikuga.

Uus-Sadama tänava ja pos 21 ristmikul on kavandatud kahe De250toru vahel sulgarmatuuriga ühendus.

Aktsiaseltsi TALLINNA SADAM olemasolev peaveemõõdusõlm tõstetakse ringi krundile pos 33. Olemasolevad ühisveetorustikuga liitumispunktid 2x De250 Uus-Sadama tänaval tõstetakse uude kohta koos peaveemõõdusõlmega, liitumispunktide uus asukoht 1 m kinnistu piirist. Peaveemõõdusõlmes tuleb säilitada tulekustutusvee möödaviigul vooluhulk 50 l/s.

Täiendavalt on pos 33 krundile kavandatud kaks uut liitumist ühisveevärgiga koos veemõõdusõlmedega. Liitumised on kavandatud tänavamaa-alalt pos 21 ja pos 31.

Täiendavates veemõõdusõlmedes peab olema veetorustikul tulekustutusvee möödaviik.

Pos 33 krundil paiknev veetorustik kuulub aktsiaseltsile TALLINNA SADAM.

Kruntidele pos 1-6, pos 12-20, pos 7, 11, 23 ja 30 on kavandatud veeühendused ühisveetorustikult tänavamaa-alalt pos 21 ja pos 31.

Reidi tee äärsetele kruntidele pos 8-10 ja pos 24-29 on kavandatud veeühendused Reidi tee olemasolevast De225 ühisveetorustikust.

Liitumispunktid ühisveevõrguga on planeeritud kuni 1 m krundi piirist väljapoole, tänava maa-alale. Veeühenduste läbimõõdud tuleb täpsustada ehitusprojektis.

Arvutuslik veetarbimine

D-terminali ja lähiala detailplaneeringu (DP043590; K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr 18102) kruntide pos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 ja 9 orienteeruv veetarbimine on 2,7 l/s, sadama ala

(pos 8 hooned ja kaid) tarbimine on 55 l/s. Lootsi tn 6 ja Lootsi tn 10 olemasolevate hoonete orienteeruv veetarbimine on 2,5 l/s.

Uue hoonestuse ala (Pos 1-29) tarbevee, sh joogivee, summaarne vooluhulk on orienteeruvalt: ca 29 l/s. Arvutuslik vooluhulk positsioonide kaupa on esitatud tabelis:

Pos nr	Arvutuslik vooluhulk, l/s	Pos nr	Arvutuslik vooluhulk, l/s	Pos nr	Arvutuslik vooluhulk, l/s
1	1.01	10	0.96	20	1.47
2	0.99	11	0.96	23	1.05
3	1.06	12	1.03	24	1.06
4	1.06	13	1.03	25	1.09
5	1.06	14	1.16	26	1.22
6	1.03	15	1.10	27	1.00
7	1.12	16	0.98	28	1.22
8	1.20	17	1.07	29	1.50
9	1.16	18	1.15	KOKKU:	28.75

Vooluhulgad ning veeühendustorude läbimõõdud tuleb täpsustada ehitusprojekti.

Kasutusest väljajäävad veetorud tuleb likvideerida vahetult hargnemisel töösse jäävatest torudest.

Tuletõrjerveevarustus

Planeeritud hoonete (pos 1-29) sise- ja välistulekustutusvee vooluhulk tuleb täpsustada ehitusprojekti. Vajalik täiendav tulekustutusvesi, mis ületab ühisveetorustikust saadavat vooluhulka (20 l/s), tuleb tagada mahutite baasil. Mahutite vajadus, maht ja asukoht täpsustatakse ehitusprojekti.

Välistulekustutusvesi 20 l/s on tagatud kolme tunni jooksul ning saadakse olemasolevatest veevõtukohtadest /hüdrantidest ühisveetorustikul Uus-Sadama, Pikksilma, Petrooleumi tänaval, Reidi teel ning planeeritud veevõtukohtadest/hüdrantidest pos 21, 31 ja 35; sadama territooriumil (pos 33) tarbija torul olevatest veevõtukohtadest.

Tavaolukorras on ühisveevärgi torul tagatud vabarõhk 380 kPa, tulekahju olukorras 100 kPa.

Reovee kanalisatsioon

Olemasolev olukord

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne.

Olemasolevad reoveekanaliseerimise torustikud paiknevad Reidi teel (De500), Uus-Sadama tänaval (De315), Petrooleumi tänaval ja Reidi tee ristmikul (De315) ning Pikksilma tänaval (De200).

Aktsiaseltsi TALLINNA SADAM olemasolev laevade reovee (500 m³/h) veemõõdusõlm asub Uus-Sadama tänaval.

Planeeritud reoveekanaliseerimine

Vastavalt tehnilistele tingimustele tuleb reovesi (30 l/s) planeeringualt juhtida Reidi tee De500 ja Pikksilma tänaval De200 kanalisatsioonitorusse.

Eelvool 1 Reidi tee De500 torustik

Uus-Sadama tänavale on kavandatud De315-500 reovee ühiskanalisatsiooni torustik. Torustikku suunatakse reovesi D-terminali ja lähiala detailplaneeringu alalt pos 1, 2, 3, 4, 7, 8 (DP043590; K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr 18102) ja Vanasadama lõunaosa planeeringu pos 33, sh laevade reovesi, ning pos 1, 2, 3, 4, 7, 8 reovesi. Sadama laevade reoveetoru De315 Uus-Sadama tänaval tõstetakse ümber uude asukohta ning ühendatakse olemasoleva reoveemõõdusõlmega krundil pos 34.

Eelvool 2 Tuukri kanalisatsioonikollektor DN1500 piki Petrooleumi tänavat

Pos 5, 6, 12, 13, 9, 10, 11, 23, 24, 25 reovesi juhitakse olemasolevasse ühiskanalisatsiooni torusse De315 Reidi tee ja Petrooleumi tänava ristmikul. Reidi tee ehitustööde mahus ehitati reoveetorustik De315 alates Reidi teeT3 kinnistu piirini Petrooleumi tänaval. Ühiskanalisatsiooniga liitumise tagamiseks tuleb torustikku pikendada kuni Tuukri kanalisatsioonikollektorini (DN1500). Vt Lisa 8.4 VKV-1-02 Reoveekanalisatsiooni skeem.

Eelvool 3 Tuukri kanalisatsioonikollektor DN1500 piki Pikksilma tänavat

Pos 14, 15, 16, 17, 18, 20, 26, 27, 28, 29 reovesi ja osa pos 33 reoveest juhitakse Pikksilma tänavale planeeritud reoveepumpplasse (pos 30). Planeeritud maa-aluse pumppla orienteeruv võimsus on ca 53 m³/ööp. Pumppla parameetrid ja lahendus täpsustatakse ehitusprojektis. Pumppla eelvooluks on olemasolev ühiskanalisatsiooni torustik De200 Pikksilma tänaval. Olemasoleva torustiku läbimõõtu tuleb suurendada kuni Tuukri tänava kanalisatsioonikollektorini (DN1500). Torustiku läbimõõdu ja suurendamise ulatus tuleb täpsustada ehitusprojektis.

Liitumispunktid ühiskanalisatsiooniga on planeeritud kuni 1 m krundi piirist väljapoole, tänava maa-alale. Ühenduste läbimõõdud tuleb täpsustada ehitusprojektis.

Reovee ärajuhtimine planeeritud kruntidelt lahendatakse ehitusprojektis, vajadusel ette näha reoveepumplad.

Kasutusest väljajäävad kanalisatsioonitorud tuleb likvideerida ja torude otsad sulgeda kaevudes.

Arvutuslik reovee vooluhulk

D-terminali ja lähiala detailplaneeringu ala pos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9 (K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr 18102) orienteeruv reovee vooluhulk on 6,8 l/s, pos 8 (D terminali hoone) reovee vooluhulk on 16 l/s. Lootsi tn 6 ja Lootsi tn 10 olemasolevate hoonete orienteeruv reovee vooluhulk on 5 l/s.

Pos 1-29 reoveekanalisatsiooni summaarne arvutuslik äravool on ca 83 L/s. Pos 33 olemasolev reovee vooluhulk on 10 l/s ning laevade reovesi ca 140 l/s (500 m³/h).

Reovee arvutuslik ja olemasolev vooluhulk eelvoolude ning positsioonide kaupa on esitatud tabelis:

Eelvool 1		Eelvool 2		Eelvool 3	
Pos nr	Arvutuslik reovee vooluhulk, L/s	Pos nr	Arvutuslik reovee vooluhulk, L/s	Pos nr	Arvutuslik reovee vooluhulk, L/s
1	2.53	5	2.65	14	2.90
2	2.48	6	2.58	15	2.75
3	2.65	9	2.90	16	2.45
4	2.65	10	2.40	17	2.68
7	2.80	11	2.40	18	2.88
8	3	12	2.58	20	3.68
Laevade reovesi	140	13	2.58	26	3.05
<i>D-terminali ja lähiala detailplaneering</i>		23	2.63	27	2.50
1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 ja 9	6.8	24	2.65	28	3.05
8 (D-terminal)	16	25	2.73	29	3.75
Lootsi tn 6, Lootsi tn 10	5	KOKKU:	26.08	33 (v.a laevad)	10
KOKKU:	183.9			KOKKU:	40.93

Sademevee kanalisatsioon

Sademeveesüsteemi juhitava sademevee reostusnäitajate piirväärtused peavad vastama Keskkonnaministri 01.10.2021 määrusele nr 61 "Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused" (Lisa 1 "Saastenäitajate piirväärtused ja reovee puhastusastmed").

Olemasolev olukord

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne.

Olemasolevad sademeveekanalisatsiooni torustikud paiknevad Reidi teel DN1600 sademeveekollektor koos pumplaga ja erinevate läbimõõtudega ühendustorustikud tänava maa-alal.

Sadama territooriumil (pos 33) jääb kasutusse olemasolev sademeveesüsteem eesvooluga merre.

Planeeritud sademeveekanalisatsioon

Planeeringuala sademevee kanalisatsiooni eelvooluks on olemasolev Reidi teel paiknev sademevee kollektor DN1600 koos pumplaga.

Planeeritud krundi kohta võib sademevett juhtida sademevee kanalisatsiooni ühe liitumispunkti kaudu toruläbimõõduga De160 ning languga, mis täistäite korral laseb sademevett läbi kuni 15 l/s. Krundi sademevee vooluhulgad ühtlustatakse lokaalselt.

Pos 21 kavandatud sademeveetorul on vee lahknemiskoht eesmärgiga suunata kaevust veed kahes suunas Uus-Sadama ja Pikksilma tänava poole.

Uus-Sadama tänava ning pos 21 vaheliselt alalt juhitakse sademevesi Uus-Sadama tänava planeeritud sademeveekanaliseerimisele. Uus-Sadama tänava olemasolev torustik De200 lõigul (ca 45 jm) kinnistu piirist kuni Reidi tee kollektori kambrini on kavandatud paigaldada sügavamale. Toru läbimõõtu ei muudeta.

Uus-Sadama tänava torustikku suunatakse ka D-terminali ja lähiala detailplaneeringu alalt pos 1, 2, 3, 4, 7, 8 sademevesi (DP043590; K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr 18102).

Lahknemispunktist Pikksilma tänava poole juhitakse sademevesi Pikksilma tänava torustiku kaudu Reidi tee kollektorisse.

Sademeveetorud tänavamaal pos 21 ja 31 on planeeritud läbimõõduga De630 sademevee vooluhulcade ühtlustamiseks.

Uus-Sadama tänava ja Pikksilma tänava sademevee torustikuga ühendamiseks kasutada väiksema läbimõõduga toru sademevee viivitamiseks.

Pos 8, 9, 10, 24, 25, 26, 27, 28, 29 sademevesi juhitakse Reidi tee äärsesse olemasolevasse kogujatorustikku.

Liitumispunktid sademevee ühiskanaliseerimisega on planeeritud kuni 1 m krundi piirist väljapoole, tänava maa-alale. Ühenduste läbimõõdud tuleb täpsustada ehitusprojekti.

Sademevee ärajuhtimine krundilt lahendatakse ehitusprojekti, vajadusel ette näha sademeveepumplad.

Kasutusest väljajäävad kanalisatsioonitorud tuleb likvideerida ja torude otsad sulgeda kaevudes.

Arvutuslik sademevee vooluhulk

Vastavalt Eesti standardi EVS 848:2021 nõuetele on sademevee vooluhulga arvutamiseks planeeringus võetud 5-minutise kestusega vihmaintensiivsus 316.6 l/(s*ha) (arvutusvihma korduvus on 3 aastat).

Sademevee kanalisatsiooni summaarne arvutuslik äravool planeeringualalt on ca 510 l/s.

Sademevee arvutuslik vooluhulk positsioonide kaupa, tingimusel, et ühise võrku on lubatud juhtida 15 l/s krundi kohta, on esitatud tabelis:

Pos nr	Arvutuslik sademevee vooluhulk, l/s	Ühtlustamise maht, m³	Pos nr	Arvutuslik sademevee vooluhulk, l/s	Ühtlustamise maht, m³	Pos nr	Arvutuslik sademevee vooluhulk, l/s	Ühtlustamise maht, m³
1	25.3	3	13	26.8	4	25	31.1	5
2	24.4	3	14	30	4	26	35.4	6
3	29.1	4	15	26.7	4	27	21.6	2
4	24.3	3	16	23.3	2	28	34.7	6
5	23.7	3	17	24.7	3	29	49	12
6	24	3	18	29	4	30	125.8	45
7	33.4	6	19	6.5	0	31	116.9	41
8	34	6	20	45.6	10	32	164.4	64
9	31.6	5	21	143.2	53	34	86.2	28
10	24.1	3	22	253.5	112	35	38.7	7
11	24.1	3	23	28.8	4	KOKKU:	1697	466
12	26.7	4	24	29.9	4	(Sh lubatud võrku)	(510)	

Sademevee ärajuhtimise lahendust täpsustatakse ehitusprojekti.

Planeeritud sademeveetorude läbimõõdud täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel vastavalt AKTSIASELTSI TALLINNA VESI ja Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti tingimustele.

Ühisveevarustuse ja – kanalisatsiooni (ÜVK) võrkude ehituse maht

(Olemasolevast torustikust kuni liitumispunktini)

Veevarustus

PE plasttoru De110 PN10	670 jm
PE plasttoru De225 PN10, V1	870 jm
PE plasttoru De225 PN10, V11	120 jm
PE plasttoru De225 PN10, V12	480 jm
PE plasttoru De250 PN10, V1	240 jm

Reoveekanaliseatsioon

PE plasttoru De160 SN8	360 jm
PE plasttoru De200 SN8	641 jm
PE plasttoru De250 SN8	250 jm
PE plasttoru De15 SN8	435 jm
PE plasttoru De400 SN8	65 jm
PE plasttoru De500 SN8	190 jm
PE plasttoru De160 PN10	70 jm

Sademevesi

PP või PE plasttoru De160 SN8	486 jm
PP või PE plasttoru De200 SN8	55 jm
PP või PE plasttoru De315 SN8	71 jm
PP või PE plasttoru De400 SN8	20 jm
PP või PE plasttoru De500 SN8	55 jm
PP või PE plasttoru De630 SN8	890 jm

4.3.2 Elektrivarustus

Detailplaneeringu projekti elektrivarustuse osa lahenduse aluseks on:

- Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt välja antud tehnilised tingimused nr 441733, 30.03.2023;
- aktsiaseltsi TALLINNA SADAM poolt välja antud tehnilised tingimused nr 2-2/112-9, 13.12.2023.

Elektrikoormuste tabel

Pos. nr	Nimetus	Arvutuslik elektrikoormus, Pa/Ia (kW/A)				Liitumine
		Planeeritud alajaama nr 1 baasil	Planeeritud alajaama nr 2 baasil	Planeeritud alajaama nr 3 baasil	Planeeritud alajaama nr 4 baasil	
1	Ärihoone-korterelamu	220/400				Liitumiskilp kinnistu piiril
	Lisavõimsus, autode laadimine	60/100				Elektrivarustus pos 1 hoone 0.4 kV võrgu baasil
2	Ärihoone-korterelamu	220/400				Liitumiskilp kinnistu piiril
	Lisavõimsus, autode laadimine	60/100				Elektrivarustus pos 2 hoone 0.4 kV võrgu baasil
3	Ärihoone-korterelamu	220/400				Liitumiskilp kinnistu piiril
	Lisavõimsus, autode laadimine	60/100				Elektrivarustus pos 3 hoone 0.4 kV võrgu baasil
4	Ärihoone-korterelamu		220/400			Liitumiskilp kinnistu piiril
	Lisavõimsus, autode laadimine		60/100			Elektrivarustus pos 4 hoone 0.4 kV võrgu baasil
5	Ärihoone-korterelamu		220/400			Liitumiskilp kinnistu piiril
	Lisavõimsus, autode laadimine		60/100			Elektrivarustus pos 5 hoone 0.4 kV võrgu baasil
6	Ärihoone-korterelamu		220/400			Liitumiskilp kinnistu piiril
	Lisavõimsus, autode laadimine		60/100			Elektrivarustus pos 6 hoone 0.4 kV võrgu baasil
7	Ärihoone-korterelamu	250/400				Liitumiskilp kinnistu piiril
	Lisavõimsus, autode laadimine	70/125				Elektrivarustus pos 7 hoone 0.4 kV võrgu baasil
8	Ärihoone-korterelamu	350/315+315				Liitumiskilp kinnistu piiril
	Lisavõimsus, autode laadimine	100/160				Elektrivarustus pos 8 hoone 0.4 kV võrgu baasil

9	Ärihoone-korterelamu	350/315+315				Liitumiskilp kinnistu piiril
	Lisavõimsus, autode laadimine	100/160				Elektrivarustus pos 9 hoone 0.4 kV võrgu baasil
10	Ärihoone-korterelamu		350/315+315			Liitumiskilp kinnistu piiril
	Lisavõimsus, autode laadimine		100/160			Elektrivarustus pos 10 hoone 0.4 kV võrgu baasil
11	Ärihoone-korterelamu		350/315+315			Liitumiskilp kinnistu piiril
	Lisavõimsus, autode laadimine		100/160			Elektrivarustus pos 11 hoone 0.4 kV võrgu baasil
12	Ärihoone-korterelamu			220/400		Liitumiskilp kinnistu piiril
	Lisavõimsus, autode laadimine			60/100		Elektrivarustus pos 12 hoone 0.4 kV võrgu baasil
13	Ärihoone-korterelamu			220/400		Liitumiskilp kinnistu piiril
	Lisavõimsus, autode laadimine			60/100		Elektrivarustus pos 13 hoone 0.4 kV võrgu baasil
14	Ärihoone-korterelamu			220/400		Liitumiskilp kinnistu piiril
	Lisavõimsus, autode laadimine			60/100		Elektrivarustus pos 14 hoone 0.4 kV võrgu baasil
15	Ärihoone-korterelamu			220/400		Liitumiskilp kinnistu piiril
	Lisavõimsus, autode laadimine			60/100		Elektrivarustus pos 15 hoone 0.4 kV võrgu baasil
16	Ärihoone-korterelamu			220/400		Liitumiskilp kinnistu piiril
	Lisavõimsus, autode laadimine			60/100		Elektrivarustus pos 16 hoone 0.4 kV võrgu baasil
17	Ärihoone-korterelamu				220/400	Liitumiskilp kinnistu piiril
	Lisavõimsus, autode laadimine				60/100	Elektrivarustus pos 17 hoone 0.4 kV võrgu baasil

18	Ärihoone-korterelamu				220/400	Liitumiskilp kinnistu piiril
	Lisavõimsus, autode laadimine				60/100	Elektrivarustus pos 18 hoone 0.4 kV võrgu baasil
20	Ärihoone				350/315+315	Liitumiskilp kinnistu piiril
	Lisavõimsus, autode laadimine				100/160	Elektrivarustus pos 20 hoone 0.4 kV võrgu baasil
23	Ärihoone-korterelamu			150/250		Liitumiskilp kinnistu piiril
	Lisavõimsus, autode laadimine			50/80		Elektrivarustus pos 23 hoone 0.4 kV võrgu baasil
24	Ärihoone-korterelamu			150/250		Liitumiskilp kinnistu piiril
	Lisavõimsus, autode laadimine			50/80		Elektrivarustus pos 24 hoone 0.4 kV võrgu baasil
25	Ärihoone-korterelamu			150/250		Liitumiskilp kinnistu piiril
	Lisavõimsus, autode laadimine			50/80		Elektrivarustus pos 25 hoone 0.4 kV võrgu baasil
26	Ärihoone-korterelamu			150/250		Liitumiskilp kinnistu piiril
	Lisavõimsus, autode laadimine			50/80		Elektrivarustus pos 26 hoone 0.4 kV võrgu baasil
27	Ärihoone-korterelamu			150/250		Liitumiskilp kinnistu piiril
	Lisavõimsus, autode laadimine			50/80		Elektrivarustus pos 27 hoone 0.4 kV võrgu baasil
28	Ärihoone-korterelamu				150/250	Liitumiskilp kinnistu piiril
	Lisavõimsus, autode laadimine				50/80	Elektrivarustus pos 28 hoone 0.4 kV võrgu baasil
29	Ärihoone-korterelamu				320/250+250	Liitumiskilp kinnistu piiril
	Lisavõimsus, autode laadimine				100/160	Elektrivarustus pos 29 hoone 0.4 kV võrgu baasil

33	Lisavõimsus, autode laadimine					400kW/630A (elektrivarustus AS Tallinna Sadam perspektiivselt rekonstrueeritava võrgu baasil)
-	Tänavavalgustus		20/32			
	Planeeritud ala tarbijad kokku (alajaamade kaupa, koos eriaegsusega)	1300/2100	1150/1800	1500/2400	1000/1600	
	Planeeritud ala tarbijad kokku (koos eriaegsusega)	4000/6700				

Aktsiaseltsi TALLINNA SADAM alajaam AJ-21 on ettenähtud säilitada olemasolevas asukohas tagades ligipääsu alajaama kõikide sissepääsude juurde. Alajaam AJ-21 rekonstrueeritakse.

Detailplaneeringu ala tarbijate elektrivarustus on ettenähtud Elektrilevi OÜ nelja uue hoonesisese trafoalajaama baasil (10/0.4kVtrafod kuni 2x1600kVA).

Planeeritud alajaamade 10 kV elektrivarustus on ettenähtud maakaabelliiniga perspektiivsest Kadrioru piirkonnaalajaamast.

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

Alajaamadeni peab olema tagatud vaba juurdepääs, sh ka raske veo- ja tõstetehnikaga tagamaks võimalust teostada alajaama seadmete hooldustöid ning vajadusel ka seadmete vahetust. Hoonesisese alajaama tuletõkkekonstruktsioonide nõutud tulepüsivus on EI 120.

Teisel pool Reid teed asuvate alade olemasolevad aktsiaseltsi TALLINNA SADAM elektritarbijad viiakse perspektiivselt üle 0.4 kV liitumisele Elektrilevi OÜ toitevõrguga. Antud ala elektrivarustus lahendatakse eraldi projekti raames.

Detailplaneeringu ala kesk- ja madalpinge võrgud ehitatakse kaabelliinidena. Objektide elektrivarustuseks kinnistute piiridele on ettenähtud 0.4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Elektrikilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Konkreetse hoone elektrivarustuse ehitusprojekti koostamine toimub võrgu valdajatelt taotletud tehniliste tingimuste alusel ning arvestades objekti arhitektuuriga.

4.3.3 Välisvalgustus

Välisvalgustuse lahendus täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel juhindudes energiasäästu ja valgusreostuse vältimise põhimõtetest.

Tänavavalgustus

Avalikult kasutatavate tänavamaade tänavavalgustuse lahenduse koostamisel on aluseks Enefit Connect OÜ poolt 13.11.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr 131.

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

Valgustid paigaldatakse koonilistele terasmastidele. Tänavavalgustuse toiteliinid ehitatakse kaabelliinidena.

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

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

Tänavavalgustuse kaabelliinide ehituse maht

AXPK 4x35 kaabliga plasttorus

ca 945 m

Tänavavalgustuse lahendus ning ehitusmahud täpsustuvad ehitusprojekti.

Tänavavalgustuste rajatised antakse Tallinna linnale üle peale avalikult kasutatavate alade väljaehitamist.

4.3.4 Sidevarustus

Detailplaneeringu ala sidevarustuse planeerimisel on aluseks võetud Telia Eesti ASi 27.10.2023 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38352911.

Planeeringu ala sidekanalisatsioonis ja olemasolevates hoonetes asuvad Telia Eesti ASi ja teistele võrguoperaatoritele kuuluvad sidekaablid ning sidejaotlad.

Planeeritud hoonestusalale jäävad olemasolevad sidekanalisatsiooni trassilõigud on ettenähtud likvideerida ja asendada uue sidekanalisatsiooniga, olemasolevad sidekaablid ja sidejaotlad demonteerida. Lammutatavas teenindushoones paiknev Telia Eesti ASi võrgusõlm tähisega SD1, VNSK12 ja sidejaotlad on ettenähtud demonteerida ja paigaldada rekonstrueeritava alajaama nr 21 hoonesse. Ruumipuudusel lahendatakse sidejaotlate asukoht hiljemalt pos 3 ehitusprojekti koostamise käigus.

Olemasolev mobiilside tugijaam VSD koos seamete konteineriga on ettenähtud demonteerida ja asendada planeeritud hoonesse paigaldatavate seadmetega.

Planeeringu ala objektide sidevarustus on ettenähtud uute sidesisestuste baasil.

Uus sidekanalisatsioon ehitatakse plasttorudest, igale kinnistule on ettenähtud individuaalne sidekanalisatsiooni sisestus. Sidekanalisatsiooni hargnemistel kasutatakse r/b sidekaevusid. Kaablitorude normide kohane paigaldussügavus sõidutee all on minimaalselt 1.0m, väljaspool sõiduteed 0.7 m maapinnast.

Sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas lahendatakse tööprojekti mahus. Sidevarustuse tööprojekti koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel. Siderajatiste ümberpaigaldamise tööprojekti koostamisel tuleb tagada Telia Eesti ASi töötavate ühenduste toimimine ehitustööde käigus.

Telia Eesti ASi liinirajatiste, sidekanalisatsiooni ja selles paiknevate kaablite väljakanne vastavalt asjaõigusseaduse rakenduse seadusele § 15 toimub Tellija kulul.

4.3.5 Soojusvarustus

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

Planeeritud ala soojusvarustus on lahendatud kaugkütte baasil. Soojusvarustuse lahenduse aluseks on ASi Utilitas Tallinn 24.11.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr 23TT-09042.

Ühendatav soojuskoormus on 14,5 MW, mis täpsustub projekteerimise käigus. Planeeritud hoonestuse alad on jagatud kaheks, enam-vähem võrdse soojuskoormusega osaks, soojuskoormusi täpsustada projekteerimise käigus.

Ühendused kaugküttevõrguga on ettenähtud kahes kohas:

- Petrooleumi ja Pikksilma tänava vaheline ala on ettenähtud ühendada Reidi tee läheduses paikneva ASi Utilitas Tallinn kuuluva soojustorustikuga DN250 mm. Hargnemissõlmede KP7 ja KP9 vahele on planeeritud uus hargnemine orienteeruva läbimõõduga DN150 mm, läbimõõt täpsustub projekteerimisel. Ristumisel Reidi teega tuleb uus soojustorustik paigaldada olemasolevatesse hülssidesse.

Reidi tee alla on perspektiivse soojustorustiku jaoks paigaldatud kaks hülssi läbimõõduga DN500 mm.

- Uus-Sadama ja Petrooleumi tänava vaheline ala on ettenähtud ühendada planeeritava kinnistu piiri läheduses paikneva soojustorustikuga DN150/280/315 mm.

Uus-Sadama tänaval on olemasoleva DN100/250/225 soojustorustiku läbimõõtu ettenähtud suurendada alates perspektiivsest hargnemisest Reidi teel kuni planeeritud hargnemiseni Sadama alal (vt. tehnovõrkude koondplaan – tähistatud roosa värviga). Läbi Uus-Sadama tänaval asuva soojustorustiku on varustatud soojusega D-terminali ja lähiala detailplaneeringu pos 8 ehk D-terminal (DP043590; K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr 18102).

Soojus- ja jahutustorustik on ettenähtud paigaldada ühte koridori üksteise peale (kaugküttetoru peal ning kaugjahutuse toru all) Uus-Sadama tänaval. Ehitusprojektis kaaluda võimalusel kõrvuti torustike paigaldamist antud lõigul.

Hoonete soojussõlmede projekteerimisel tuleb näha ette soojuskoormuse sõltumatu ühendusskeem.

Soojusvõrgu parameetrid:

- Soojuskandja - vesi
- maksimaalne temperatuur torumaterjalide valikuks: 130°C, tegelik soojuskandja töötemperatuur pealevoolutorustikus kuni 100°C.
- maksimaalne rõhk soojusvõrgus katsetuste ajal 1,6 MPa.

Kaugkütte jaotustorustik on planeeritud ehitada maa-alusena, eelisoleeritud terasest torudest. Planeeritaval alal on jaotustorustik planeeritud paigaldada promenaadi alale. Igale hoonestatavale krundile on ettenähtud liitumispunkt krundi piiril.

Planeeritud soojuskoormused ja torustiku läbimõõdud täpsustada tööprojektis. Detailplaneeringu koostamisel on soojussõlmede asukohad teadmata. Hargnemissõlmede täpsed asukohad ja hoone sisendid määrata tööprojektis.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Petrooleumi – Tuukri - Uus-Sadama tänava kaugküttetorustiku projektiga (HeatConsult OÜ töö nr 23018_1). Lahendus on kantud tehnovõrkude koondplaanile halli värviga.

Kitsastes kohtades, kus tänaval ei ole piisavalt ruumi kaugjahutustorustiku jaoks, nt Uus-Sadama tänaval, on jahutustorustik planeeritud paigaldada kaugküttetorustikuga ühte koridori. Ehitusprojektis kaaluda võimalusel kõrvuti torustike paigaldamist antud lõigul.

4.3.6 Kaugjahutus

Kaugjahutuse lahenduse aluseks on ASi Utilitas Tallinn 13.12.2023 väljastatud tehnilised tingimused 23TT-09165.

Planeeritav ala on ettenähtud liita kaugjahutusvõrku.

Praegu Vanasadama lõunaosa vahetus läheduses AS-ile Utilitas Tallinn kuuluv jahutusvõrk puudub. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud kaugjahutusvõrgu arendusplaanidega piirkonnas. Kaugjahutuse torustike jaoks on planeeritud koridorid, arvestades kaasneva ruumivajadusega.

Planeeritud jahutuskooormus on 14,5 MW, mis täpsustub projekteerimise käigus.

Ühendus kaugjahutusvõrguga:

- Planeeritav ala on ettenähtud liita jahutustorustikuga, mida AS Utilitas Tallinn planeerib ehitada Uus-Sadama tänavale D-terminali läheduses. Otstarbekas ja tehniliselt võimalik liitumispunkt täpsustatakse projekteerimise käigus.

Kaugjahutusvõrgu parameetrid on:

- jahutuskandja arvutuslik temperatuuride vahemik - 6...16 °C;
- maksimaalne rõhk jahutusvõrgus katsetuse ajal on 1,6 MPa.

Kaugjahutuse jaotustorustik on planeeritud ehitada maa-alusena, eelisoleeritud terasest torudest. Planeeritaval alal on jaotustorustik planeeritud paigaldada promenaadi alale. Igale hoonestatavale krundile on ettenähtud liitumispunkt krundi piiril.

Planeeritud soojuskooormused ja torustiku läbimõõdud täpsustada tööprojektis. Detailplaneeringu koostamisel on soojussõlmede asukohad teadmata. Hargnemissõlmede täpsed asukohad ja hoone sisendid määrata tööprojektis.

Kitsastes kohtades, kus tänaval ei ole piisavalt ruumi kaugjahutustorustiku jaoks, nt Uus-Sadama tänaval, on jahutustorustik planeeritud paigaldada kaugküttetorustikuga ühte koridori. Ehitusprojektis kaaluda võimalusel kõrvuti torustike paigaldamist antud lõigul.

4.3.7 Gaasivarustus

Gaasivarustuse lahenduse aluseks on ASi Gaasivõrk 26.10.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr 3-6/254-23.

Planeeritud ala on ettenähtud liita maagaasi võrguga. Maagaasi on planeeritud kasutada tehniliseks otstarbeks, näiteks köögipliidid.

Ühendus olemasoleva gaasivõrguga on planeeritud teha Reidi teel, Pikksilma tn 19 // Reidi tee 9 // Uus-Sadama tn 19 // 24 kinnistu läheduses. Ühenduskohas on

B-kategooria gaasitorustik PEØ160 mm MOP=3,0 bar, mille EHRI nimetus on Kesklinn B3 (EHRI kood 220591689).

Ühenduskohas on planeeritud paigaldada kolmik PEØ160-Ø90 mm. Planeeritud ala poole jätkub B-kategooria gaasitoru läbimõõduga PEØ160 mm, gaasitoru PEØ90 mm on ettenähtud olemasoleva tarbija ümber ühendamiseks.

Planeeritud ala lpiirini on planeeritud B-kategooria gaasitorustik. Kinnistu sees on ettenähtud gaasirõhu redutseerimine ning on planeeritud gaasirõhu reguleerimiskapp

(GRK, MOP=3,0/0,02 bar). Tarbijateni on planeeritud paigaldada A-kategooria gaasitorustik maksimaalse töö rõhuga MOP=20 mbar. Gaasivooluhulk täpsustada projekteerimise käigus.

Gaasitorustik on planeeritud ehitada maa-alusena, plastikust gaasitorudest. Planeeritud alal on gaasitorustik kavandatud paigaldada promenaadi alale. Igale krundile on ettenähtud tarnetoru ja liitumispunkt krundi piiril.

4.3.8 Alternatiivsed energiaallikad

Lisaks tavapärastele energiaallikatele on võimalik kasutada ka alternatiivseid energiaallikaid.

Uute hoonete lokaalseks elektrivarustuseks ja/või tootmiseks on võimalik kasutada päikesepaneele. Tiheasustusalal on võimalik paneele integreerida nii hoonestusega kui ka paigaldada eraldiseisvana. Mõlema lahenduse puhul on oluline, et paneelid sobiksid visuaalselt linnaruumi.

Soojusvarustust ning jahutust võib lahendada ka muude taastuvatest energiaallikatest muundatud energia kandjate baasil, nt päikeseenergia, energiavaiad või merevee soojuse akumuleerimine jms.

5 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED

5.1 Kehtivad kitsendused

Planeeringuala jääb Tallinna riskianalüüs 2016 kohasesse Järvevana tee 3 asuva AKTSIASELTSI TALLINNA VESI veepuhastusjaama kloorilao ohutsooni.

Planeeringuala paikneb Sadama-Ahtri-Tuukri-Nafta tänava ülejutusohuga alal prognoositava esinemisega 1x 100 aasta jooksul.

Valdav osa planeeringualast jääb Läänemere ranna piiranguvööndisse.

Osa planeeringualast jääb Läänemere ranna ehituskeeluvööndisse.

Osa planeeringualast jääb Tallinna liitsihi ülemise tuletorni (navigatsioonimärk nr 252) töösektorisse, kus ehitiste kõrgus ei tohi ületada absoluutkõrgust 57 m.

Pikksilma tn 19 // Reidi tee 9 // Uus-Sadama tn 19 // 24 kinnistul Uus-Sadama 19/13 hoone vundamendil asub geodeetiline punkt nr 8770 kaitsevööndiga 3 m. Geodeetiline märk tuleb taastada, säilitada või vajadusel ümber tõsta projekteerimise staadiumis kooskõlastatult Tallinna Linnaplaneerimise Ameti geomaatika osakonnaga.

5.1.1 Läänemere ranna ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek

Detailplaneeringu alusel ehitatavale avalikult kasutatavale teele ehituskeeluvöönd ei laiene (pos 35 ja 31). Planeeringus tehakse ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks:

- krundile pos 20 hoonestuse rajamiseks. Ehituskeeluvöönd vähendatakse kuni 44,6 meetrini veepiirist.
- krundile pos 37 on reoveepumpla rajamiseks. Ehituskeeluvöönd vähendatakse kuni 45 meetrini veepiirist.

5.1.2 Riiklike mälestiste kaitsevööndid ja vaatekoridorid

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

Planeeringuala jääb muinsuskaitseala kaitsevööndiga liituvasse vaatesektorisse Piritu sadama kaitse vanalinna suunas ja vaatesektorisse Lauluväljaku ülemise värava juurest kiirtega Paksule Margareetale ja Kaarli kirikule ning vaatesektorisse Maarjamäe memoriaalilt.

Planeeringu alal ning kontaktvööndis paiknevad järgmised arheoloogiamälestised, mille kaitsevöönd ulatub planeeritud alale:

- Kultuuriministri 14.05.2014 a. käskkirjaga nr 160 "Kultuurimälestiseks tunnistamine" arheoloogiamälestiseks tunnistatud laevavrakk (mälestise registri nr 30189). Mälestise kaitsevöönd on 50 m mälestise välispiirist. Kaitsevöönd ulatub krundile pos 33.
- Kultuuriministri 14.05.2014 a. käskkirjaga nr 160 "Kultuurimälestiseks tunnistamine" arheoloogiamälestiseks tunnistatud laevavrakk (mälestise registri nr 30194). Mälestise kaitsevöönd on 50 m mälestise välispiirist. Kaitsevöönd on akvatooriumi alal.
- Kultuuriministri 28.03.2007 a. käskkirjaga nr 145 "Kultuurimälestiseks tunnistamine" arheoloogiamälestiseks tunnistatud Transpordilaeva Tver vrakk (mälestise registri nr 27886). Mälestise kaitsevöönd on 300 meetrit laevavraki väliskontuurist. Kaitsevöönd ulatub kruntidele pos 17, 18, 19, 20, 22, 27, 28, 29, 30, 31, 33, 35 ja 36.

5.2 Planeeritud kitsendused

5.2.1 Avaliku kasutuse ja isikliku kasutusõiguse vajadus

Krundid pos 19, 21, 22, 30, 31, 32, 34 ja 35 määratakse avalikult kasutatavaks ning neile seatakse isiklik kasutusõigus Tallinna linna kasuks.

Krunt pos 36 jääb Tallinna linna omandisse. Maa üleandmise eeltingimused on toodud Lisas 5. Planeeringu elluviimise tegevuskava ja vajalikud kokkulepped.

Avalikult kasutatava ala täpne suurus ning asukoht täpsustatakse ehitusprojekti.

5.2.2 Juurdepääsuservituutide vajadus

Kuna juurdepääsud maa-alustele korrustele on kavandatud uult tänavalt (pos 21 ja pos 31) on vajalik seada juurdepääsuservituudid kõikidele kruntidele juurdepääsu tagamiseks. Servituut on vaja seada piisava sõidutee laiusaga (kuni 7 m). Kuna detailplaneeringu koostamisel pole teada juurdepääsude täpsed asukohad, määratakse teeniv ja valitsev kinnistu ehitusprojekti koostamise ajal ning servituudid tuleb seada enne kasutust loa väljastamist. Võimalikud juurdepääsude asukohad ja servituudivajaduse kirjeldus vt põhijoonis DP-2.

Juurdepääsude, sh ühenduskoridoride, täpne asukoht selgub ehitusprojekti, siis selgub ka servituudiala ulatus.

5.2.3 Üleehitus- ja allaehituservituutide vajadus

Allaehituservituudid on vaja seada pos 22, 32, 36 kinnistutele maa-aluste ühenduskoridoride rajamiseks Reidi tee poolsetele kruntidele juurdepääsu tagamiseks. Planeeringus on kavandatud kuus ühenduskoridori. Servituudiala asukoht täpsustatakse ehitusprojektides, siis selgub ka kinnistud, mille igakordse omaniku kasuks on vajalik servituut seada. Servituut tuleb seada enne esimese hoone kasutust loa taotlemist kui ei lepita kokku teisiti.

Üleehituservituut tuleb seada kruntide moodustamisel.

Pos 19 (üleehitusseervituut kuni 2 m ulatuses):

- Üleehitusseervituut pos 18 (ca 46 m²) ning pos 20 (ca 52 m²) igakordse omaniku kasuks; konsoolsete hooneosade ulatuses.

Pos 21:

- Üleehitusseervituut kuni 2 m ulatuses pos 1 (ca 11 m²), kuni 2 m ulatuses pos 11 (ca 42 m²), kuni 3 m ulatuses pos 12 (ca 42 m²), kuni 3 m ulatuses pos 23 (ca 46 m²) igakordse omaniku kasuks; konsoolsete hooneosade ulatuses.

Pos 22 (üleehitusseervituut kuni 4 m ulatuses):

- Üleehitusseervituut pos 12 (ca 95 m²), pos 13 (ca 65 m²), pos 14 (ca 134 m²), pos 15 (ca 79 m²), pos 16 (ca 74 m²), pos 17 (ca 20 m²), pos 23 (ca 106 m²), pos 24 (ca 83 m²), pos 25 (ca 85 m²), pos 26 (ca 76 m²), pos 27 (ca 79 m²), pos 28 (ca 31 m²) igakordse omaniku kasuks; promenaadi kohale ulatuvate konsoolsete hooneosade ulatuses.

Pos 30 (üleehitusseervituut kuni 4 m ulatuses):

- Üleehitusseervituut pos 17 (ca 22 m²) ja pos 28 (ca 45 m²) igakordse omaniku kasuks; promenaadi kohale ulatuvate konsoolsete hooneosade ulatuses.

Pos 32 (üleehitusseervituut kuni 4 m ulatuses):

- Üleehitusseervituut pos 1 (ca 96 m²), pos 2 (ca 28 m²), pos 3 (ca 93 m²), pos 4 (ca 76 m²), pos 5 (ca 114 m²), pos 6 (ca 93 m²), pos 7 (ca 123 m²), pos 8 (ca 63 m²), pos 9 (ca 71 m²), pos 10 (ca 29 m²), pos 11 (ca 94 m²) igakordse omaniku kasuks; promenaadi kohale ulatuvate konsoolsete hooneosade ulatuses.

Pos 36 (üleehitusseervituut kuni 4 m ulatuses):

- Üleehitusseervituut pos 17 (ca 10 m²), pos 18 (ca 67 m²), pos 28 (ca 7 m²) pos 29 (ca 300 m²) igakordse omaniku kasuks; promenaadi kohale ulatuvate konsoolsete hooneosade ulatuses.

Servituudiga koormatavate kinnistuosade täpne asukoht ja ulatus määratakse ehitusprojekti. Servituutide vajadus vt põhijoonis DP-2.

5.2.4 Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks

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

Planeeritud kruntide tehnovõrkudega varustamiseks kavandatud tehnovõrkude jaoks on vaja seada servituudid (vt tehnovõrkude servituutide plaan DP-3-1):

Pos 1:

- Planeeritud elektrikilpide kaitsevöönd 2 m, võrguvaldaja kasuks.

Pos 2:

- Olemasoleva alajaama kaitsevöönd 2 m.

Pos 3:

- Olemasoleva alajaama kaitsevöönd 2 m,
- Planeeritud elektrikilpide kaitsevöönd 2 m, võrguvaldaja kasuks.

Pos 4:

- Olemasolev alajaam pindalaga 245 m²,
- Planeeritud elektrikilpide kaitsevöönd 2 m, võrguvaldaja kasuks.

Pos 5:

- Planeeritud elektrikilpide kaitsevöönd 2 m, võrguvaldaja kasuks.

Pos 6:

- Planeeritud alajaam, suurusega ~60 m², võrguvaldaja kasuks,
- Planeeritud elektrikilpide kaitsevöönd 2 m, võrguvaldaja kasuks.

Pos 7:

- Planeeritud elektrikilpide kaitsevöönd 2 m, võrguvaldaja kasuks.

Pos 8:

- Planeeritud kaugküttetorustik, 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks,
- Planeeritud elektrikilpide kaitsevöönd 2 m, võrguvaldaja kasuks,
- Planeeritud elektrikaablite koridorid, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks.

Pos 9:

- Planeeritud kaugküttetorustik, 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks,
- Planeeritud elektrikilpide kaitsevöönd 2 m, võrguvaldaja kasuks,
- Planeeritud elektrikaablite koridorid, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks.

Pos 10:

- Planeeritud elektrikilpide kaitsevöönd 2 m, võrguvaldaja kasuks.

Pos 11:

- Planeeritud elektrikilpide kaitsevöönd 2 m, võrguvaldaja kasuks.

Pos 12:

- Planeeritud elektrikilpide kaitsevöönd 2 m, võrguvaldaja kasuks.

Pos 13:

- Planeeritud elektrikilpide kaitsevöönd 2 m, võrguvaldaja kasuks.

Pos 14:

- Planeeritud elektrikilpide kaitsevöönd 2 m, võrguvaldaja kasuks.

Pos 15:

- Planeeritud alajaam, suurusega ~60 m², võrguvaldaja kasuks,
- Planeeritud elektrikilpide kaitsevöönd 2 m, võrguvaldaja kasuks.

Pos 16:

- Planeeritud elektrikilpide kaitsevöönd 2 m, võrguvaldaja kasuks.

Pos 17:

- Planeeritud elektrikilpide kaitsevöönd 2 m, võrguvaldaja kasuks.

Pos 20:

- Planeeritud alajaam, suurusega ~60 m², võrguvaldaja kasuks,
- Planeeritud elektrikilpide kaitsevöönd 2 m, võrguvaldaja kasuks.

Pos 21:

- Planeeritud elektrikaablite koridorid, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorustik, torude teljest 2-3 m mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud sademevee kanalisatsioonitorustik, torude teljest 5 m mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud kaugkütte- ja kaugjahutustorustik, 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud sidekanalisatsioon, 1 m välisseinast mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;

- planeeritud gaasitorustik, koridori laieusega 1,0 m mõlemal pool torustikku, võrguvaldaja kasuks;
- Olemasoleva alajaama kaitsevöönd 2 m.

Pos 22:

- Planeeritud elektriakaablite koridorid, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorustik, torude teljest 2-3 m mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud sademevee kanalisatsioonitorustik, torude teljest 5 m mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud kaugkütte- ja kaugjahutustorustik, 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud sidekanalisatsioon, 1 m välisseinast mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud gaasitorustik, koridori laieusega 1,0 m mõlemal pool torustikku, võrguvaldaja kasuks.

Pos 23:

- Planeeritud elektrikilpide kaitsevöönd 2 m, võrguvaldaja kasuks.

Pos 24:

- Planeeritud elektrikilpide kaitsevöönd 2 m, võrguvaldaja kasuks.

Pos 25:

- Planeeritud elektrikilpide kaitsevöönd 2 m, võrguvaldaja kasuks.

Pos 26:

- Planeeritud elektrikilpide kaitsevöönd 2 m, võrguvaldaja kasuks.

Pos 27:

- Planeeritud elektrikilpide kaitsevöönd 2 m, võrguvaldaja kasuks.

Pos 28:

- Planeeritud elektrikilpide kaitsevöönd 2 m, võrguvaldaja kasuks.

Pos 29:

- Planeeritud elektrikilpide kaitsevöönd 2 m, võrguvaldaja kasuks.

Pos 30:

- Planeeritud elektriakaablite koridorid, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud sidekanalisatsioon, 1 m välisseinast mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud kaugkütte- ja kaugjahutustorustik, 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud gaasitorustik, koridori laieusega 1,0 m mõlemal pool torustikku, võrguvaldaja kasuks.

Pos 31:

- Planeeritud elektriakaablite koridorid, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorustik, torude teljest 2-3 m mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud sademevee kanalisatsioonitorustik, torude teljest 5 m mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud sidekanalisatsioon, 1 m välisseinast mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks.

Pos 32:

- Planeeritud elektriakaablite koridorid, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorustik, torude teljest 2-3 m mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;

- planeeritud sademevee kanalisatsioonitorustik, torude teljest 5 m mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud kaugkütte- ja kaugjahutustorustik, 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud sidekanalisatsioon, 1 m välisseinast mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks.
- planeeritud gaasitorustik, koridori laieusega 1,0 m mõlemal pool torustikku, võrguvaldaja kasuks;
- Olemasoleva alajaama kaitsevöönd 2 m.

Pos 34:

- Planeeritud elektrikaablite koridorid, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorustik, torude teljest 2-3 m mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud sademevee kanalisatsioonitorustik, torude teljest 5 m mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud sidekanalisatsioon, 1 m välisseinast mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks.

Pos 35:

- Planeeritud elektrikaablite koridorid, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorustik, torude teljest 2-3 m mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud sademevee kanalisatsioonitorustik, torude teljest 5 m mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks.

Pos 36:

- Planeeritud elektrikaablite koridorid, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud reoveekanalisatsioonitorustik, torude teljest 3 m mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud kaugkütte- ja kaugjahutustorustik, 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud gaasitorustik, koridori laieusega 1,0 m mõlemal pool torustikku, võrguvaldaja kasuks.

Pos 37:

- Planeeritud elektrikaablite koridorid, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud reoveekanalisatsioonitorustik, torude teljest 3 m mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud elektrikilpide kaitsevöönd 2 m, võrguvaldaja kasuks.

Reidi tee T11 kinnistu:

- Planeeritud elektrikaablite koridorid, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks.

Reidi tee T2 kinnistu:

- planeeritud gaasitorustik, koridori laieusega 1,0 m mõlemal pool torustikku, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud reoveekanalisatsioonitorustik, torude teljest 3 m mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektrikaablite koridorid, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks.

Reidi tee T3 kinnistu:

- planeeritud gaasitorustik, koridori laieusega 1,0 m mõlemal pool torustikku, võrguvaldaja kasuks;

- planeeritud reoveekanaliseerimisvõrgustik, torude teljest 3 m mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektrikaablite koridorid, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud veetorustik, torude teljest 2 m mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud kaugküttetorustik, 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud sademevee kanalisatsioonitorustik, koridor laiusega 5m, võrguvaldaja kasuks.

Reidi tee T4 kinnistu:

- planeeritud reoveekanaliseerimisvõrgustik, torude teljest 3 m mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektrikaablite koridorid, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud veetorustik, torude teljest 2 m mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud sademevee kanalisatsioonitorustik, koridor laiusega 5 m, võrguvaldaja kasuks.

Reidi tee T5 kinnistu:

- planeeritud reoveekanaliseerimisvõrgustik, torude teljest 3 m mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektrikaablite koridorid, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud veetorustik, torude teljest 2 m mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks.

Reidi tee T6 kinnistu:

- planeeritud reoveekanaliseerimisvõrgustik, torude teljest 3 m mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektrikaablite koridorid, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud sademevee kanalisatsioonitorustik, torude teljest kuni 5 m mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks.

Reidi tee 13 kinnistu:

- planeeritud reoveekanaliseerimisvõrgustik, koridori laiusega 6 m, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektrikaablite koridorid, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud veetorustik, torude teljest 2 m mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks.
- planeeritud sademevee kanalisatsioonitorustik, torude teljest 2,5 m mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks.

Tuukri tn 21 kinnistu:

- planeeritud reoveekanaliseerimisvõrgustik, koridori laiusega 5 m, võrguvaldaja kasuks.

Tuukri tn 21a kinnistu:

- planeeritud reoveekanaliseerimisvõrgustik, koridori laiusega 5 m, võrguvaldaja kasuks.

Petrooleumi tänav kinnistu:

- planeeritud reoveekanaliseerimisvõrgustik, koridori laiusega 5 m, võrguvaldaja kasuks.

Tuukri tänav T3 kinnistu:

- planeeritud reoveekanaliseerimisvõrgustik, koridori laiusega 5 m, võrguvaldaja kasuks.

6 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS

Tallinna linnal on õigus tunnistada detailplaneering kehtetuks või keelduda detailplaneeringualal uute ehituslubade andmisest, kui detailplaneeringust huvitatud isik ei ole Tallinna linna ja huvitatud isiku vahel planeerimisseaduse § 131 lõike 2 alusel sõlmitud halduslepinguga võetud kohustusi lepingus määratud tähtajaks täitnud.

Nimetatud tingimus kehtib ka isikute suhtes, kes omandavad detailplaneeringu alal asuva kinnisasja pärast detailplaneeringu kehtestamist.

6.1 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded

Kvartalite hoonestuslahendus (v.a pos 33) on soovitatav leida kvartalipõhise arhitektuurikonkursi tulemusel. Arhitektuurikonkursi raames lahendatakse ka hoonestusega külgnevate alade haljastus.

Arhitektuurikonkursi tingimustesse lisada nõue tagada jalakäijatele hoonete vahelt juurdepääsud keskele rohealale/promenaadile Reidi teelt ja kavandatud juurdepääsutänavalt pos 21 ja pos 31. Hoonetevahelised läbipääsud projekteerida sammuga kuni 100 m.

Üldised arhitektuurinõuded

- Hoonete tänavakõrgusel asuvale korrusele projekteerida piisava kõrgusega esinduslikke vitriinakendega äriruume.
- Hoonetele võib projekteerida promenaadi kohale ulatuvaid konsoolseid kuni 4 m sügavusi hooneosi ligikaudu 15% ulatuses hoone fassaadi pinnast.
- Hoonetele on lubatud projekteerida kuni 2 m laiusi varikatuseid.
- Monotoonsuse vältimiseks tuleb hoonete fassaadid arhitektuursete võtetega liigendada nii horisontaalselt kui vertikaalselt, tagada hoonete katusemaastiku dünaamiline vahelduvus.
- Hoone katusele võib paigaldada päikesepaneele või rajada katusehaljastust arvestades muinsuskaitse eritingimustes määratud piiranguid.
- Mitmekesise linnakeskkonna loomiseks projekteerida erinevat tüüpi elu- ja äriruume.
- Kasutada lahendusi, mis muudavad klaasipinnad lindudele nähtavaks.
- Kavandada rattaparklad üldjuhul hoonesse tänavatasandile või maa-alusele korrusele ja tagada mugav igapäevane rattakasutus.
- Hoonete sissepääsude planeerimisel tagada võimalusel lihtne ja mugav ligipääs nii promenaadile/lineaarpargile kui tänavale, et võimaldada muuta loodav uus linlik keskkond koos kvaliteetse avaliku ruumiga kasutajasõbralikuks ja igati ligipääsetavaks tulevasele lõppkasutajale ning seeläbi tagada promenaadi/lineaarpargi aktiivne kasutamine nii külaliste kui ka kohalike elanike poolt 24/7.
- Hoonemahtude liigendamisel ja piirdetarindite projekteerimisel arvestada energiatõhususe nõuetega.
- Tehnopaigaldised paigutada eelistatult hoone mahtu.
- Fassaadikattematerjalidena on eelistatud ajas püsivaid, esinduslikke, heleda toonaalsusega ning kergesti puhastatavaid materjale.
- Maa-alustesse parklatesse viivad pandused kavandada hoone mahtu.
- Planeeritavatesse hoonekompleksidesse kavandada varjend arvestades ehitusprojekti koostamise ajal varjenditele esitatavate nõuetega. Kui seadusega on lubatud, võib kavandada ühe varjendi mitme lähestikku asuva hoone kohta.

Muinsuskaitse eritingimustest tulenevad arhitektuurinõuded

- Enne Teist maailmasõda ehitatud Uus-Sadama tn 19/13 hoone lammutamisel esitada Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakonnale ajaloolised õiendid hoone kohta. Hoone väärtuslikud detaile ja tarindeid taas kasutada.
- Uushoonestuse rajamisel vältida olemasolevate või hävinud hoonete matkimist, soovitatav on selge eristumine ajaloolisest kihist ning tänapäevaste arhitektuursete

lahenduste ja ilme kasutamine. Vältida traditsioonilisi ehitusmaterjale imiteerivaid viimistlusmaterjale.

- Uushoonestuse puhul vältida Tallinnale mitteomaseid massiivseid seinapindu, liigendada hoonete mahtusid.
- Kavandatavate uute ehitiste ja rajatiste maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on 24 m (6-7 maapealset korrust). Kõrguspiirangut ei tohi ületada hoonestuse katustel paiknevad võimalikud tehnorajatised ja -süsteemid, katuseterrasside piirded jms elemendid v.a sadama tööks vajalikud rajatised.
- Planeeringu pos 33 alal on max hoonestuskõrgus läänepoolsel alal 21 m ja idapoolsel alal 17 m. Kõrguspiirang ei kehti galeriidele ja rampidele, mille kõrgus sõltub teenindatavate laevade väljapääsu kõrgusest (praegu on galeriide kõrguseks 22 m).

6.2 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded

- avaliku ruumi loomisel kasutada kõrgeima kvaliteediga disaini ja materjale; (nt looduskivi, graniit või basaltsillutis, mida saab täiendada monteeritud betooni, monoliitbetooni, puidu ning erinevate tekstuuride ja värvusega kruusaga);
- promenaadi katendiks kasutada eristuvat sillutist (pidulikum katend kui tavaline tänavakivi);
- tagada kvaliteetne haljasalade maastikukujundus, pakkudes maastikukujunduses erinevaid tekstuure, tihedusi ja värve, eelistades võimalusel kohalikke taimeliike;
- taimestiku valikul rõhutada taimeliikide mitmekesisust, tekstuuri, värvust ja kihilisi maastikke, kasutada kohalikke puuliike, näiteks muuhulgas harilikku pärna.
- kitsama haljasriba korral tagada puudele piisavat kasvupinnast, laiendades kasvuruumi kõnnitee alla;
- liiklejate ohutuse tagamiseks eraldada rattaga liikujad ja jalakäijad haljasaladega;
- suurematesse liikumisteede ristumiskohtadesse on soovitatav lisada maamärke ja infotahvleid;
- tähistada või markeerida ajaloolised raudteesõlmed ja sildade asukohad;
- Võimalusel eksponeerida või markeerida osaliselt vaadeldaval alal Härjapea jõesängi (ulatub planeeritud krundile pos 7, 8, 9, 10 ja 32);
- ristmike kujundamisel arvestada universaalse disainiga;
- paigaldada linnamööblit (nt pingid puhkamiseks);
- materjalide ja taimede valikul arvestada, et kasutusel oleksid vastupidavad, lihtsasti hooldatavad, mereäärsetesse oludesse (näiteks soolsus, tuuled, kõrge õhusaaste jms) sobivad ning iga ilmastikuoluga suurele rahvamassile ohutud materjalid.

Piirdeaiaid: Piirdeaedu üldjuhul mitte kavandada v.a laste mänguväljakute jm väljakute piiramiseks. Erandiks on sadama-ala, mis piiratakse ISPS nõuetele vastava turvapiirdega.

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

6.3 Olemasolevate hoonete lammutamise nõuded

Hoonete lammutamiseks tuleb koostada lammutusprojekt.

Lammutamisel tekkivad ehitusjäätmekäideldakse vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirjas esitatud nõuetele.

Detailplaneeringu kavandatud hoonete ja tänavarajatiste rajamiseks on vaja lammutada Pikksilma tn 19 // Reidi tee 9 // Uus-Sadama tn 19 // 24 kinnistul asuvad:

- teenistushoone 19-13 (ehitisregistri kood 101016949).
- ajutine laohoone (ehitisregistri kood 120678137).
- ajutine laohoone 1/15 (ehitisregistri kood 120755421).
- ajutine laohoone 2/15 (ehitisregistri kood 120755399).

6.4 Arheoloogianõuded

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

Arheoloogilised eeluuringud tuleb läbi viia enne projekteerimist või hiljemalt enne ehitust, juhul kui ajalooliste detailide võimalikes paiknemiskohtades kavandatakse ulatuslikke kaevetöid.

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

Ajalooliste sadamarajatiste ja kaitseehitistega seotud arheoloogiaalased üldtingimused:

- Juhul, kui kinnisasjal on eeldusi uuteks kultuuriväärtusega leidudeks, tuleb teha vastavad uuringud. Leiu puhul võib kinnismälestist senisest asukohast teisaldada vaid juhul, kui selle säilimine olemasolevas keskkonnas on ohustatud ning uus asupaik tagab selle säilimise.
- Arvestada tuleb Arheoloogiapärandi kaitse Euroopa konventsiooni (Eesti poolt ratifitseeritud 1996) ja soovitatav on arvestada UNESCO veealuse kultuuripärandi kaitse konventsiooni (Eesti poolt ratifitseerimata) põhimõtteid.
- Arvestada tuleb, et seoses kultuuriväärtusega leidudega võib tööde käigus ette tulla märkimisväärseid ajalisi viivitusi ning muudatusi senistes plaanides kuni algprojektide täieliku ümbertegemiseni. Samuti tuleb arvestada täiendavate rahaliste kulutustega, näiteks juhul, kui kultuuriväärtusega leid nõuab teisaldamist sobivamasse asukohta või tähistamist praegusel asukohal.
- Merealal ning maismaal praeguseks teadaolevate ja detailplaneeringu kohaselt süvendus- või ehitustööde alasse kuuluvate kultuurimälestiste puhul tuleb eelistada leiu säilitamist *in situ* ehk praeguses asukohas, sealjuures arvestades mälestise kaitsevööndit. Mälestise ümberkujundamine, selle teisaldamine ja tööde planeerimine kaitsevööndisse ei ole lubatud, välja arvatud juhul, kui Muinsuskaitseamet otsustab teisiti. Otsus mälestise muutmise, teisaldamise ja kaitsevööndis lubatud tööde kohta tuleb langetada iga mälestise kohta eraldi.
- Mereala, mis detailplaneeringu kohaselt jääb süvendus- või ehitustööde alasse, kuid mis ei ole tunnistatud mälestiseks ega selle kaitsevööndiks ning mida ei ole eelnevalt arheoloogiliselt uuritud, tuleb teha allveearheoloogilised eeluuringud (näiteks sonariuuringud kombineerituna tuukriotsingutega). Eeluuringutes selgitada välja praegu oletatavate vrakkide olemasolu ja võimalike uute kultuuriväärtusega leidude (näiteks vrakkide, sadamakonstruktsioonide) asukoht. Kui vrakkide olemasolu leiab kinnitust või avastatakse uusi kultuuriväärtusega leide, tuleb edasine tegevus, sealjuures täiendavate arheoloogiliste uuringute vajadus kooskõlastada Muinsuskaitseametiga. Juba esmaste eeluuringute põhjal on mõistlik planeerida rajatised nii, et võimalikud kultuuriväärtusega leiud jääksid ehitustegevusest puutumata. Allveearheoloogilised eeluuringud tuleb teha projekteerimise võimalikult varases faasis, enne ehitusprojekti Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakonnale kooskõlastamiseks esitamist.

- Merealal, kus toimuvad süvendus- või ehitustööd, vajalik arheoloogiline järelevalve. Sõltuvalt leiust võidakse nõuda ka leiu säilitamist in situ ehk praeguses asukohas. Seega tuleb uute kultuuriväärtusega leidude puhul tööde tellijal arvestada projektimuudatuste ning täiendavate aja- ja rahaliste kuludega.
- Aladel, kuhu kavandatakse hooneid või kus on plaanis teostada muid ulatuslikke kaevetöid, tuleb eelandmete saamiseks projekteerimise võimalikult varases faasis, enne ehitusprojekti Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakonnale kooskõlastamiseks esitamist, viia läbi georadari uuringud ja sõltuvalt georadari uuringu andmetest teha arheoloogilised eeluuringud. Uuringud on vajalikud praegu oletatavate kultuuriväärtustega leidude olemasolu kinnitamiseks või ümberlükkamiseks ning võimalike seni avastamata kultuuriväärtusega leidude tuvastamiseks. Kui kultuuriväärtusega objektide olemasolu leiab kinnitust või avastatakse uusi kultuuriväärtusega leide, tuleb edasine tegevus, sealhulgas täiendavate arheoloogiliste uuringute vajadus, kooskõlastada Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakonnaga. Leidude ilmnemisel selgitada koos Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakonnaga välja, missuguses ulatuses on ehitustegevustegevus võimalik. Arheoloogilised eeluuringud võib teha arheoloogiamälestiste alal Muinsuskaitseameti tegevusluba omav ettevõtte, kel tuleb esitada TLPA muinsuskaitse osakonnale vastav tegevuskava ja loataotlus uuringute tegemiseks. Tegevuskavas täpsustatakse uurimisküsimused, -viisid ja proovikaevandite asukohad.
- Projekteerimise etapis tuleb arheoloogiliste eeluuringute ja georadari uuringutega kindlasti uurida järgmisi objekte (vt muinsuskaitse eritingimuste asendiplaan lisa 12):
 - 1) sadama akvatooriumi lõunast piiranud tamm ja idast piiranud puitkonstruktsioon (ehitatud u 1714 – u 18. saj. keskpaik); Reidi tee ehitusega seoses tehtud georadari uuringud viitavad, et mõlema jäänuseid on tee maa-alal tõenäoliselt maa sees teatud määral säilinud;
 - 2) Uus-Sadama tänava ja selle pikenduse joonel paiknev sadama veejuhe (18. saj. II pool); Reidi tee georadari uuringud viitavad veejuhtme konstruktsioonide osalisele säilivusele. Sadama akvatooriumi puittõkerajatis kulgeb tõenäoliselt kavandatava Reidi tee äärse hoonestuse kohal.
- Arheoloogiliste eeluuringute kavas võib võtta ka Härjapea jõe sāngi uurimise (ulatub planeeritud krundile pos 7, 8, 9, 10 ja 32) , aga kuna antud lõigus pärineb jõesāng alles 19. – 20. sajandist, siis pole see tingimata nõutav – võib piirduda ka selle dokumenteerimisega ehitustööde ajal tehtava arheoloogilise järelevalve käigus. Krimmi sõja aegse rannikukaitsepatarei Kaupmehepatarei asukohas võib samuti piirduda arheoloogilise järelevalvaga, kuna selle konstruktsioonide säilimist võib pidada hilisema aktiivse sadamaehituse kontekstis pigem vähetõenäoliseks.

6.5 Haljastuse projekteerimise, rajamise ja hoolduse nõuded

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

- Olemasoleva haljastuse säilitamiseks, hooldamiseks ja täiendamiseks juhendada kehtivatest dokumentidest (EVS 939-3 ja EVS 939-4).
- Kavandada piisava kasvupinnase mahuga istutusala nii puudele kui põõsastele.
- Hoonestamiseks korraldatavate arhitektuurivõistluste raames lahendada ka kvartali haljastus.
Puuliikidest on soovitatav kasutada puud nagu künnapuud, harilik tamm, harilik vaher; põõsastest viirpuud, sirelit, villast lodjapuud, mägimāndi, lumimarja või sarnaste omadustega liike.

- Istutustööd peavad vastama standardile EVS 843 „Linnatänavad“, EVS 939 2 „Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded“ ning Tallinna Linnavalitsuse 28.09.2011 määrusele nr 112 „Avalikule alale puude istutamise kord“.
- Puude liigivalikul arvestada võimalusel, et antud planeeringuala asub kõrge õhusaastetasemega piirkonnas. Liikide valikul eelistada saastet taluvaid liike. Samuti võtta tänavahaljastuse rajamisel arvesse, et tänavahaljastuses kasutatavad liigid peavad olema kõrge soolataluvusega.
- Petrooleumi tänava (pos 21 osa) ehitusprojektis näha ette maastikuehituslikud võtted puude istutamiseks tehnovõrkude kaitsevööndisse.
- Promenaadi/lineaarpargi ning selle ulatuses uute tehnovõrkude projekteerimisel näha võimalusel ette olemasolevate II väärtusklassi puude säilitamist või ümberistutamist kasutades erinevaid maastikutehnilisi võtteid.

6.6 Täiendavate kooskõlastuste vajadus

Kultuurimälestisi ja nende kaitsevööndit puudutavad otsused ning vajadusel arheoloogilised uuringud tuleb teha võimalikult varases projekteerimise faasis, enne ehitusprojekti Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakonnale kooskõlastamiseks esitamist.

Uus-Sadama 19/13 hoone lammutamise juhul esitada Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakonnale ajalooline õiend hoone kohta.

Navigatsioonimärgi nr 252 töösoonis tuleb ehitusprojektid kooskõlastada Transpordiametiga.

6.7 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

6.7.1 Keskkonnaalased nõuded

Mürauringust tulenevad nõuded:

- Vastavalt standardis EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest." tabelis 6.3 – "Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüra tasemest" toodule tuleks projekteeritavate ehitiste välispiirete konstruktsioonidele rakendada välispiirde ühisisolatsiooni indeksit $R'_{tr,s,w}$, vastavalt keskkonnamüra taseme suurusele, ehitise tüübile ja ruumikasutusotstarbele.
- Ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul rakendada transpordimüra spektri lähendustegurit C_{tr} vastavalt standardile *EVS-EN ISO 717*.
- Vastavalt standardis EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest." tabelis 6.3 – "Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüra tasemest" toodule tuleks projekteeritavate hoonete välispiirete konstruktsioonid projekteerida minimaalselt selliselt, et mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirde ühisisolatsioon oleks vähemalt $R'_{tr,s,w} + C_{tr} \geq 30-45$ dB, olenevalt planeeritava hoone ruumide otstarbest ja paiknemisest kinnistul. Lõplikud lahendused ja nõuded täpsustada hoonete projekteerimisel selliselt, et tagatud oleks siseruumides kehtestatud müra tasemete nõuetele vastamine.
- Ühe meetmena saab kasutada lahendust, kus äripinnad projekteeritakse hoonete alumistele korrustele ja kõrgematel korrustel on eluruumid nii et magamistoad paiknevad eelkõige sisehoovi suunal.

Välisõhu kvaliteedi hinnangust tulenevad nõuded:

- Ehitusprojekti koostamisel võtta kasutusele meetmed, mis võimaldavad hoonetevahelisel alal välisõhu kvaliteedi parandamist ja pakuksid häid tingimusi välisõhus viibimiseks (nt haljastuse rajamine vms).

Keskkonnaseisundi hinnangust ja reostusuuringust tulenevad nõuded:

- Ehitusõiguse ellu viimisel tuleb sadama territooriumil läbi viia täiendavad pinnase ja põhjavee reostusuuringud. Reostuse olemasolul koostatakse ehitusprojekti faasis saneerimiskavad. Reostusuuringu lähteülesanne ja saneerimiskava tuleb kooskõlastada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga.

Pinnase radoonisisaldusest tulenevad nõuded:

- Hoonete projekteerimisel rakendada meetmeid radooniohutu hoone projekteerimiseks, vastavalt Eesti standardile EVS 840 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ ;
- Ehitamisel tagada korralik ehituskvaliteet, kasutada vähese poorsusega tihedat betooni või ehitusmaterjale;
- Radoonikile kasutamine ei ole vajalik;
- Tagada esimesel korrusel korralik ventilatsioon;
- Vajadusel kasutada vundamendisiseseid täiendavaid väljatõmbeventilaatoreid.

Nõuded vertikaalplaneerimiseks:

- Vertikaalplaneerimisega ei tohi juhtida sademeveett hoonestatud kinnistutele;
- Haljastatud krundiosadele sattunud sademevesi immutada osaliselt pinnasesse;
- Kõvakattega krundi osalt koguda sademevesi restkaevudesse;
- Nii vertikaalplaneerimise kui ka sademevee ärajuhtimise lahendus täpsustada ehitusprojekti. Vertikaalplaneerimise lahendus peab toetama kinnistupõhist säästlikku sademevee käitlust ning vältima reostamist. Esitada vastavad kirjeldused, juhised ja nõuded vertikaalplaneerimiseks ja sademevee käitlemiseks kinnistupõhiselt ehitusprojektides.

Jäätmehooldus:

- Jäätmehooldus tuleb korraldada vastavalt Tallinna Linnavolikogu poolt 09.02.2023 vastuvõetud määrusele nr 3 „Tallinna jäätmehoolduseeskiri“.
- Prügiautole peab olema tagatud nõuetekohane juurdepääs jäätmemahutitele.
- Avalikult kasutatavale alale, hoonete välisuste lähedusse projekteerida samas võtmes muude väikevormidega prügikastid.

Nõuded insolatsioonikestuse tagamiseks:

- Hoonete projekteerimisel arvestada EVS-EN 17037 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetega.
- Projekteeritavates eluruumides peab olema tagatud vähemalt Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi kodulehel avaldatud insolatsiooni kestuse arvutamise juhendi või ehitusprojekti koostamise ajal kehtiva normatiivi kohane piisav insolatsiooni kestus.
- Ehitusprojekti(de) koosseisus esitada vastavad insolatsiooni kestuse analüüsid.

Naaberhoonete insolatsioonitingimustest tulenevad nõuded:

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

Leevendusmeetmed soojussaarte vähendamiseks:

- Soojussaarte vähendamiseks ja leevendamiseks projekteerida planeeringualal võimalusel täiendavaid taimkatte ja rohealasid olemasolevate asfaltplatside asemele.
- Vähendamaks soojuse akumul eerumist katusepindadel on soovitatav kasutada heledat või spetsiaalset katusekattematerjali, projekteerida katusehaljastust ja päikesepaneeli või kasutada muid meetmeid.

- Vähendamaks soojuste akumulatsioonist hoonete fassaadipindadel on soovitatav kasutada spetsiaalset fassaadimaterjali või heledaid fassaaditoone.
- Tänavaruumi ehitusprojektide koostamisel kaaluda heledate katendite kasutamist aladel.

Muud nõuded:

- Võimalikust üleujutusest tulenevate kahjude ärahoidmiseks või minimeerimiseks saab näha ette:
 - Vett pidevate/hoidvate rampide projekteerimist hoonetesse;
 - pumpla paigaldamist hoone keldrikorrusele;
 - liivakottide paigutamist hoonete juurdepääsu ette, mis vähendab sademevee sattumist hoonetesse üleujutuse ajal.
- Projekteeritavate hoonete materjalide valikul tagada energiatõhususe nõuded.

6.7.2 Tuleohutusnõuded

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

- Tule leviku takistamiseks projekteerida uued hooned TP-1 tuleohutusklassile vastavalt. Madalama tulepüsivusklassi rakendamine on võimalik juhul kui detailplaneeringu elluviimisel ei rakendata maksimaalset ehitusõigust või kujud võimaldavad madalamat tulepüsivusklassi-
- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega vastavalt Eesti standardile EVS 812-7 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.
- Vastavalt Eesti standardile EVS 812-7 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ peavad hoonete sisesed alajaamade konstruktsioonid vastama tulepüsivusele EI 120 ning olema projekteeritud mõlemapoolse tulekahju vastu.

6.7.3 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

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

- vandalismiaktide ja sissemurdmiste riski vähendamiseks tuleb hoonele projekteerida vastupidavad ukse- ja aknaraamid, ukse, aknad ja klaasid.
- kasutajasõbraliku ümbruse kujundamiseks pöörata tähelepanu turvalise ruumiloome kontseptsiooni elementidele nagu pimenurkade vähendamine vähendamaks süütegusid, piisava valgustuse kavandamine jms.

6.7.4 Liikluskorralduse alased nõuded

- Teed, parkimiskohad jm liiklusrajatised peavad vastama Eesti Standardi EVS 843 „Linnatänavad“ nõuetele.
- Parklast väljasõitude ja kergliiklusteede ristumiskohtades tagada hea nähtavus ning jalakäijate turvalisus.
- Pandused kruntide maa-alustele parkimiskorrustele tuleb kavandada hoonete mahtu.
- Küllastajate rattaparklad (raamist kinnitamisega rattahoidjad) kavandada sissepääsude lähedale soovitatavalt katuse alla ning promenaadile.
- Elanike ja töötajate rattaparkimiskohad projekteerida igapäevaselt mugavalt kasutatavana. Rattahoiuruumid planeerida hoonesse tänavatasandilt, hoone

sissepääsu lähedale või maa-alusele korrusele. Täpne asukoht määratakse ehitusprojektis tulenevalt hoone arhitektuurist.

- Maa-alusele korrusele jalgrataste hoiuruumide kavandamisel tuleb tagada inimestele mugav ja ohutu juurdepääs. Lahtiste rattaparkimiskohtade kavandamisel tuleb tagada neile takistusteta ligipääs.

6.7.5 Muud nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks

- Navigatsioonimärgi lähedusse või mõjupiirkonda on keelatud paigaldada tulesid, mis segavad navigatsioonimärgi eristamist. Ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Transpordiametiga.

6.7.6 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas

Veevarustus ja kanalisatsioon:

- Veevarustuse ning reovee ja sademevee ärajuhtimise lahendused (sh kinnistuväliste vee ja kanalisatsiooni ühisorustike väljaehitamise mahud) kuuluvad täpsustamisele ehitusprojekti koostamisel.
- Ehitusprojekti koostamiseks taotleda AKTSIASELTSi TALLINNA VESI tehnilised tingimused.

Elektrivarustus:

- Tööjooniste koostamiseks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt võrguvaldajaga.
- Kõik planeeringu alal projekteeritud tehnovõrkude tööprojektid kooskõlastada täiendavalt võrguvaldajaga.
- Hoonesisese alajaama ruumide kohal asuval korrusel ei tohi olla eluruumi. Sisseehitatud alajaamade tööjooniste koostamisel tuleb arvestada EE JV OÜ kvaliteedi käsiraamatu normdokumendiga *VJ63 30.06.2010 "Nõuded alajaama ruumile ehitises (ehitavas hoones)"*.

Tänavavalgustus:

- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt võrguvaldajaga.
- Põhi- või tööprojekti jaoks taotleda uued tehnilised tingimused.

Sidevarustus:

- võrguvaldaja 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.
- Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist.
- Tegutsemisluba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutse aega võrguvaldajalt.

Soojusvarustus:

- Uus-Sadama tänaval kulgev planeeritud kaugjahutuse torustik on kavandatud paigaldada planeeritud kaugküttetorustiku alla. Võimalusel (ruumi olemasolul) projekteerida järgmises projekteerimisetapis kütte ja jahutustorustikud üksteise kõrvale.

- Planeeritavale ja rekonstrueeritavale torustikule on vaja seada ASi Tallinna Soojus kasuks tähtajatu tasuta isiklik kasutusõigus.
- Vajadusel täiendada järgmises projekteerimise staadiumis planeeritud soojustorustiku kulgemisjoont viisil, et oleks tagatud standardiga EVS-EN13941 lubatud piiridesse jäävad torustiku paigalduspinged ja -pikkused.
- Üksikute objektide soojusvarustuse lahendamiseks on vaja taotleda AS Utilitas Tallinn konkreetset tehnilist tingimust.

Gaasivarustus:

- Majandus- ja taristuministri 14.04.2016.a määruse nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele 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 välimöödistamine. Geodeetiline alusplaan esitada e-posti aadressile: geoprojekt@gaas.ee.
- Võrguvaldaja gaasipaigaldiste kaitsevööndis tööde planeerimiseks ja projektlahenduste koostamiseks taotleda tehnilised tingimused aadressil: geoprojekt@gaas.ee. Kaitsevööndis võib teostada töid ainult põhi- või tööprojekti olemasolul, mis tuleb samuti enne töödega alustamist esitada võrguvaldaja e-posti aadressile geoprojekt@gaas.ee. Ilma põhi- või tööprojekti koostamiseta ei ole võimalik võrguvaldajal hinnata planeeritava tegevuse ohutust ning võrguvaldaja 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 võrguvaldaja 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.
- Pärast ehitustööde teostamist peavad võrguvaldaja gaasipaigaldised vastama õigusaktides ja standardites (sh standardis EVS 843) määratud nõuetele, sh peab olema tagatud gaasipaigaldise nõuetekohane sügavus. võrguvaldaja gaasipaigaldiste kaitseks tuleb ette näha meetmed tagamaks nende ohutus ehitustööde käigus.
- Gaasivõrguga liitumiseks on vajalik esitada avaldus, mis on leitav võrguvaldaja kodulehelt.

Alternatiivsed energiaallikad:

- Lisaks tavapärastele energiaallikatele kaaluda elektri- ja soojussüsteemide projekteerimist alternatiivsete energiaallikate baasil: nt päikeseenergia, merevee soojuse akumulimine.

Muud nõuded:

- Liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga sh sademeveekanalisatsiooniga ning teiste avalike tehnovõrkudega toimub vee-ettevõtja või tehnovõrkude valdajaga sõlmivate liitumislepingute alusel ja tingimustel.

- Hoone mahus paikneva parkla põrandaveed juhtida reoveekanaliseerimiseks. Hoonesisese parkla põrandalt kogutav vesi tuleb enne reoveekanaliseerimiseks juhtimist puhastada lokaalselt (õlipüüdur+liivapüüdur).
- Avalike teede valgustus projekteerida vastavalt võrgu valdaja poolt väljastatavate tehniliste tingimuste alusel etteantud liitumispunktist, kinnistu välisvalgustus lahendada hoone peakilbist.
- Planeeringu alale mitte projekteerida merele paistvaid valgusteid, mis võivad konkureerida navigatsioonimärkidega. Sadama alal projekteerida valgustus vastavalt sadamas kehtivatele nõuetele.
- Sademeveetorusse juhitava sademevee reostusnäitajate piirväärtused peavad vastama Keskkonnaministri 01.10.2021 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 piirväärtused ja reovee puhastusastmed").
- Ehitusprojekti koostamisel kaaluda vajadus võimalike ühiskanaliseerimisest (sademeveekanaliseerimisest) paisutusest tulenevate uputusi vältiva tehnilise lahenduse kasutamist või käsitleda vajadusel meetmeid võimalikest üleujutustest tulenevate kahjude ärahoidmiseks või minimeerimiseks. Näiteks: vertikaalplaneerimisega juhtida sademevett hoonest või projekteerida hoone nulli kõrgem, kui tänava tasapind vms.
- Ehitusprojekti koostamisel tuleb lähtuda järgmistest dokumentidest:
 - Majandus- ja taristuministri 14. aprilli 2016.a. määrus nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“;
 - Võrgu valdaja dokument „Telia Eesti AS nõuded ehitusgeodeetilisele uurimistöodele“;
 - Võrgu valdaja dokument „Liinirajatiste projekteerimine ja maakasutuse seadustamine. v4.“;
 - Võrgu valdaja dokument „Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks ning ehitamiseks liinirajatiste kaitsevööndis“.

7 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE

7.1 Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele

Planeeritava ala ruumilise arengu eesmärkide täitmiseks:

- on kesklinna vahetusse lähedusse Reidi tee äärde planeeritud inimsõbralik ja atraktiivne terviklik elu- ja ärikvartal esindusliku tänavaseinaga Reidi tee poole. Hoonete Kasutusotstarbed on kavandatud paigutlikuna.
- Inimkeskse kesklinniku linnaruumi kujundamiseks on määratud nõue hoonete esimesele korrusele projekteerida avaliku ruumiga suhestuvad äri -ja teenindusruumid.
- Hoonestuse kavandamisel on arvestatud vajadusega säilitada vanalinna silueti vaadeldavus olulistest vaatepunktidest.
- Kavandatud on rohke haljastusega promenaad/lineaarpark jalakäijatele ja kergliiklejatele, mis moodustab osa Piritat Kalamaja ühendavast promenaadist.
- Määratud on nõue projekteerida hubaseid hoonetevahelisi läbipääse.
- Planeeringualal on promenaadi/lineaarpargi näol loodud head tingimused jalgsi ja kergliiklusvahenditega liikumiseks. Vahetult Reidi tee ääres ning D-terminali alal on

bussipeatused. Kõik see soodustab aktiivset liikumist jalgsi või jalgrattaga ning ühistranspordi kasutamist.

- Uuel tasemel liikuvusteenuse arendamiseks on kavandatud kasutusele võtta sõidujagamise teenus eelistatult elektriautode kasutamise teel, milleks rajatakse normikohasest ulatuslikum laadimistaristu.
- Kavandatud on naaberalade kergliiklusteede võrgustikuga ühilduvad kergliiklusteed.
- Kavandatud on hoonestus, mida on võimalik ehitada etapiviisiliselt.

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

Sadamategevusest vabaks jäävale planeeringuala osale rajatakse inimkeskne linnaruum ja promenaad/lineaarpark, mis on kavandatud osana kogu Vanasadama ala läbivast Kadrioru ja Kalamaja ühendavast promenaadist. Vanasadama Kadrioru poolne mereäärne ala on korrastatud ning sinna on rajatud Pikksilma promenaad, mis on avalikult kasutatav.

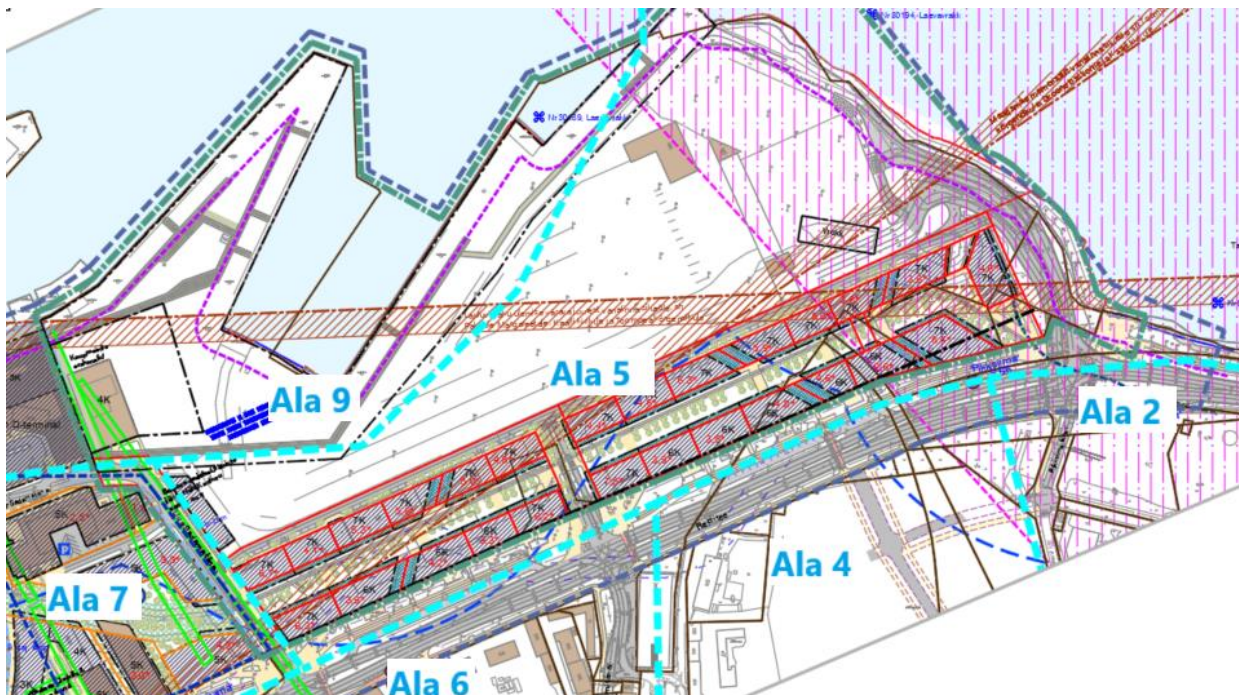
Sadama ala on ettenähtud eraldada äriruumidega korterelamute ja ärihoonete alast piirdeaiaga. Promenaadil/lineaarpargis liikujatele on loodud turvalised tingimused: autode parkimine on kavandatud hoonete maa-alustele korrustele.

Veoautode parklate ja laohoonete asemele ehitatavad nüüdisaegse arhitektuuriga äri- ja eluhooned muudavad piirkonna linlikumaks ja atraktiivsemaks. Võimalus ühe või teise kasutusotstarbe osakaalu varieerimiseks annab paindlikuma kasutusviisi valiku. Piirkonda lisandub täiendavaid töö ja -elukohti, mis annab võimaluse piirkonna elanikele leida töökoht kodule lähemal, vähendades nii pendelrännet ja liikluskoormust teistesse linnaosadesse.

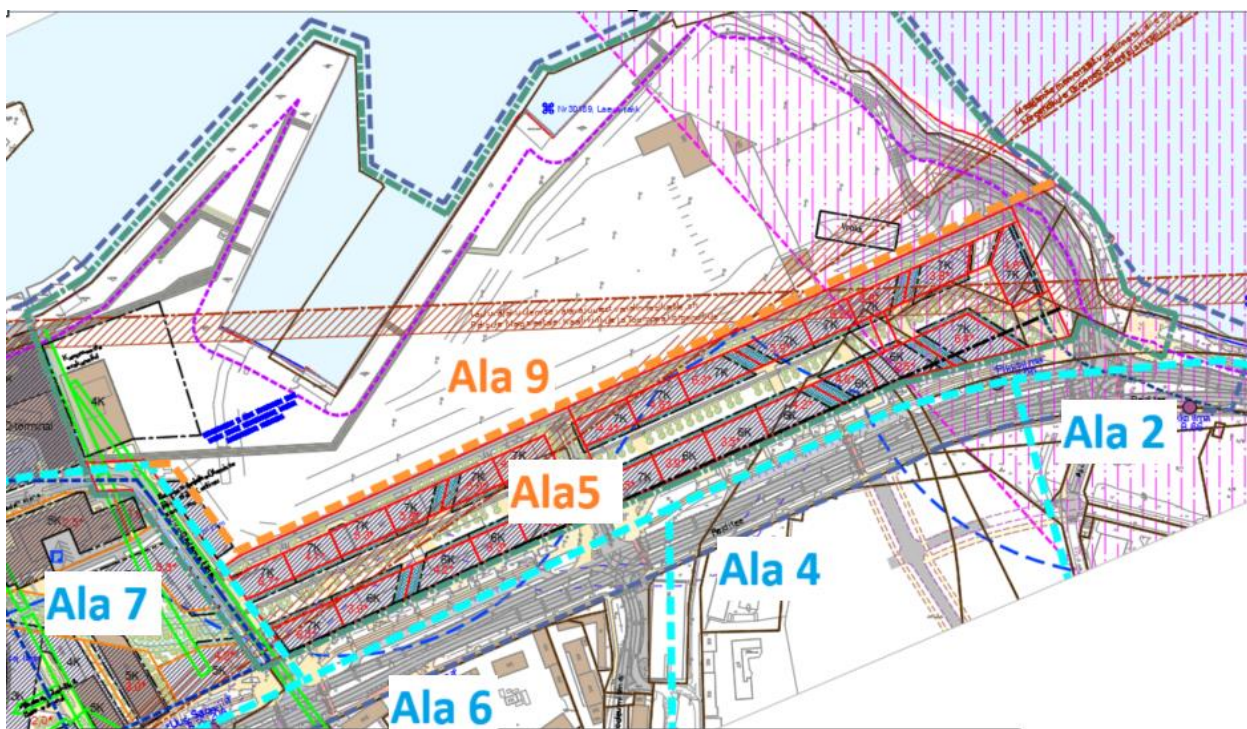
7.3 Vastavus Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringule

Planeeritud ala jääb Tallinna Linnavolikogu 9. detsembri 2004 määrusega nr 54 kehtestatud Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala üldplaneeringus (*edaspidi Üldplaneering*) ehituspiirkondade jaotuse järgi osaliselt alale nr 5, osaliselt alale nr 7 ja osaliselt alale nr 9.

Alale 7 jääb Uus-Sadama tänava lõik planeeritud ala ulatuses (krunt pos 34). Tänavalõigul on tagatud üldplaneeringu järgne haljastuse osakaal 10%. Alal nr 7 vastab planeeringulahendus üldplaneeringu tingimustele.



Detailplaneeringus on täpsustatud sadama tegevuseks vajaliku ala ulatus ja otsesest sadamakasutusest välja mineva ala ulatus. Lähtuvalt kavandatud kasutusotsarvetest tehakse detailplaneeringus ettepanek muuta vastavalt ka ehituspiirkondade nr 5 ja 9 vahelist piiri:



Numbriliste näitajate võrdlus ja muudatuste kirjeldus on kajastatud muudetud ehituspiirkondade järgi :

	Üldplaneering	Planeeringus kavandatud
Ala 5		
Juhtotstarve	Elamu ja ärihoone maa, haljasala maa, üldkasutatava ehitise maa	Elamu ja ärihoone maa, haljasala maa, üldkasutatava ehitise maa, jahi- ja reisisadama maa/kaubandus- ja teenindusehitise maa
Hoonestusviis	Arhitektuuri konkursi koostamine alal on kohustuslik. Detailplaneeringu koostamisel arvestada arhitektuurikonkursi tulemustega.	Detailplaneeringu lahenduse aluseks on rahvusvahelise arhitektuurikonkursi tulemus. Lisaks on detailplaneeringus soovitus korraldada arhitektuurikonkursid kvartalite kaupa (v.a. sadamategevuse territooriumil pos 33) enne ehitusprojektide koostamist.
Maksimaalne ehitise kõrgus maapinnast	17 m, mida vajadusel võib üldkasutatava ehitise maal täpsustada arhitektuurivõistlusega	24 m
Kasutusotstarve	Elamud ja muud elamute naabruse sobivad äri- või ühiskondlikud hooned, tehnoehitised jt	Elamud ja muud elamute naabruse sobivad ärihooned, ühiskondliku hooned, tehnoehitised jt
Maksimaalne lubatav täisehituse %	50%	50%
Haljastuse osakaal	40%	Vähemalt 40 % kogu alal nr 5
Ala 9		
Juhtotstarve	Jahi- ja reisisadama maa/kaubandus- ja teenindusehitise maa	Jahi- ja reisisadama maa/kaubandus- ja teenindusehitise maa
Hoonestusviis	Soovitatav lahendada vastavalt arhitektuurikonkursi tulemustele. Hooned peavad olema vaadeldavad kõigist külgedest.	Hoonestus projekteeritakse lähtudes sadama logistilistest vajadustest.
Maksimaalne ehitise kõrgus maapinnast	Olemasoleva kõrgeima hoone kõrgus või vastavalt arhitektuurivõistluse tulemustele	Hoonete kõrgus ei või ületada D-terminali hoone kõrgust, mis on 19,4 m maapinnast, kui arhitektuurikonkursi tulemusel ei leita linnaehituslikult sobivat kõrgemat lahendust. Laevu teenindavad ehitised (galeriid, rambid) võivad olla kõrgemad. Galeriid on juba praegu 22 m kõrgusel, sõltuvalt teenindatavate laevade sissepääsu kõrgusest võib osutuda vajalikuks neid ka kõrgemaks ehitada.

Kasutusotstarve	Sadama toimimiseks vajalikud hooned	Sadama toimimiseks vajalikud hooned
Maksimaalne lubatav täisehituse %	80%	37%
Haljastuse osakaal	5%	0%

Ala nr 5:

- Lähtudes linnaruumilisest analüüsist ja tuginedes muinsuskaitse eritingimustele suurendada lubatud hoonestuskõrgust 24 meetrini ning korruselisust maksimaalselt 7 korruseni.
- Ala nr 5 piiri muutmisega seoses on ümbersuunatud rohestruktuuri koridor, mis on kavandatud kogu ala nr 5 läbiva Reidi teega paralleelselt kulgeva promenaadi/lineaarpargina. Promenaad/lineaarpark ühildub Reidi tee ääres oleva ning läbi kogu Vanasadama ala kavandatud promenaadi/lineaarpargiga.
- Krundile pos 20 hoonestuse rajamiseks tehakse ettepanek vähendada Läänemere ranna ehituskeeluvööndit kuni 44,6 meetrini veepiirist.
- Krundile pos 37 reoveepumpla rajamiseks tehakse ettepanek vähendada Läänemere ranna ehituskeeluvööndit kuni 45 meetrini veepiirist.

Ala nr 9:

- Loobuda planeeritud ala ulatuses nõudest haljastuse osakaalu tagamiseks, kuna kogu sadama kasutusse jäetud ala on kompaktselt kasutuses autode laevadele pääsuks ja laevade lossimiseks.
- Lugeda kõrguspiirang 19,4 m maapinnast kehtivaks hoonete kohta. Laevu teenindavate **ehitiste** (galeriid, rambid) kõrgus sõltub teenindatavate laevade sissepääsude kõrgusest. Praegu on selleks 22 m. Galeriide/rampide kõrgust tuleb suurendada vastavalt teenindatavate laevade sissepääsude kõrguse muutumisele.
- Loobuda planeeritud ala ulatuses arhitektuurikonkursi nõudest, kuna alale ei kavandata sadama esindushooneid. Krundile pos 33 kavandatud hooned on valdavalt seotud transpordikorraldusega sadama alal.

7.4 Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele

Detailplaneeringu algatamise korralduses määrati planeeringu koostamiseks järgnevad lisanõuded:

1. Koostada muinsuskaitse eritingimused, kuna planeeritav ala asub Tallinna vanalinna muinsuskaitse kaitsevööndis. Osa planeeritavast alast jääb arheoloogiamälestiseks tunnistatud laevavrakkide kaitsevööndisse;
Täidetud. Muinsuskaitse eritingimused vt lisa 5.7.
2. Tagada elu- ja ärihoonete kavandamisel võimalikult palju vaateid merele ja vanalinna vaadeldavus olulistest vaatesektoritest,
Olulised vaatesektorid on kantud põhijoonisele, vaadete säilitamise analüüs on tehtud muinsuskaitse eritingimuste koostamise käigus. Tingimus on lisatud seletuskirja punkti 6.1.
3. Kavandada planeeritavate elu- ja ärihoonete kruntidele piisava suurusega kompaktsed rekreatsioonialad ning hoonete ja sadamaala vahele kõrghaljastusega ala;
Detailplaneering algatati lahenduse alusel, kus hoonestus oli kavandatud perimetraalsena ning hoonetevahelisele alale olid ettenähtud kõrghaljastusega puhke- ja rekreatsioonialad, kuid puudus ala läbiv lineaarpargi lahendus. 2017. aastal koostati kogu Vanasadama ala kohta Vanasadama Masterplan 2030 (Zaha Hadid

Architects), mille tulemusena muutus planeeringukontseptsioon: kogu Vanasadama ala läbivana on Masteplanis 2030 ettenähtud haljastatud promenaad/lineaarpark. Uue kontseptsiooni alusel paigutub hoonestus kahele poole promenaadi. Promenaadi laiendamiseks on hoonestavaid krunte vähendatud nii, et nende laius vastab maa-aluste korruste laiusele. Hoonete vahele on kavandatud läbikäigud, kuhu rajatakse katusehaljastus, mis ei ole visuaalselt eristatav ülejäänud haljastusest. Kõrghaljastus ja kompaktsed rekreatsioonialad on valdavalt kavandatud promenaadile.

Hoonete ja sadamaala vahele planeeritud kogujateele on hoonestuse poole kavandatud kõrghaljastus vaheldumisi peatumis/parkimiskohtadega. Tulenevalt sadama (ISPS) turvanõuetest ei ole lubatud sadama piirete lähedusse kõrghaljastust rajada.

4. Kavandada sadamaala idapoolsesse ossa Reidi teelt planeeritava kaini ulatuv avalikult kasutatav rannapromenaadi jätk ja näha ette promenaadil liikujate mere äärde minemise võimalus ning kujundada mereäär puhkealaks;

Tingimus on osaliselt täidetud. Vanasadama kinnise ala Kadrioru poolne mereäärne ala on korrastatud ning sinna on rajatud 100 m ulatuses Pikksilma promenaad, mis on kujundatud mereäärseks puhke- ja rekreatsioonialaks ning avatud avalikuks kasutuseks.

Promenaadi pikendamine kuni olemasoleva kaini ei ole võimalik, kuni see on kasutuses sadamaalana ning seal kehtivad rahvusvahelised turvanõuded. Masterplan 2030 nähakse ette ulatuslikku mere täitmist ning hoonestuse kavandamist. Selle etapi realiseerimisel rajatakse rannapromenaad piki mere äärt.

5. Näha ette sõidukite juurdepääsud Reidi tee äärde kavandatavatele hoonetele hoonetest mere poole kavandatavalt kogujateelt;

- *Täidetud, vt põhijoonis DP-2. Planeeritud hoonetele on juurdepääs planeeritud kogujateelt (pos 21 ja pos 31). Maa-alused parkimiskorruksed on omavahel ühendatud.*

6. Teha liiklusuuring, milles prognoosida nii sadama (sh arvestada Vanasadama D-terminali laiendamisega) kui kavandatavate hoonete teenindamisega seotud liikluskooormuse kasvu lähiala tänavatel. Uuringu tulemustest lähtuvalt koostada piirkonna liiklusskeem ja planeerida tänavad;

- *Liiklusuuring on koostatud Vanasadama lõunaosa liikluslahenduse tööprojekti ja Reidi tee projekteerimise käigus. Lisaks on Inseneribüroo Stratum sadama alale koostanud „Sadama-ala ja selle lähiala detailplaneeringute liiklusrõhu analüüsi“. Planeeringus on kasutatud eelnevalt loetletud liiklusanalüüside tulemusi.*

7. Kavandada äri- ja eluhoonete, ärihoonete ja sadamaehitiste teenindamiseks vajalikud parkimiskohad omal kinnistul;

- *Täidetud. Parkimiskohad on kavandatud oma krundile. Parkimiskohtade kontrollarvutus asub seletuskirja punktis 4.2.*

8. Näha ette Reidi teest mere poole jäävale alale tankla-teenindusjaama ehitamise võimalus;

Tanklat ei ole kavandatud. Planeeringus on kavandatud võimalused erinevate liikumisviiside (lai promenaad jalakäijatele, rattateed) ja keskkonnasõbralike mootorsõidukite kasutamise eelistamiseks, nähes ette ulatusliku laadimistaristu maa-alusele korrusele. Tankla oli algselt planeeritud krundile pos 11 vastavalt Tallinna linna ja Circle K vahelisele kokkuleppele, kuid TLPA palus 01.12.2021 saadetud kirjas nr 3-2/4361 – 1 tanklat mitte kavandada.

9. Detailplaneeringu staadiumis teha maa-ala keskkonnaseisundi hinnang. Hinnangus kirjeldada muuhulgas planeeritaval alal varem toimunud tegevusi, keskkonnoahtlike objektide olemasolu ja nende ulatust, koostada radooniuuring. Keskkonnaseisundi hinnangu raames teha reostusuuringud ja hinnata kavandatava tankla

keskkonnariske. Reostusuuringu lähteülesanne kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga;

Täidetud. Keskkonnaseisundi hinnang on koostatud, vt lisa 5.6, Keskkonnaseisundi hinnangust tulenevad ettepanekud on lisatud detailplaneeringu seletuskirja.

Detailplaneeringu koostamise käigus on loobutud tankla kavandamisest.

10. Prognoosida päevasest ja öisest auto- ja laevaliiklusest tulenevat müra, koostada mürakaardid ning määrata müra tasemed hoonete fassaadidel;

Täidetud. Mürauuring on koostatud, vt lisa 5.8. Mürauuringust tulenevad ettepanekud on lisatud detailplaneeringu seletuskirja.

11. Hinnata välisõhu kvaliteedi olemasolevat ja perspektiivset olukorda, arvestada projekteeritava Reidi tee rajamise ja sadamaalal toimuva auto- ning laevaliiklusega;

Täidetud. Välisõhu kvaliteedi hinnang on koostatud, vt lisa 5.9. Uuringust tulenevad ettepanekud on lisatud detailplaneeringu seletuskirja.

7.5 Vastavus muinsuskaitse eritingimustes esitatud tingimustele

OÜ Anteris koostatud ja Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakonnas kooskõlastatud muinsuskaitse eritingimustega (Kultuurimälestiste registri kooskõlastus nr 35145) on arvestatud järgmiselt:

Planeeringu pos 33 alal max hoonestuskõrgus 21 m on kavandatud krundi edelapoolsel alal Uus-Sadama tänava ääres. Krundi ülejäänud alal on kavandatud hoonestuskõrgus max 19,4 m. Detailplaneeringus tehakse ettepanek muuta Tallinna Linnavolikogu 9.detsembri 2004 määrusega nr 54 kehtestatud Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringu ehituspiirkondade nr 5 ja 9 vahelist piiri (vt seletuskirja p 7.3) ning kavandatud hoonestuskõrgused on kooskõlas üldplaneeringu ehituspiirkondade nr 5 ja 9 ehitustingimustega.

Krundil pos 33 kõrguspiirangud ei kehti galeriidele ja rampidele, mille kõrgus sõltub teenindatavate laevade väljapääsu kõrgusest (praegu on galeriide kõrguseks 22 m).

Eritingimustest tulenevad nõuded edasiseks projekteerimiseks on lisatud seletuskirja punktidesse 6.1 ja 6.2.

7.6 Vastavus lähtedokumenditele

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

Detailplaneering on koostatud ja vormistatud vastavalt määrusele.

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

Detailplaneering on koostatud ja vormistatud vastavalt käskkirjale.

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

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

Tingimused hoonete projekteerimiseks on määratud seletuskirja punktis 6.7.1.

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

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

Hoonete vahekaugusest tulenev tulemüüri rajamise vajadus on esitatud vastava leppemärgiga põhijoonisel. Tingimused hoonete projekteerimiseks on määratud seletuskirja peatükis 6.1, tuletõrje veevarustust on käsitletud seletuskirja peatükis 4.3.1.

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

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

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks on peatükis 6.7.3. Nõuete täitmisel tagatakse läbimõeldud, esteetiliselt nauditav ja hästitoimiv linnaruum ning lähiala sotsiaalse keskkonna ja võrgustiku säilimine.

7.6.6 Vastavus Vabariigi Valitsuse 20. mai 2003 määrusele nr 155 „Tallinna vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus“

Planeeringu koostamisel on arvestatud Tallinna vanalinna vaatesektoreid. Kavandatud hooned ei takista Tallinna vanalinna silueti vaadeldavust. Detailplaneeringu koostamisel on lähtutud muinsuskaitse eritingimustest.

Tingimused hoonete projekteerimiseks on määratud seletuskirja punktis 6.1.

Detailplaneering vastab määrusele „Tallinna vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus“.

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

Parkimiskohtade vajaduse osas on linna seisukohad muutunud. Normatiivsete parkimiskohtade vajaduse arvutamisel on lähtutud Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 01.12.2021 kirjas nr 3-2/4361-1 esitatud tingimusest: „Parkimiskohtade vajadus arvutada kogu planeeritud brutopinna kohta (v.a sadama hooned) äriruumide normi alusel, st 1 koht 200 m² kohta“.

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

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

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

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

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

7.6.10 Vastavus Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“

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

7.6.11 Vastavus keskkonnaministri 16.12.2016 määrusele nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“

Piirkonna mürataseme hindas Kajaja Acoustics OÜ 2024. aastal (vt lisa 4.7).

Arvutuslikud liiklusrasemused käsitletaval alal vastavad päevasel ning öisel ajal kehtestatud III/IV kategooria piirväärtustele.

Arvutuslikud tööstusrasemused käsitletaval alal vastavad päevasel ning öisel ajal kehtestatud III/IV kategooria sihtväärtustele.

7.7 Muudatused võrreldes algatatud lahendusettepanekuga

Peamised muudatused võrreldes algatatud lahendusettepanekuga on tehtud lahenduskontseptsiooni muutumise tõttu seoses *Masterplan 2030* koostamisega ja ametkondadega tehtud koostöö tulemusel.

- Muutunud on hoonestuslahendus:

Kogu sadama-ala jaoks väärrika ideelahenduse saamiseks korraldati 2017. aastal rahvusvaheline arhitektuurikonkurss, mille võitis Londoni arhitektuurbüroo *Zaha Hadid Architects* tööga *Masterplan 2030*. *Masterplan 2030* on olnud aluseks algatatud detailplaneeringu lahenduse koostamiseks.

Kavandatud on kogu ala läbiv promenaad laiusel 28 m. Hoonestus on kavandatud kahele poole promenaadi. Muutunud on hoonete korruselisisus ning krundipiirid. Algatatud planeeringus oli hoonestustihedus 1,5 (v.a sadama tegevuseks vajalik ala). Kavandatud hoonestustihedus (v.a pos 33) *Masterplan 2030* alusel koostatud lahenduses on 2,0.

- Täpsustatud on liikluslahendus:

- Uus-Sadama tänaval on laiendatud kõnniteed ning kavandatud rattateed;
- Petrooleumi tänava pikenduse ning Reidi tee ristmik on kavandatud kompaktsemaks.
- Korrigeeritud on Pikksilma tänava - Reidi tee ristmiku lahendust.

- Täpsustatud on haljastuse rajamise tingimusi:

- Kavandatud on 28 m laiune promenaad/lineaarpark;
- Tänavate äärde on kavandatud kõrghaljastust.

Projektijuht
Anna Petrova

Konsultant
Ülle Kadak