

Projekti nimetus ALUMISE TULETORNI RESTORAN
Address Valge tn 3, Kesklinn, Tallinn
Tellija Ego Riener
Stadium ES
Projekti osa AR
Dokument Seletuskiri
Versioon V02

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

Töö nr 25-10
Vastutav isik Margit Argus
Koostas Kersti Kernumees
Kuupäev 25.06.2026

SISUKORD

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

Projekti nimetus ALUMISE TULETORNI RESTORAN
Address Valge tn 3, Kesklinn, Tallinn
Tellija Ego Riener
Staadium ES
Projekti osa AR
Dokument Seletuskiri
Versioon V02

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

Töö nr 25-10
Vastutav isik Margit Argus
Koostas Kersti Kernumees
Kuupäev 25.06.2026

DOKUMENDID

AR-0-01	Tiitelleht	
AR-3-01	Seletuskiri	
AS-4-01	Asendiplaan	1:500
AR-5-01	Hoonete plaan	1:200
AR-5-02	Vaade 1	1:200
AR-5-03	Vaade 2	1:200
AR-5-04	Mudeli vaated	möötkava vaba
AR-5-05	DP väljavõte	möötkava vaba

SELETUSKIRI

1. Üldandmed ja alusdokumendid

1.1 Sissejuhatus

Projekti koostamise eesmärk on Valge tn 3, Kesklinna linnaosa, Harju maakond kinnistu hoonestamine uue avaliku kasutusega restoraniga ja eraldi avaliku kasutusega Alumise tuletorni muuseumiga. Kinnistul kehtis Valge tn 3 detailplaneering (kehtestatud 23.08.2006.a) kehtetuks tunnistatud Tallinna Linnavolikogu otsusega nr 84 11.06.2026.a.

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

1.2 Ehitusetapid

Hoonete väljaehitamine on kavandatud kahes etapis. Esimeses etapis on kavandatud rajada mitme saaliga restoran ning teiseetapina Alumise tuletorni muuseum.

1.3 Projekti kirjeldus

Krunt on transpordimaa sihtotstarbega. Alal varasemalt kehtinud detailplaneering on tunnistatud kehtetuks Tallinna Linnavolikogu 11.06.2026 otsusega nr 84. Kavandatav hoonestus ei tugine seetõttu detailplaneeringule, vaid selle projekteerimiseks taotletakse projekteerimistingimused koos muinsuskaitse eritingimustega. Hoone projekti idee on kooskõlastatud Muinsuskaitseametiga ning ka edasised projekteerimis- ja kooskõlastamistoimingud viiakse läbi koostöös Muinsuskaitseametiga. Uus hoonestus paikneb olemasolevate hoonete vahelisel alal ning on kavandatud olemasolevasse hoonestustruktuuri sobitvalt.

Projekti nimetus ALUMISE TULETORNI RESTORAN
Address Valge tn 3, Kesklinn, Tallinn
Tellija Ego Riener
Staadium ES
Projekti osa AR
Dokument Seletuskiri
Versioon V02

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

Töö nr 25-10
Vastutav isik Margit Argus
Koostas Kersti Kernumees
Kuupäev 25.06.2026

1.4 Olemasoleva olukorra kirjeldus

Tsaariaegsed elamuhooned koos abihoonetega on lagunened, ala räämas ja kasutusetu. Kinnistu omanikul on varasemalt olnud plaan restaureerida suurim tsaariaegne elamu, mille kohta on koostatud ka põhiprojekt, ning võtta hoone kasutusele muuseumina. See kavatsus on jäänud siiani teostamata.

Käesolev lahendus näeb ette avaliku kasutusega restorani rajamise, mis loob eeldused kogu kinnistu terviklikuks korrastamiseks ja ajaloolise hoonestuse säilitamiseks. See võimaldab tervikuna korrastada kogu ala riigile sobivate tingimustega vastava lepinguga. Avalik ligipääs säilib linnaelanikele kogu avatud alal kõikidest suundadest.

Foto: Vaade kogu alale. Kolme väiksema ajaloolise hoone vahele kavandatakse uus mitme saaliga restoran. Eraldi kasutusse jääb tuletornihoone ja büroohoone.



1.5 Alusdokumendid

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

Krundi andmed

Tunnus	78401:115:1570
Lähiaadress	Valge tn 3
Asustusüksus	Kesklinna linnaosa
Omaavalitsus	Tallinn
Maakond	Harju maakond
Sihtotstarve 1	Transpordimaa 100%
Pindala	7437.0 m ²

Projekti nimetus ALUMISE TULETORNI RESTORAN
 Address Valge tn 3, Kesklinn, Tallinn
 Tellija Ego Riener
 Staadium ES
 Projekti osa AR
 Dokument Seletuskiri
 Versioon V02

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

Töö nr 25-10
 Vastutav isik Margit Argus
 Koostas Kersti Kernumees
 Kuupäev 25.06.2026

Metsamaa 261.0 m²
 Öuema 3365.0 m²
 Muu maa 3811.0 m²
 Kinnistu nr. 1225501
 Omandivorm Riigiomand
 Riigivara valitseja Kliimaministeerium
 Volitatud asutus Transpordiamet

Valge tn 3 olemasoleva hoonestuse näitajad

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

Hoonete alune pind

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

Hoone tehnilised andmed

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

2. Asendiplaan

Projekti nimetus ALUMISE TULETORNI RESTORAN
Aadress Valge tn 3, Kesklinn, Tallinn
Tellija Ego Riener
Staadium ES
Projekti osa AR
Dokument Seletuskiri
Versioon V02

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

Töö nr 25-10
Vastutav isik Margit Argus
Koostas Kersti Kernumees
Kuupäev 25.06.2026

2.1 Asendiplaani mahu kirjeldus

Asendiplaaniliselt on uue hoone osa paigutatud olemasolevate hoonete vahele selliselt, et uus sekkumine oleks võimalikult tagasi hoidlik. Samal ajal kujundab uus hooneosa olemasolevate hoonete vahel kvaliteetse ja tervikliku väliruumi.

Eesmärk on väärtustada olemasolevaid ajaloolisi hooneid, säilitada ja restaureerida need ning tuua esile nende ajalooline eripära. Uus hoonemaht on lahendatud teadlikult kaasaegse arhitektuurikeelega, mis loob selge, kuid tasakaalustatud kontrasti ajaloolise hoonestusega, rõhutades mõlema ajastukihi väärtusi.

Hoone toimimine on kavandatud terviklahendusena koos olemasoleva hoonestusega. Avalikuks kasutuseks avatakse kogu kompleks ning liikumisteed ühendavad olemasolevad ja uued funktsioonid ühtseks, loogiliselt toimivaks tervikuks.

Sissepääs koos varikatusega on paigutatud olemasolevate säilitatavate väravapostide taha, mis tagab piisavakogunemis- ja liikumisruumi ka suuremate külastusgruppide vastuvõtmiseks ning vähendab uue hoonemahu visuaalset domineerimist tänavaruumis.

Teenindava transpordi juurdepääs on kavandatud hoone tagaküljele, et eraldada teenindus avalikust liikumisest ning säilitada peamiste välialade kvaliteet. Jalgrataste parkimine on võimalik kavandada Alumise tuletorni muusemi juurde. Rajatavate restorani ja muuseumi külastajate parkimise vajadus tagatakse omal kinnistul vastavalt kehtivale „Tallinna parkimisnormatiiv“, piirkond oranž: sb/100. Arvestame, et ka lühiajaliste (taksod ja kullerid) peatuskohad tuleb vajadusel rajada.

Hoone paigutamisel on lähtutud põhimõttest säilitada maksimaalselt olemasolev väärtuslik kõrghaljastus ning sobitada uus hoonestus olemasolevasse maastikku võimalikult vähese sekkumisega.

Hoone ja sissepääsu paiknemine maastikul ning hoone lähiümbus on esitatud joonisel AS-4-01 Asendiplaan.

2.2 Olemasolev ja kavandatav taimestik

Maastikuarhitektuurses lahenduses säilitatakse võimalikult palju olemasolevat väärtuslikku kõrghaljastust ja olemasolevatesse pinnavormidesse sekkutakse võimalikult vähe. Olemasolevaid puid on püütud võimalikult palju säilitada, kuid siiski tuleb hoone rajamise tõttu eemaldada üksikud puud, mis paiknevad ehitisele liiga lähedal ega võimalda tagada hoone nõuetekohast rajamist ega edaspidist kasutamist.

Väliruumi haljastust on võimalik täiendada hoone varikatuse postidele ronihaljastuse rajamisega.

Täiendav valgustus on integreeritud varikatuse ning hoone postide vahele ja seeläbi rõhutatud sissepääsu.

2.3 Hoone funktsionaalsed seosed

Hoone kavandatud funktsioon seob terviklikuks külastuskeskkonnaks Kadrioru pargi, Kumu Kunstimuuseumi, Alumise tuletorni muuseumi ning toitlustusfunktsiooni. Avaliku kasutusega restoran täiendab piirkonna olemasolevaid kultuuri- ja puhkevõimalusi ning toetab nende omavahelist sidust.

Kogu ala on kavandatud avalikult ligipääsetava ja tervikliku linnaruumine, mis pakub mitmekesiseid võimalusi vaba aja veetmiseks. Restorani külastajad suurendavad ühtlasi Alumise tuletorni muuseumi külastatavust ning elavdavad piirkonna igapäevast kasutust. Erinevate funktsioonide koostoime aitab kujundada aktiivse, turvalise ja inimliku mõõtmega avalikruumi, mis väärtustab nii kultuuripärandit kui ka kvaliteetset linnakeskkonda.

Projekti nimetus ALUMISE TULETORNI RESTORAN
Address Valge tn 3, Kesklinn, Tallinn
Tellija Ego Riener
Staadium ES
Projekti osa AR
Dokument Seletuskiri
Versioon V02

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

Töö nr 25-10
Vastutav isik Margit Argus
Koostas Kersti Kernumees
Kuupäev 25.06.2026



2.4 3D-visuaalid

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

3. Arhitektuur

3.1 Arhitektuurne kontseptsioon ja hoone logistika

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

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

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

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

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

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

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