

**REDAKTSIOON:**

Tlv k 26.06.2019 nr 922

Tvk o 24.01.2019 nr 14, vastuvõetud 24.01.2019

**TALLINNA LINNAVALITSUS**

**KORRALDUS**

Tallinn

Admiraliteedi basseini ja Mere pst vahelise ala detailplaneeringu kehtestamine Kesklinnas

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 4, Planeerimisseaduse § 24 lg 3, Tallinna Linnavolikogu 29. mai 2003 määrusega

- Planeeritud maa-ala asub Kesklinnas, Mere pst, Sadama tn, Admiraliteedi basseini ja Ahtri tn vahelisel alal. Tallinna Linnavolikogu 9.

- Planeeritud ala hoonestamisega muutub vanalinna ja sadama vaheline ala elavaks ja tekib linnaehituslikus mõttes atraktiivne side vanali

- Linnakeskuse mitmefunktsioonilisse kvartalisse nii äri- kui elamispindade planeerimine tagab alal aktiivse päevase ja õhtuse tegevuse

- Huvitava urbanistliku maastiku loomiseks on hooned planeeritud varieeruva kõrgusega. Hoonete eri kõrgus võimaldab vaadelda vanali

- Planeeringulahendus on jalakäijasõbralik: kogu planeeritud teedevõrk, v.a Kai ja Laeva tn, on ette nähtud jalakäijate liikluseks, uusi sõ

- Parkimiskohtade vajaduse arvutamise aluseks on võetud Eesti Standard EVS 843:2003 Linnatänavad. Kavandatud parkimiskohtade arv

- Olemasolevast haljastusest säilitatakse enamik Kai ja Ahtri tn äärde istutatud noori puid, samuti on võimalik säilitada mõned saared Ah

- Linnaväljakute kujundamiseks on antud suunis kasutada tehiserlejeefi ja vee-elemente.

- Võrreldes sama maa-ala kohta varem kehtestatud detailplaneeringuga on laiendatud kergliikluse alasid, kavandatud ainult jalakäijatele

1. Kehtestada Admiraliteedi basseini ja Mere pst vahelise ala detailplaneering, K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr 02031, millega on kavandatud Kesklinnas asuvale 6,2 ha suurusele planeeritud maa-alale kakskümmend üks krunti, määratud ehitusõigus kuni 6-korruseliste hoonete - äripindadega mitme korteriga elamute, ärihoonete, hotelli, kohviku, alajaama - ehitamiseks ning planeeritud ja määratud avalikku kasutusse teed, kergliiklus- ja jalgteed ning linnaväljakud.

(Kehtetu - Mere pst 10e kinnistu osas, Tvk o 24.01.2019 nr 14, vastuvõetud 24.01.2019;  
kehtetu - Admiraliteedi basseini ja Mere pst vahelise ala detailplaneering - Tlv k 26.06.2019 nr 922,  
sätestatud osas)

2. Admiraliteedi basseini ja Mere pst vahelise ala detailplaneeringu kehtestamisega muutub planeeritud maa-alal kehtetuks Tallinna Linnavolikogu 21. septembri 2000 otsusega nr 304 kehtestatud Kesklinna sadamat ümbritsevate alade detailplaneeringu täiendus Mere pst 10, 20a ja 24 kinnistute jagamiseks, samuti muutub Sadama tn 25 / Lootsi tn 13 / Uus-Sadama tn 19 kinnistul osaliselt kehtetuks Tallinna Linnavolikogu 26. juuni 1997 otsusega nr 96 kehtestatud Kesklinna sadamat ümbritsevate alade detailplaneering.

3. Tallinna Maa-ametil korraldada lepingute sõlmimine tasuta isiklike kasutusõiguste seadmiseks Tallinna linna kasuks Sadama tn 2, Mere pst 14, Kai tn 2 ja Mere pst 12 kinnistute jagamisel tekkivate kinnistute või nende osade omanikega, kelle kruntidele jäävad avalikuks kasutamiseks planeeritud teed, kergliiklus- ja jalgteed ning linnaväljakud, kooskõlas Tallinna Linnavalitsuse 25. oktoobri 2006 korraldusega nr 2124-k „Admiraliteedi basseini ja Mere pst vahelise ala detailplaneeringuga ettenähtud teede ja linnaväljakute avaliku kasutamise tagamiseks Tallinna linna kasuks isiklike kasutusõiguste seadmise taotlemine ja isiklikele kasutusõigustele valitseja määramine.”

4. Detailplaneeringukohaste teede ja tehnovõrkude väljaehitamine ning haljastuse rajamine tagatakse vastavalt 22. augustil 2006 sõlmitud lepingule nr TT-13/K-06.

5. Tallinna Linnaplaneerimise Ametil avaldada korraldus ajalehes, milles Tallinna linn avaldab ametlikke teadaandeid.

6. Korraldust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn 15082) 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

Kaia Jäppinen	
Abilinnapea linnapea ülesannetes	Toomas Sepp
	Linnasekretär

<b>Seletuskiri</b>
Tallinna Linnavalitsuse korralduse „Admiraliteedi basseini ja Mere pst vahelise ala detailplaneeringu kehtestamine Kesklinnas” juurde

**Kehtestada Admiraliteedi basseini ja Mere pst vahelise ala detailplaneering, K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr 02031, millega on kavandatud Kesklinnas asuvale 6,2 ha suurusele planeeritud maa-alale kakskümmend üks krunti, määratud ehitusõigus kuni 6-korruseliste hoonete - äripindadega mitme korteriga elamute, ärihoonete, hotelli, kohviku, alajaama - ehitamiseks ning planeeritud ja määratud avalikku kasutusse teed, kergliiklus- ja jalgteed ning linnaväljakud. Laste mänguväljakud on planeeritud kvartali sees asuvate elamute katustele 2-3 korruse tasandil, katustele on kavandatud paigaldada ohutuse ja tuulevarju tagamiseks piirded ja tuulekaitse.**

**Admiraliteedi basseini ja Mere pst vahelise ala detailplaneeringu kehtestamisega muutub planeeritud maa-alal kehtetuks Tallinna Linnavolikogu 21. septembri 2000 otsusega nr 304 kehtestatud Kesklinna sadamat ümbritsevate alade detailplaneeringu täiendus Mere pst 10, 20a ja 24 kinnistute jagamiseks, samuti muutub Sadama tn 25 / Lootsi tn 13 / Uus-Sadama tn 19 kinnistul osaliselt kehtetuks Tallinna Linnavolikogu 26. juuni 1997 otsusega nr 96 kehtestatud Kesklinna sadamat ümbritsevate alade detailplaneering.**

**Tallinna Maa-ametil korraldada lepingute sõlmimine tasuta isiklike kasutusõiguste seadmiseks Tallinna linna kasuks Sadama tn 2, Mere pst 14, Kai tn 2 ja Mere pst 12 kinnistute jagamisel tekkivate kinnistute või nende osade omanikega, kelle kruntidele jäävad avalikuks kasutamiseks planeeritud teed, kergliiklus- ja jalgteed ning linnaväljakud, kooskõlas Tallinna Linnavalitsuse 25. oktoobri 2006 korraldusega nr 2124-k „Admiraliteedi basseini ja Mere pst vahelise ala detailplaneeringuga ettenähtud teede ja linnaväljakute avaliku kasutamise tagamiseks Tallinna linna**

**kasuks isiklike kasutusõiguste seadmise taotlemine ja isiklikele kasutusõigustele valitseja määramine.”**

Planeeritud maa-ala asub Kesklinnas, Mere pst, Sadama tn, Admiraliteedi basseini ja Ahtri tn vahelisel alal, Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis ja vaatesektoris. Detailplaneeringu alal olnud hoonestus on lammutatud. Planeeringualal paiknevad Sadama tn 2 ja Mere pst 14 äri- ja sotsiaalmaa sihtotstarbega kinnistud, Kai tn 2 ärimaa sihtotstarbega kinnistu ning Mere pst 12 sotsiaalmaa sihtotstarbega kinnistu on AS ÜHENDATUD KAPITAL ja Skanska EMV Aktsiaseltsi kaasomandis. Tallinna linnale kuuluvad transpordimaa sihtotstarbega Kai tänava lõik T-1, T-2, Mere pst 10a ning Mere pst 10e tootmismaa sihtotstarbega kinnistud. Osaliselt jäävad planeeringualale Tallinna linna omandis olevad transpordimaa sihtotstarbega Ahtri tn 1a kinnistu, Mere pst lõik Ahtri tn ja Põhja pst vahel ning Rumbi tn, Logi tn, Sadama tn ja Linnahalli hajumisväljak, samuti aktsiaseltsile TALLINNA SADAM kuuluv tootmismaa sihtotstarbega Sadama tn 25 / Lootsi tn 13 / Uus-Sadama tn 19 kinnistu. Kõrghaljastust kasvab planeeritud maa-alal ebaühtlaselt. Üks osa kõrghaljastusest kasvab puisteede ja tänavate (Mere pst, Sadama, Kai, Ahtri tn) ääres. Osaliselt on tegemist istutatud, osaliselt isekülvsete keskealiste kastanite, kaskede, pärnade jm lehtpuudega. Kai tn äärde on istutatud noored pärnad. Teine kõrghaljastatud ala jääb Sadama ja Kai tn piirkonda, kus kasvavad peamiselt pärnad ja jalakad. Planeeringuala läbib Härjapea kollektor, mis tehniliselt seab hoonestuse projekteerimiseks piiranguid. Sadama tn 2 kinnistul asub 134 m sügavune tamponitud tarbevee puurkaev.

Detailplaneeringu alast idasuunas paikneb Admiraliteedi basseini. Läänesuunas asub kaubandus- ja toitlustuskeskus Merekeskus. Admiraliteedi basseini lõunaservale ehitatakse Merikaru hotelli ning Tallinna Linnavolikogu 22. juuni 2006 otsusega nr 235 kehtestatud Paadi tn 1, Ahtri tn 3 ja Laeva tn 4 / Paadi tn 3 detailplaneeringu alusel alustatakse kuni 7-korruselise majutus-, teenindus- ja spordihoone ehitamist. Tegemist on sadama lähialaga, millest lähiaastatel on kujunemas elav linnakeskuse osa.

Tallinna Linnavolikogu 9. detsembri 2004 määrusega nr 54 [?id=savepdf&aktid=98837](#) kehtestatud Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringu kohaselt jääb planeeritud kvartal alale nr 8, so Kai, Kuunari, Laeva, Lootsi, Ahtri tn ja Mere pst vahelisele alale. Ala peamiseks juhtfunktsioonideks on kesklinna mitmefunktsiooniline maa ja üldkasutatavate hoonete maa. Ehitiste maksimaalne kõrgus maapinnast ei või ületada 6 korrust ja 24 m, hooned peavad olema vaadeldavad kõigist külgedest, krundi täiehitus võib olla kuni 70%, minimaalne nõutav haljastus kuni 10%. Hoonestuse detailplaneerimise aluseks on soovitatav korraldada arhitektuurikonkurss. Uue hoonestuse rajamisel tuleb tagada hoonete

vaadeldavus kõigis suundades, samuti tuleb tagada muinsuskaitseobjektide Püha Siimeoni kiriku ja Rotermanni soolalao vaadeldavus. Piki Mere pst ja Ahtri tn on planeeritud rohestruktuuri koridor. Olemasolevat väärtuslikku haljastust on vajalik säilitada, uue haljastuse rajamine peab toimuma haljastusprojekti alusel. Jalakäijatele tuleb luua ühendus kesklinnaga, tagades pääsu üle Ahtri tn suunaga Admiraliteedi basseini poole ja Rotermanni soolalao juurest suunaga sadamale. Admiraliteedi basseini äärne kai kuulub sadama koosseisu ja seal pole lubatud linnatransport. Kaid kasutades ei tohi takistada jalakäijate liiklust. Parkimine tuleb lahendada krundisisese, soovitatavalt keldri- või soklikorrustel, tagades hoonete funktsioonile vastava normatiivse parkimiskohtade arvu. Laeva tn äärde on planeeritud puistee ja kergliiklustee.

Käesolev detailplaneering ei sisalda Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Üldplaneeringus määratud maksimaalset lubatavat täisehituse protsenti, maksimaalset ehitiste kõrgust maapinnast ja korruselisust ning minimaalset nõutava haljastuse protsenti on detailplaneeringus järgitud (vastavalt 54% protsenti täisehitust kui arvestada kõiki krunte ja 65%, kui välja jätta transpordimaad pos 15, 16, 20 ja promenaad pos 18, ehitiste kõrgus kuni 24 m maapinnast ja kuni 6 maapealset korrust ning 12% haljastust). Kasutusotstarbelt sobivad planeeritud hooned piirkonda: kavandatud on kortereid, äripindu, hotell, kauplusi, kohvikuid jne. Kvartalite hoonestuslahenduste leidmiseks korraldatakse arhitektuurikonkursid pärast detailplaneeringu kehtestamist. Konkursi tingimused kooskõlastatakse eelnevalt Tallinna Linnaplaneerimise Ametiga. Arhitektuurikonkursi tingimuste koostamisel tuleb arvestada kavandatavate hoonete kõigist külgedest vaadeldavuse nõudega. Planeeringu elluviimisel kaitstavate arhitektuurimälestiste Püha Siimeoni kiriku ja Rotermanni soolalao vaadeldavus ei halvene. Planeeritud ala edelanurka, kus on kokkupuude Ahtri tänavaga, on kavandatud uut kõrghaljastust, määratud on haljastusprojekti koostamise nõue. Kesklinna ja planeeritud maa-ala vahele on kavandatud ühendus piki ja üle Mere pst. Planeeritud hoonestuse struktuur loob jalakäijatele mitmeid võimalusi vanalinna ja sadama vahel liikumiseks. Kai äärne ala on kavandatud rannapromenaadiks. Admiraliteedi basseini äärse ala kujundamiseks ühtseks linnaväljakuks on määratud nõue lahendada kogu Admiraliteedi basseini ümbritsev rannapromenaadi kujundus. Parkimiskohad on kavandatud maa-alaalustele korrustele. Laeva tn äärde on puistee ja kergliiklustee kavandatud.

Käesoleval ajal kehtib planeeritud maa-alal Tallinna Linnavolikogu 21. septembri 2000 otsusega nr 304 kehtestatud Kesklinna sadamat ümbritsevate alade detailplaneeringu täiendus Mere pst 10, 20a ja 24 kinnistute jagamiseks, aktsiaseltsi NORD PROJEKT töö nr 00190/96321, [?id=savepdf&aktid=76425](#).

Kehtiva detailplaneeringuga oli määratud maa-alale ehitusõigus kuni 5-korruseliste äri- ja sotsiaalhoonete rajamiseks.

Detailplaneeringu kehtestamisega muutub kehtetuks ülalnimetatud detailplaneeringu lahendus, v.a Mere pst 10 kinnistul, mida ei ole arvatud käesoleva detailplaneeringu alasse. Kehtiva detailplaneeringu muutmine on tingitud eelkõige kinnistute omanike soovist muuta hoonestatavate kruntide suurust, piire ja sihtotstarvet, suurendada ehitusõiguse ulatust ning muuta parkimislahendust. Võrreldes kehtiva detailplaneeringuga on laiendatud kergliikluse alasid, kavandatud ainult jalakäijatele mõeldud promenaad Linnahalli - kesklinna suunal, nähtud ette elamispinna ehitamine, määratud hoonete võimalik paigutus ja antud haljastuse lahendus, seega on käesoleva planeeringu täpsusaste tänapäevastele nõuetele vastav ja planeeritud linnakeskkond elavam.

Käesoleva detailplaneeringuga kehtestamisega muutub osaliselt kehtetuks ka Tallinna Linnavolikogu 26. juuni 1997 otsusega nr 96 kehtestatud Kesklinna sadamat ümbritsevate alade detailplaneering, aktsiaseltsi **NORD PROJEKT** töö [?id=savepdf&aktid=42026](#) Sadama tn 25 / Lootsi tn 13 / Uus-Sadama tn 19 kinnistu osas. Kinnistu ehitusõigust planeeringuga küll ei muudeta, kuid planeeringulahenduses käsitletakse tehnovõrke ja rannapromenaadi nimetatud kinnistul.

Detailplaneeringu algatamist taotlenud K-Projekt Aktsiaseltsi esindaja soovis ehitusõiguse määramist äri- ja elamispiindade ning maa-aluse parkla rajamiseks Mere pst 12 ja 14, Sadama tn 2 ja Kai tn 2 kinnistutele. Detailplaneering algatati eesmärgiga planeeritud maa-ala ümber kruntida ja suurendada ala ehitusõiguse summaarset ulatust määrates tekkivatele kruntidele ehitusõiguse elamute ja ärihoonete ehitamiseks ning eesmärgiga määrata Rotermanni kvartalit Linnahalli ja sadamaga ühendavate jalakäijate ja kergliikluse teede asukohad.

Detailplaneering algatati 6,2 ha suurusele maa-alale. Planeeringu koostamise käigus selgus, et planeeritud ala piire on vaja muuta: Mere pst ja Ahtri tn ristmikul planeeringuala suurendada, et lahendada jalakäijate liiklemist, ning vähendada Kai ja Laeva tn ristmike lähistel. Muudatuste tulemusena planeeritud maa-ala kogupindala hektarites arvestatuna ei muutunud.

Planeeritud maa-ala kruntideks jaotamisel on aluseks võetud Londoni arhitektuuribüroo Chapman Taylor ideekavand, mille järgi on planeeringuala jagatud kvartaliteks. Maa-alale on kavandatud kokku 21 krunti, neist 8 äri- ja elamumaa, 4 ärimaa, 6 transpordimaa, 1 äri- ja transpordimaa, 1 tootmismaa sihtotstarbega krunt, lisaks olemasolev, alasse osaliselt kuuluv Sadama tn 25 / Lootsi tn 13 / Uus-Sadama tn 19 krunt,

mille ehitusõigust ei muudeta. Krundile jääv Admiraliteedi basseini äärne ala kujundatakse ühtse linnaväljakuna eraldi projekti alusel. Kavandatud on luua linnakeskuse mitmefunktsiooniline kvartal. Maa-alale on planeeritud mitme kasutusotstarbega hooned: elamuid, vaba aja veetmisega seotud asutusi, kauplusi, büroosid, hotell, toitlustusasutus jne. Nii äri- kui elamispindade planeerimine tagab alal aktiivse päevase ja õhtuse tegevuse ning suurendab piirkonna turvalisust.

Detailplaneeringuga on määratud äri- ja elamumaa ning ärimaa sihtotstarbega kruntidele ehitusõigus kuni 6-korruseliste hoonete rajamiseks, kokku on kavandatud planeeringualale ehitada kuni 15 hoonet. Kavandatud täisehituse protsent osaliselt planeeringualasse kuuluvat Sadama tn 25 / Lootsi tn 13 / Uus-Sadama tn 19 krunti arvestamata on 3,11. Elamutesse on kavandatud ca 1000 korterit.

Hooned on planeeritud varieeruva kõrgusega, et luua huvitavat urbanistlikku maastikku. Kai tn ääres vanalinna suunas, samuti kirde-edela suunalise jalakäijate promenaadi ääres on hoonestuse tagasiaste alates viimastest korrusest. Hoonete eri kõrgus võimaldab vaadelda vanalinna siluetti olulisematest kohtadest sadamas. Hoonegruppide hoonestuslahenduste leidmiseks korraldatakse arhitektuurikonkursid. Hoonete erinev arhitektuur teeb tänavaruumi huvitavaks. Kavas on rõhutada head suhet veepiiriga. Krunte läbivate vanalinna vaatekoridoride tsoonis hoonestus kas puudub või on kavandatud kõrgusepiirangud. Hooned peavad olema esinduslikud ja vaadeldavad kõigist külgedest, planeeritud on lamekatused. Materjalide valik toimub arhitektuurikonkursside raames, välja arvatud krundile pos 12 kavandatud klaasist kohvikuhoone puhul. Hooned liigendatakse mahuliselt ja/või illusoorsete võtetega, piirdeaedu ei rajata. Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada piirkonna keskmisest kõrgema müra- ja vibratsioonitasemega, samuti tagada hea ehitustava kohane insolatsiooni kestvus eluruumides.

Kuna detailplaneeringu ala on hoonestamata, on olnud võimalik kavandada lähialaga hästiseotud tänavavõrk. Tänavavõrgu kavandamisel oli eesmärk planeerida põhja-lõunasuunaline keskne puiestee – ülelinnalise tähtsusega jalakäijate promenaad. Planeeritud puiestee ühendab Linnahalli kesklinnaga ning väikeste tänavate võrk ühendab linnaväljakuid. Promenaadi all asub Härjapea kollektor. Sellele laiale tänavamaa lõigule paigaldatakse ka hoonete varustamiseks vajalikud kommunikatsioonid. Teine põhja-lõuna suunaline promenaad piirneb Admiraliteedi basseiniga. Rannapromenaadi kujundus lahendatakse eraldi projektiga.

Planeeringulahendus on jalakäijasõbralik: kogu planeeritud teedevõrk, v.a Kai ja Laeva tn, on ette nähtud jalakäijate liikluseks, uusi sõiduteid planeeritud ei ole, parklad on kavandatud täies ulatuses maa alla.

Autoliiklus on planeeringualal lubatud vaid tänavate puhastuseks, prügiveoks ja kauba toomiseks. Tagatud on juurdepääsuvõimalus operatiivsõidukitele. Planeeringualale kavandatud teed, kergliiklus- ja jalgteed ning linnaväljakud on detailplaneeringuga määratud avalikuks kasutamiseks. Krundile pos 3 kavandatud hoone esimesele korrusele on ette nähtud 6 m laiune läbipääs vanalinna ja sadama vahel liikujaile. Krundile pos 5 kavandatud hoonestusse on jalakäijate läbipääsuks ette nähtud 10 m laiune katkestus. Krundile pos 9 kavandatud hoone esimesele korrusele on kavandatud läbipääs Rotermanni ja sadama vahel liikujaile. Autode liiklus toimub ala läbivatel Laeva ja Kai tänaval ning alaga külgnevatel Mere pst-l, Ahtri ja Sadama tänaval. Kuunari tänavale autoliiklust kavandatud ei ole. Ahtri tänavale on planeeritud parempöörde rada, võimaldamaks sooritada parempöördeid planeeritud alale ja alalt, häirimata liiklust Ahtri tänaval. Kuunari tänaval on Admiraliteedi basseini äärne osa eraldatud sadamasiseseks transpordiks. Kujuneva linnaväljaku lähialal Laeva ja Kuunari tn ristmikul on liikluse rahustamiseks planeeritud kogu ristmiku ala tõstmine ja katmine kivisillutisega. Krundile pos 9 kavandatud hotellile on planeeritud 3 busside parkimiskohta. Ühistranspordipeatus on planeeritud Kai tänavale.

Planeeritud maa-alale on kavandatud 4 maa-alust omavahel ühendatud 2-korruselist parklat. Vastavalt kehtestatud normidele jäävad maa-aluste parklate väravad elamute akendega seintest vähemalt 10 m kaugusele. Ühise maa-aluse parkla reaalosadeks jagamise võimalused, parkimiskohtade arv ja parkimiskorraldus maa-alustes parklates lahendatakse konkreetsete hoonete projekteerimise käigus. Planeeritud ala suuruse tõttu ei ole detailplaneeringus võimalik parkimiskohtade täpset arvu määrata, kuna parkimiskorruste lahendus sõltub hoonete kandekonstruktsioonide tüübi valikust. Parkimiskohtade kavandamisel on aluseks võetud Eesti Standard EVS 843:2003 Linnatänavad ja lähtunud on linnakeskuse normatiivist. Ühele parkimiskohale on arvestatud 30 m<sup>2</sup>, mis võimaldab välja ehitada maksimaalselt kuni 2390 parkimiskohta. Kavandatud parkimiskohtade arv on normatiivsest suurem, kuid kuna parklad asuvad maa all, ei kasuta need väärtuslikku maapealset ala. Kavandatud parklates saavad parkida ka vanalinna ja planeeringualast väljajäävate lähedalasuvate hoonete elanikud ja külastajad, samuti turistid. Maa-aluste parkimismajade rajamisel tuleb arvestada piirkonna kõrge põhjaveetasemega, töötada välja liigvee ärajuhtimise kontseptsioon ja koostada ärajuhtimise projekt.

Olemasolevast haljastusest säilitatakse enamik Kai ja Ahtri tn äärde istutatud noori puid, samuti on võimalik säilitada mõned saared Ahtri tn ääres ja Sadama tn ääres kasvavad sookaskede grupid. Likvideeritav kõrghaljastus kompenseeritakse asendusistutusega. Keskse jalakäijate promenaadi äärde on planeeritud kaks rida alleepuid (pärnasid), mida täiendab madalhaljastus kogu tänava ulatuses. Admiraliteedi basseini



äärse jalakäijate promenaadi äärde istutatakse laiemavõralisi puud. Promenaadil kasutatavad elemendid korduvad ka kõrvaltänavate haljastuslahendustes. Alleedesse on jäetud vaatekoridorid, et mitte sulgeda vaadet merele. Jalakäijate promenaade ühendavatele tänavatele, mis jäävad maa-aluste parkimiskorruste peale, on planeeritud konteinerhaljastus. Mere pst ja Kai tn ristmikule on kavandatud püramiidse vormiga puud vaheldumisi ruudukujuliseks pügatud põõsastega. Planeeringu servaaladele kavandatud hoonete teise ja kolmanda korruse katustele on ette nähtud lihtsalt hooldatav ekstensiivne katushaljastus. Kvartali sees asuvate elamute katused on 2-3 korruse tasandil planeeritud laste mänguväljakuteks ja välikohvikuteks. Katustele paigaldatakse piirded ja tuulekaitse, et tagada ohutus ja tuulevari. Linnaväljakutele on planeeritud erinevaid lahendusi, kasutades kas vee-elementi või tehiserljeefi. Lahendustes on läbivaks teemaks meri ja merega seotud elemendid. Haljastuse rajamine toimub haljastusprojekti alusel. Linnaväljakutele ja puisteedele on kavandatud istepinkide paigaldamine, istepinkide vahetusse lähedusse paigutatakse prügikastid. Jalakäijate promenaadidele ja teistele tänavaaladele on planeeritud tänavavalgustus.

Hoonete soojusvarustus on lahendatud kaugkütte baasil. Maa-aluste parklate projekteerimise käigus peab arvestama, et soojustorustik tuleb paigaldada lae alla. Tampoonitud puurkaevu peale hooneid planeeritud ei ole. Jäätmekorralduse lahendavad kinnistute omanikud vastavuses Jäätmeseaduse ja Tallinna jäätmehoolduseeskirjaga. Olmeprügi on ette nähtud koguda sorteeritult. Sorteeritud jäätmete konteinerite hoidmiseks kavandatakse hoonetesse enamasti maa-alustele korrustele eraldi ventileeritavad ruumid, kuhu on võimalik prügiveoautodega juurde sõita. Servituutide vajadused tehnovõrkude valdajate või omanike kasuks, samuti juurdepääsuservituudid, vaatekoridorid vanalinnale ning mere kaldaulatus on planeeringus kirjeldatud.

### **Detailplaneeringu menetlus**

Tallinna Linnavalikogu 29. mai 2003 määrusega nr 35 kinnitatud Tallinna linna ehitusmääruse § 19 lg 2 p 2, lg 3 ja lg 5 alusel kehtestab detailplaneeringu linnavalitsus oma korraldusega juhul kui detailplaneeringu koostamise üle ei ole teostatud planeerimisseaduse kohast maavanema kohustuslikku järelevalvet ning juhul kui planeeringuga ei määrata miljööväärtslikku hoonestusala.

Detailplaneeringu koostamise algatamist taotles 27. märtsil 2002 registreeritud avaldusega K-Projekt Aktsiaseltsi esindaja Ülle Kadak. Detailplaneering algatati ja lähteülesanne kinnitati Tallinna Linnavalitsuse 9. septembri 2002 korraldusega nr 2269-k [?id=savepdf&aktid=89665](#) Teade detailplaneeringu algatamise kohta ilmus ajalehes Postimees 17. septembril 2002. Detailplaneeringu koostamise ja koostamise

rahastamise õigus on 13. juunil 2005 sõlmitud lepinguga nr DP-15/K-05 üle antud Admiraliteedi Arenduse AS-le. Detailplaneeringu eskiisprojektiga sai tutvuda 31. oktoobrist - 7. novembrini 2005. Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse tutvustamiseks toimus avalik arutelu 9. novembril 2005. Teade eskiislahendusega tutvumise ja arutelu toimumise aja ning koha kohta ilmus ajalehes Postimees 29. oktoobril 2005.

Detailplaneeringu koostas K-Projekt Aktsiaselts kooskõlas lähteülesandega nr 1145 ning Tallinna Linnavalitsuse 16. juuni 2004 määrusega nr 61 kinnitatud detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuetega. Detailplaneeringu koosseisus on dendroloog O. Abneri koostatud Admiraliteedi basseini ja Mere pst vahelise ala puittaimestiku haljastuslik hinnang ning OÜ KUPI koostatud keskkonnaseisundi hinnang.

Tallinna linna ehitismääruse § 16 lõikes 1 ja lähteülesandes määratud isikud ja asutused on detailplaneeringu kooskõlastanud. Tallinna Kommunaalamet, Tallinna Transpordiamet, Põhja-Eesti Päästkeskus, Elion Ettevõtted Aktsiaselts ja Aktsiaselts Tallinna Küte kooskõlastasid planeeringu omapoolseid tingimusi esitamata.

Tallinna Keskkonnaamet kooskõlastas detailplaneeringu, paludes ehitus- ja haljastusprojektid kooskõlastada ametiga enne ehitusloa taotlemist ning pinnasereostuse ilmnmisel kas ettevalmistus- või ehitustööde tegemise ajal teatada sellest koheselt keskkonnaameti jäätmehooldusosakonnale. Detailplaneeringu seletuskirja on vastavalt märkustele täiendatud, märkused täidetakse ehitusprojekti staadiumis.

AKTSIASELTS TALLINNA VESI kooskõlastas detailplaneeringu, paludes järgnevate projekteerimisstaadiumide koostamiseks taotleda aktsiaseltsilt tehnilised tingimused, ning märkides, et planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorustiku teenindamiseks tuleb seada servituut. Servituudi vajadus on planeeringus näidatud. Aktsiaselts Eesti Gaas kooskõlastas detailplaneeringu, paludes tehnovõrkude tööprojektid kooskõlastada AS-ga EG Võrguteenus. Aktsiaselts KH Energia-Konsult palus tööprojekti aktsiaseltsiga kooskõlastada ning vajadusel küsida neilt tehnilised tingimused. Eeltoodud tingimused ei puuduta otseselt planeeringulahendust ja täidetakse ehitusprojekti staadiumis.

Tallinna Tervisekaitsetalituse Harjumaa osakond kooskõlastas detailplaneeringu, märkides, et detailplaneeringu kehtestamisel ning elamute ja korterite edaspidisel projekteerimisel tuleb lähtuda valgustuse nõuetest ja insulatsioon soovitudest ning arvestada OÜ KUPI müra prognoosis antud soovitude ja ettepanekute ning tervisekaitsetalituse märkustega. Tervisekaitsetalitus juhtis tähelepanu, et auto- ja

trammiliiklusest ning sadama tehnoseadmete tööst tingitud müra võib elanikke häirida. Piirkonda elamaasuvaid inimesi tuleb teavitada olemasolevatest ja prognoositavatest müraprobleemidest. Hoonete välispiirete projekteerimisel soovitas tervisekaitsetalitus kasutada Eesti Standardit EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest” ja lähtuda müra prognoosis toodud mürataseme arvsuurustest. Erilist heliisolatsiooni nõuavad elamute liiklustänavate ja kaipoolsed küljed. Elamute väliskonstruktsioonid peavad tagama hoone sees sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määrusega nr 42 nõutava müra taseme. Magamistoad, lastetoad ja muud vaikust vajavad ruumid tuleb projekteerida hoone sisekvartali poolsetele külgedele. Mürarikaste tänavate poolsetes ruumides tuleb kasutada ruumide ventileerimiseks sissepuhke-väljatõmbe ventilatsiooni. Ventileerimiseks ettenähtud elemendid ei pea vähendama välispiiride heliisolatsiooni. Elamute valmimisel tuleb läbi viia vajalikud müramõõtmised eluruumides. Projekteerimise eritingimused tuleb kanda detailplaneeringu põhijoonisele. Esitatud tingimused on kantud põhijoonisele ning detailplaneeringu seletuskirja on vastavalt täiendatud.

Tallinna Kesklinna Halduskogu kooskõlastas detailplaneeringu tingimused, et vastavuses Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala üldplaneeringu ala nr 8 ehitustingimustega ei kavandata linnatransporti (sh bussiliiklust) Admiraliteedi basseini äärsele alale Kuunari tänaval. Tallinna Kesklinna Valitsus toetas halduskogu otsuses toodud tingimust ning märkis positiivsena asjaolu, et võrreldes detailplaneeringu eskiislahendusega on leitud võimalus suuremas osas säilitada linnamaale Kai tn äärde hiljuti istutatud pärnad. Tallinna Kesklinna Halduskogu ja Kesklinna Valitsuse märkustega on arvestatud. Planeeringuga on Admiraliteedi basseini äärne ala kavandatud rannapromenaadiks, kus võivad liigelda ainult sadamasisene transport ja operatiivsõidukid. Kuunari tänavale paigaldatakse õueala märk.

Muinsuskaitseamet ja Tallinna Kultuuriväärtuste Amet kooskõlastasid detailplaneeringu põhijoonisel esitatud planeeritud ala piires. Muinsuskaitseamet ja Kultuuriväärtuste Amet ei kooskõlastanud detailplaneeringut kavandatud Mere pst ja Ahtri tn ristmiku osas, kuna kooskõlastamise ajaks ei olnud välja selgitatud, kas ja millisel määral on praeguse maapinna all säilinud ajalooliste muldkindlustuste osi ning vajalik on võtta vastu otsus nende edasise saatuse kohta. Tallinna Kultuuriväärtuste Amet ei kooskõlastanud detailplaneeringut ka kavandatud jalakäijate liiklemise osas. Kooskõlastamiseks esitatud detailplaneeringu koosseisus olnud joonistele kantud Mere pst ja Ahtri tn ristmiku lahendus oli soovituslik ettepanek. Kuna Mere pst ja Ahtri tn ristmik ei jää planeeringualasse, on ristmiku planeerimissettepanekut kajastavad joonised detailplaneeringu dokumentide koosseisust välja jäetud. Jalakäijate liiklemist analüüsivale joonisele kantud jalakäijate galeriid on üks võimalik lahendusvariant kaalumiseks. Galeriide

asukohad jäävad planeeringualast välja.

Muinsuskaitse Nõukogu alalise arhitektuurimälestiste ekspertnõukogu 28. novembri 2005 arvamuses märgiti, et nõukogu 4. septembri 2003 koosolekul tutvustatuga võrreldes on pakutud hoonestus tunduvalt enam vanalinna naabruse ja sellele avanevaid vaateid arvestav ning peeti võimalikuks võtta kavandatud hoonestuse eskiis aluseks detailplaneeringule. Planeeritud maa-ala asukohta linnaehituslikku vastutusrikkust arvestades (Tallinna saabumine meritsi) on soovitatav korraldada eri hoonegruppide (kvartalite) arhitektuurse ideelahenduse saamiseks arhitektuurivõistlusi, samuti on soovitatav tagada Merekeskuse taguse pika hoonemahu puhul vahepealsed jalakäijate läbipääsud. Arvestades, et tegemist on elava turismi piirkonnaga, mis vajab turvalist ja meeldivat sidumist Tallinna vanalinnaga, soovitas ekspertnõukogu näha ette autoliikluse maa alla viimist Mere pst ristmikust alates. Vanalinnale avanevate vaadete säilitamise huvides ei ole vastuvõetav üle vaatesuundade kulgevate tõstetud jalakäijate ülekäikude kavandamine Admiraliteedi basseini ja sellega külgnevate linna piirkondade vahel.

Arhitektuurikonkursi korraldamise nõue on planeeringu seletuskirjas kajastatud. On planeeritud üks läbikäik ja üks hoonestuse katkestus, et tagada jalakäijate läbipääsud Merekeskuse tagusest pikast hoonemahust. Ettepanekut viia autoliiklus Mere puiesteel maa alla kaalutakse tulevikus. Kuni ei ole veel võimalusi nii suuremahulise projekti teostamiseks, on ettepanek ehitada jalakäijate galeriid üle tänava. Galeriide võimalikud asukohad on kantud planeeritud maa-ala kontaktvööndi linnaehituslike seoste joonisele Tallinna Linnaplaneerimise Ameti ettepanekul.

Tallinna Maa-amet käsitles detailplaneeringu eskiislahenduse kooskõlastuses täpsemalt krunti, mille maapealne osa on planeeritud avalikuks kasutamiseks ettenähtud tänavavõrgu ja väljakute arendamiseks. Maa-amet juhtis tähelepanu Teeseaduse § 4 lg 3, mis käsitleb eratee määramist avalikuks kasutamiseks, ning tegi omapoolseid ettepanekuid seadusesätte rakendamiseks detailplaneeringu menetluses. Hilisemas detailplaneeringu kooskõlastuses märkis Maa-amet, et detailplaneeringu eskiislahendusele antud kooskõlastuses sisalduvad ettepanekud eratee avalikuks kasutamiseks määramise otsustusprotsessi kohta on üks võimalikke lahendusi. Maa-amet pidas vajalikuks saada enne detailplaneeringu kehtestamist kinnistu omaniku kirjalik nõusolek tee avalikuks kasutamiseks määramise kohta. Vajadusega pöörata tähelepanu avalikuks kasutamiseks planeeritud teede küsimusele on arvestatud juba detailplaneeringu vastuvõtmise staadiumis. Lisaks palus Tallinna Maa-amet korrigeerida detailplaneeringu seletuskirja ja põhijoonist kruntide pos 14 ja 17 osas, märkustega on arvestatud ja vastavad muudatused tehtud.

Detailplaneeringu kooskõlastuses palus Tallinna Maa-amet detailplaneeringu põhijoonisel krundil pos 19 ära märkida avalikuks kasutamiseks ettenähtud ala. Maa-amet palus enne detailplaneeringu kehtestamist esitada transpordimaa sihtotstarbega kruntide pos 13 ja 16 omanike kirjalikud nõusolekud kruntide linnale tasuta üleandmise kohta. Lisaks palus Maa-amet esitada detailplaneering uuesti kooskõlastamiseks Tallinna Kommunaalametile, et vältida vastuolusid erinevate ametite erineval ajal antud kooskõlastuste vahel. Avalikuks kasutamiseks planeeritud teede, kergliiklus- ja jalgteede ning linnaväljakute maa-ala on põhijoonisel tähistatud. Kruntide pos 16 ja 19 (varem pos 13) omanikke on kirjaliku nõusoleku andmise vajadusest informeeritud. Tallinna Kommunaalamet on detailplaneeringu kooskõlastanud.

Tallinna Linnavalitsuse 28. juuni 2006 korralduse nr 1462-k „Admiraliteedi basseini ja Mere pst vahelise ala detailplaneeringu vastuvõtmine” punktiga 3 kohustati Tallinna Maa-ametit detailplaneeringus avalikult kasutatavaks määratud teede, kergliiklus- ja jalgteede ning linnaväljakute osas enne detailplaneeringu kehtestamist jõudma kokkuleppele teede ning väljakute alla jäävate kruntide omanikega tasuta isikliku kasutusõiguse seadmiseks linna kasuks ning transpordimaa sihtotstarbega kruntide pos 16 ja 19 osas jõuda enne detailplaneeringu kehtestamist kruntide omanikega kokkuleppele kruntide tasuta omandamiseks linnale.

Kinnistute või nende osade avaliku kasutuse tagamiseks pidas Tallinna Maa-amet kaalumise tulemusena antud juhul kõige otstarbekamaks seada isiklik kasutusõigus (servituut) linna kasuks, mitte omandada linnale transpordimaad. Tallinna Maa-ametis ettevalmistatud Tallinna Linnavalitsuse korraldusega 25. oktoobrist 2006 nr 2124-k „Admiraliteedi basseini ja Mere pst vahelise ala detailplaneeringuga ettenähtud teede ja linnaväljakute avaliku kasutamise tagamiseks Tallinna linna kasuks isiklike kasutusõiguste seadmise taotlemine ja isiklikele kasutusõigustele valitseja määramine” taotletakse detailplaneeringuga ettenähtud teede ja linnaväljakute avaliku kasutuse tagamiseks Tallinna linna kasuks isiklike kasutusõiguste seadmist pärast detailplaneeringu kehtestamist Sadama tn 2, Mere pst 14, Kai tn 2 ja Mere pst 12 kinnistute jagamisel tekkivatele kinnistutele või nende osadele. Korralduses on toodud isiklike kasutusõiguste seadmise tingimused, samuti määratud Tallinna Kommunaalamet jagamise tulemusena tekkivatele kinnistutele või nende osadele seatavate isiklike kasutusõiguste valitsejaks kasutusõiguste kinnistusraamatusse kandmisest arvates. Tallinna Maa-ametil on kohustus korraldada kinnistute omanikega korralduses nimetatud tähtaegade jooksul võlaõigus- ja asjaõiguslepingute sõlmimine. Sadama tn 2, Mere pst 14, Kai tn 2 ja Mere pst 12 kinnistute kaasomanike AS ÜHENDATUD KAPITAL ja Skanska EMV Aktsiaseltsi esindajad, olles tutvunud Tallinna Maa-ametis ettevalmistatud korralduse projektiga, nõustusid

11. oktoobri 2006 kirjaga isikliku kasutusõiguse seadmise tingimustega Tallinna linna kasuks käesoleva detailplaneeringuga määratud ulatuses. Tallinna Maa-ameti palvel on täpsustatud detailplaneeringu põhijoonist ja avalikku kasutusse määratud alade skeemi.

Planeerimisseaduse § 16 lg 1 alusel on detailplaneeringu koostamisel tehtud koostööd planeeritud maa-ala kinnisasjade omanikega. Detailplaneeringu on märkusteta kooskõlastanud Sadama tn 2, Kai tn 2, Mere pst 14 ja Mere pst 12 kinnistute kaasomanikud AS ÜHENDATUD KAPITAL ja Skanska EMV Aktsiaselts. Planeeringualasse osaliselt jääva Sadama tn 25 / Lootsi tn 13 / Uus-Sadama tn 19 omanik aktsiaselts TALLINNA SADAM kooskõlastas detailplaneeringu, märkides, et aktsiaselts lahendab planeeringualaga külgneva aktsiaseltsile TALLINNA SADAM kuuluva ala detailplaneeringuga käesolevas planeeringus täpsemalt määratlemata kohad, sh Kuunari ja Kai tn ristumise, liikluse Admiraliteedi basseini ja vahetult külgneval sadama-alal ja rannabulvaril.

Osäühing Jaotusvõrk kooskõlastas detailplaneeringu, paludes eelprojekti staadiumiks konkretiseerida koormused ja taotleda igale objektile konkretiseeritud koormustega uued tehnilised tingimused. Planeeringus pakutud liitumiskilpide (koormused 650 kW, 550 kW, 510 kW) asemel planeerida sisseehitatavad alajaamad. Kuna hoonete alla on planeeritud maa-alused parklad, on soovitatav tarbijate liitumine alajaamade madalpinge seadmes, sest osäühing Jaotusvõrk ei nõustu kaablite paiknemisega garaapide lagede vahel. Lõigetest on vajalik tagada võõra võrgu kaablitest 0,5 m vahekaugus. Planeerida tehniliste tingimuste lisas antud keskpinge kaablite asendamine etteantud ulatuses. Joonised tuleb osäühinguga Jaotusvõrk täiendavalt kooskõlastada. Kuna hoonete all asub kogu kvartali ulatuses maa-alune parkla, on soovitatav tarbijate liitumine alajaamade madalpinge seadmes. Planeeritud maa-ala tööjooniste koostamisel näha ette 6 kV kaabelliini nr 12922 asendamine uue lõiguga trassil alajaamast nr 4354 Sadama tänaval kuni alajaamani nr 1507 Mere puiesteel. Uus trass kavandada alajaamast mööda Sadama tn, Kai tn ja kavandatava Kai tn pikendust kuni alajaamani nr 806 (varem lahti ühendatud alajaamast nr 1507). Planeeritavad 0,4 kV kaabelliinid alajaamadest hoonetesse projekteerib ja ehitab hoone valdaja. Hoonete projekteerimisel näha ette eraldi kilbiruumid. Tingimused on lisatud detailplaneeringu seletuskirjale ning täidetakse järgmises projekteerimise staadiumis.

Tehnovõrkude planeerimise osas on tehtud koostööd Mere pst 10 naaberkiinnistule vee- ja kanalisatsioonilahendust projekteeriva aktsiaseltsiga ETP Grupp ja liisinguvõtja osäühinguga BESTOK KINNISVARA, Sadama tn 6/8 liisinguvõtja Osäühinguga Bankend Group (kiinnistule on planeeritud täiendavad kaablikoridorid) ning nimetatud kiinnistute omaniku Aktsiaseltsiga Hansa Liising Eesti, samuti

Sadama tn 4 naaberkiinnistu omaniku ESCO KINNISVARA OÜ-ga (kinnistut läbivad planeeritud kaablikoridorid). Aktsiaselts Hansa Liising Eesti ja Osühing BESTOK KINNISVARA kooskõlastasid planeeringu märkusteta. Aktsiaselts ETP Grupp märkis oma kooskõlastuses, et Mere pst 10 kinnistule projekteeritavate torustike asukoht täpsustub tööprojektiga. Osühing Bankend Group kooskõlastas tehnoõrkude lahenduse, seades tingimusteks, et kaevetööde ajal peab olema tagatud maa-aluse parkla funktsioneerimine ning kaubaautode juurdepääs korpusesse B ja C. Tööde ajagraafik tuleb kooskõlastada öökubi Terraarium operaatoriga, võimalusel teostada kaevetööd samaaegselt Sadama tn 6/8 hoone pealeehitusega ning kaevetööde lõppemisel taastada pinnasekatte- ja märgistustööd. ESCO KINNISVARA OÜ kooskõlastas kavandatud lisakaablite paigaldamise Sadama tn 4 kinnistule tingimusel, et tööprojekt kooskõlastatakse täiendavalt ning et tööde teostamisel taastatakse tööde eelne olukord. Osühingu Bankend Group ja ESCO KINNISVARA OÜ tingimused täidetakse edasise projekteerimise käigus.

Detailplaneering võeti vastu Tallinna Linnavalitsuse 28. juuni 2006 korraldusega nr 1462-k [?id=savepdf&aktid=105094](#) Teade detailplaneeringu vastuvõtmise kohta ilmus ajalehes Postimees 3. juulil 2006. Detailplaneering oli avalikul väljapanekul 17.–31. juulini 2006. Teade avaliku väljapaneku aja ja koha kohta ilmus ajalehes Postimees 6. juulil 2006. Avaliku väljapaneku kestel planeeringulahenduse kohta kirjalikke ettepanekuid ega vastuväiteid ei laekunud. Detailplaneeringu maavanemale järelevalveks esitamine ei olnud vajalik.

22. augustil 2006 sõlmitud lepinguga nr TT-13/K-06 kohustus Admiraliteedi Arenduse AS tagama detailplaneeringu kohaste avalikult kasutatavate teede ja tehnoõrkude väljaehitamise ning üldkasutatava haljastuse rajamise hiljemalt viie aasta jooksul pärast detailplaneeringu kehtestamise korralduse jõustumist.

Eeltoodud kaalutlustel on Admiraliteedi basseini ja Mere pst vahelise ala detailplaneering esitatud Tallinna Linnavalitsusele kehtestamiseks.

Igor Volkov
Linnaplaneerimise Ameti
juhataja – linna peaarhitekt

Toomas Sepp

Linnasekretär