

TALLINNA LINNAVOLIKOGU  
OTSUS

Tallinn

5. oktoober 2017 nr 130

Tallinna linnahalli ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine Kesklinnas ja

Põhja-Tallinnas

Planeerimisseaduse § 139 lg 1 ja 2 ja § 142 lg 1, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 33, Tallinna Linnavolikogu 6. septembri 2012 määruse nr 21 „Tallinna linna ehitusmäärus“ § 20 lg 4 ja 6 alusel ning arvestades nii otsusele lisatud Tallinna Linnaplaneerimise Ameti koostatud seletuskirjas esitatud kui ka järgmisi põhimotiive ja kaalutlusi:

- planeeritud maa-ala piirneb põhjast Patarei sadamaga, läänest Kalasadama ja Kultuurikatla piirkonnaga, lõunast Sadama tänavaga ning idast Logi tänavaga. Tallinna Linnavolikogu 9. detsembri 2004 määrusega nr 54 kehtestatud „Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringu“ kohaselt paikneb planeeritud maa-ala tsoonis 11 - linnahalli piirkonnas, kus maakasutuse juhtotstarbed on üldkasutatavate hoonete maa, jahi- ja reisisadama maa, haljasala, liiklust teenindava ehitise maa ning tehnoehitise maa;
- Tallinna linnahalli ja lähiala detailplaneeringuga (edaspidi *detailplaneering*) muudetakse Tallinna Linnavolikogu 9. detsembri 2004 määrusega nr 54 kehtestatud „Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringu“ kohaseid maakasutuse juhtotstarbeid üldkasutatava hoone maast ja haljasala maast ärimaaks, elamumaaks ja transpordimaaks ning linnahalli merepoolses osas olev jahi- ja reisisadama maa transpordimaaks. Osaliselt säilib üldkasutatava hoone maa juhtotstarve. Samuti muudetakse rohekoridori ulatust ja haljastuse osakaalu;
- pärast Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringu kehtestamist 2004. aastal on toimunud linnaehituslik areng, mida üldplaneeringu koostamisel ei olnud võimalik prognoosida. Piirkonna eeldusi arvestades ja linnaruumi elavuse tagamiseks on otstarbekas alale planeerida mitmeotstarbelised hooned. Detailplaneeringu lahendus võimaldab ehitada nii ärihooneid kui ka äri- ja eluhooneid ning ühiskondlikke hooneid;
- planeeritud ala jääb looduskaitseaduse ja veeseaduse kohasesse Läänemere ranna ehituskeelu-, veekaitse- ja piiranguvööndisse. Keskkonnaamet andis nõusoleku ehituskeeluvööndi vähendamiseks Tallinna linnahalli ja lähiala detailplaneeringus taotletud ulatuses;
- planeeritud ala jääb Tallinna Linnavolikogu 9. detsembri 2004 määrusega nr 54 kehtestatud „Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringus“ määratud Merivälja muuli, Pirita sadama kai ja Maarjamäe memoriaali vanalinna sihilisse vaatesektorisse ning Vabariigi Valitsuse 20. mai 2003 määruse nr 155 „Tallinna vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus“ kohasesse Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndisse, mille hoonestamisel tuleb tagada vanalinna silueti vaadeldavus. Planeeritud hoonete absoluutne kõrgus on kuni 21 meetrit. Tallinna linnahalli dominantsuse ja linnaehituslikult sujuva ülemineku tagamiseks on Tallinna linnahallile lähimate hoonete ja hooneosade absoluutne kõrgus planeeritud kuni 14 meetrit. Linnahalli praegune absoluutne kõrgus 22,6 meetrit säilitatakse. Tallinna vanalinna vaadeldavus on tagatud Tallinna linnahalli katuselt ning merelt, kuna kavandatud hoonete kõrgus ei ületa Tallinna linnahalli kõrgust;

- linna keskuse ja selle vahetus läheduses asuvate alade asustustiheduse suurendamine vastab säästva arengu põhimõtetele. Sellega välditakse valglinnastumist, mis suurendab auto kasutamise vajadust ja transiitliiklust, kuna infrastruktuur jääb planeeritud alast jalgsikäigu kaugusele. Eluruumide kavandamisel on tagatud piirkonna elavus ja inimeste kohalolek ning seega ka kontroll avaliku ruumi üle ööpäevaringselt. Planeeringus määratud tingimuse kohaselt võib ärimaa sihtotstarbe asemel kavandada ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbe. Detailplaneeringus on loodud eeldused planeerida linnahalli kasutust toetava funktsiooniga hooned;

- planeeringu lahenduse väljatöötamisel on lähtunud vajadusest võtta Tallinna linnahalli ja Logi tänava vahel asuv hoonestamata maa-ala kasutusse ning kujundada alast atraktiivne linnaruum, mida ilmestavad liigendatud tänavaseinad, jalakäijate ja kergliiklejate tarbeks kujundatud hoonetevahelised väljakud, tänavad koos tänavahaljastusega ja rannapromenaad. Eesmärk on kujundada hoonestatavast alast inimhõõtmeline, linna keskusele iseloomuliku ilme ja struktuuriga piirkond. Oluline eesmärk on luua võimalused Tallinna linnahalli uueks kasutuselevõtuks ning tagada Tallinna linnahalli kui mälestise ja piirkonna maamärgi dominantsus, juurdepääsetavus ja vaadeldavus;

- detailplaneeringus on määratud nõue koostada planeeritud hoonestuse ehitusprojektid ainult avalike arhitektuurivõistluste tulemuste alusel. Linnahalli täpne suurus, sh hooneosade kinniehitamisvõimalus ja juurdeehitiste ehitamise võimalus ning kasutusfunktsioonid, tuleb täpsustada eraldi muinsuskaitse eritingimuste alusel ehitusprojekti staadiumis;

- planeeritud avalikult kasutatavate kruntide osakaal moodustab 49% kõikidest planeeritud kruntidest, millele lisanduvad veel linnahalli katusel olevad avalikud jalakäijate alad;

- planeeringu lahenduse väljatöötamisel on lähtunud vajadusest luua eeldused jalakäijatesõbraliku ja kvaliteetse linliku ruumi kujunemiseks. Kultuurikatla, linnahalli ja mere vahelise ala detailplaneeringu põhilise linnaehitusliku telje moodustab põhja-lõunasuunaline jalakäijate promenaad, mis kulgeb Mere puiestee sihis otse mereni. Detailplaneeringus planeeritud mereäärne promenaad on planeeritud varem kavandatud promenaadilõikude jätkuna ning ühendab neid: planeeritud mereäärse promenaadi kirdeosa liitub Logi tn 8, 9 ja 10 kinnistute ning lähiala detailplaneeringus planeeritud avaliku alaga ning ühildub Kalasadama tänava piirkonnas Kultuurikatla, linnahalli ja mere vahelise ala detailplaneeringus planeeritud jalakäijate alaga. Seega on detailplaneeringus loodud eeldused vanalinna bastionivööndi ühendamiseks mereäärsega. Tallinna linnahalli ja planeeritud hoonete vahelise ruumi laius võimaldab kujundada alast lineaarse linnapargi, mis tagab jalakäijatele ja kergliiklejatele sujuva juurdepääsu Sadama tänavalt mereni;

- detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitatud ettepanekuid ja vastuväiteid on osaliselt arvestatud. Harju maavanem on detailplaneeringu üle järelevalvet tehes märkinud, et kohalik omavalitsus on arvestanud planeerimisseaduses sätestatud detailplaneeringu avaliku menetluse nõudeid ja lähtunud planeerimisseaduse §-s 126 detailplaneeringu sisule esitatud nõuetest. Harju maavanem andis 5. septembril 2017 kirjaga nr 6-7/1910 detailplaneeringule heakskiidu.

1. Kehtestada Kesklinnas asuva 11,50 ha suuruse maa-ala kohta koostatud Tallinna linnahalli ja lähiala detailplaneering, AB Artes Terrae OÜ töö nr 1624DP1. Detailplaneering on koostatud eesmärgil moodustada kinnistute piiride muutmise teel kümme ärimaa või äri- ja elumumaa, üks ärimaa või äri- ja tootmismaa, üks ühiskondlike ehitiste maa või ühiskondlike ehitiste maa ja ärimaa, kaks ärimaa, kümme transpordimaa ning kolm tootmismaa sihtotstarbega krunti. Ärimaa sihtotstarbe asemel võib kavandada ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbe. Moodustatavatele ärimaa või äri- ja elumumaa kruntidele on määratud ehitusõigus 3-5 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega ärihoonete või äri- ja eluhoonete, ärimaa kruntidele kuni 5 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega ärihoonete või ühe 6 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega parkimismaja, ärimaa või äri- ja tootmismaa krundile 5 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega ärihoone või 6 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega parkimismaja ehitamiseks. Lisaks on kavandatud muuta Tallinna linnahalli kinnistu sihtotstarve osaliselt ärimaaks või säilitada ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarve ning määrata ehitusõigus Tallinna linnahalli rekonstrueerimiseks ja laiendamiseks.

2. Detailplaneeringuga muudetakse planeeritud maa-ala piires Tallinna Linnavolikogu 9. detsembri 2004 määrusega nr 54 kehtestatud „Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringu“ kohaseid maakasutuse juhtotstarbeid üldkasutatava hoone maast ja haljasala maast ärimaaks, elumumaks ja transpordimaaks ning linnahalli merepoolses osas olev jahi- ja reisisadama maa transpordimaaks. Osaliselt säilib üldkasutatava hoone maa juhtotstarve.

3. Detailplaneeringuga muudetakse planeeritud maa-ala piires Tallinna Linnavolikogu 9. detsembri 2004 määrusega nr 54 kehtestatud „Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringut“, kuna detailplaneeringus on taotletud looduskaitseadusest tuleneva ranna ehituskeeluvööndi vähendamist planeeritud maa-ala ulatuses kuni olemasoleva veepiirini.

4. Detailplaneeringu kehtestamisel muutub käesolevas detailplaneeringus planeeritud maa-ala osas kehtetuks Tallinna Linnavolikogu 21. septembri 2000 otsusega nr 304 kehtestatud „Kesklinna Sadamat ümbritsevate alade detailplaneeringu täiendus Mere pst 10, 20a ja 24 kinnistute jagamiseks“ ja Tallinna Linnavolikogu 3. juuni 2010 otsusega nr 131 kehtestatud „Logi tn 8, 9 ja 10 kinnistute ning lähiala detailplaneering“ .

5. Tallinna Linnavalitsuse 30. augusti 2017 korralduse nr 1270-k „Sadama tn 5 // 7 kinnisasjast moodustatava kinnisasja Tallinna linnale tasuta omandamine ning kinnisasjale valitseja määramine“ alusel on Tallinna linn ja Osühing Fastinvest sõlminud 7. septembril 2017 planeeritud transpordimaa krundi positsiooni 15a tasuta võõrandamise võlaõigusliku lepingu.

6. Tallinna Linnaplaneerimise Ametil avaldada otsus ajalehes, milles Tallinna linn avaldab ametlikke teadaandeid, Ametlikes Teadaannetes ja Tallinna veebis.

7. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, 15082 Tallinn) 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

Kalev Kallo  
Tallinna Linnavolikogu esimees

Tallinna Linnavolikogu 5. oktoobri 2017

otsuse nr 130

LISA

Seletuskiri Tallinna Linnavolikogu otsuse „Tallinna linnahalli ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine Kesklinnas ja Põhja-Tallinnas“ juurde

**Tallinna Linnavolikogu otsusega kehtestatakse Kesklinnas ja Põhja-Tallinnas asuva 11,50 ha suuruse maa-ala kohta koostatud Tallinna linnahalli ja lähiala detailplaneering, AB Artes Terrae OÜ töö nr 1624DP1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on moodustada kinnistute piiride muutmise teel kümme ärimaa või äri- ja elumumaa, üks ärimaa või äri- ja tootmismaa, üks ühiskondlike ehitiste maa või ühiskondlike ehitiste maa ja ärimaa, kaks ärimaa, kümme transpordimaa ning kolm tootmismaa sihtotstarbega krunti. Ärimaa sihtotstarbe asemel võib kavandada ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbe. Moodustatavatele ärimaa või äri- ja elumumaa kruntidele on määratud ehitusõigus 3-5 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega ärihoonete või äri- ja eluhoonete, ärimaa kruntidele kuni 5 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega ärihoonete või ühe 6 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega parkimismaja, ärimaa või äri- ja tootmismaa krundile 5 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega ärihoone või 6 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega parkimismaja ehitamiseks. Lisaks on kavandatud muuta Tallinna linnahalli kinnistu sihtotstarve osaliselt ärimaaks või säilitada ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarve ning määrata ehitusõigus Tallinna linnahalli rekonstrueerimiseks ja laiendamiseks.**

**Detailplaneeringuga muudetakse planeeritud maa-ala piires Tallinna Linnavolikogu 9. detsembri 2004 määrusega nr 54 kehtestatud „Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringu“ kohaseid maakasutuse juhtotstarbeid üldkasutatava hoone maast ja haljasala maast ärimaaks, elumumaaks ja transpordimaaks ning linnahalli merepoolses osas olev jahti- ja reisisadama maa transpordimaaks. Osaliselt säilib üldkasutatava hoone maa juhtotstarve.**

**Detailplaneeringuga muudetakse planeeritud maa-ala piires Tallinna Linnavolikogu 9. detsembri 2004 määrusega nr 54 kehtestatud „Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringut“, kuna detailplaneeringus on taotletud looduskaitseadusest tuleneva ranna ehituskeeluvööndi vähendamist planeeritud maa-ala ulatuses kuni olemasoleva veepiirini.**

**Detailplaneeringu kehtestamisel muutub käesolevas detailplaneeringus planeeritud maa-ala osas kehtetuks Tallinna Linnavolikogu 21. septembri 2000 otsusega nr 304 kehtestatud „Kesklinna Sadamat ümbritsevate alade detailplaneeringu täiendus Mere pst 10, 20a ja 24 kinnistute jagamiseks“ ja Tallinna Linnavolikogu 3. juuni 2010 otsusega nr 131 kehtestatud „Logi tn 8, 9 ja 10 kinnistute ning lähiala detailplaneering“.**

## **HALDUSAKTI PÕHJENDUSED**

### **1. Olemasolev olukord**

Planeeritud ala piirneb põhjast Patarei sadamaga, läänest Kalasadama ja Kultuurikatla piirkonnaga, lõunast Sadama tänavaga ning idast Logi tänavaga. Osa planeeritud alast asub Põhja-Tallinnas ja osa Kesklinnas.

Planeeritud alal asuvad:

- ühiskondlike ehitiste maa (sotsiaalmaa) sihtotstarbega Tallinna linnale kuuluvad Mere pst 18, Mere pst 20 ja Mere pst 20d kinnistud. Mere pst 20 kinnistul paikneb 4-korruseline Tallinna linnahall, mis on tunnistatud kultuuriministri 18. augusti 1997 määrusega nr 55 „Kultuurimälestiseks tunnistamine“ ehitismälestiseks. Mälestise kaitsevöönd on Mere pst 20 krunt. Teised eespool nimetatud kinnistud on hoonestamata;

- 50% sotsiaalmaa ja 50% ärimaa sihtotstarbega Logi tn 7 ja Logi tn 9 kinnistud, mis kuuluvad Tallinna linnale ja on hoonestamata. Mõlemale kinnistule on seatud isiklik kasutusõigus OÜ Logi Projekt ja AKTSIASELTSI TALLINNA VESI kasuks;

- tootmismaa sihtotstarbega Rumbi tn 7, Rumbi tn 9 ja Rumbi tn 7a kinnistud. Rumbi tn 7 ja Rumbi tn 9 kinnistul asub pumppla ning mõlema kinnistu omanik on AKTSIASELTS TALLINNA VESI. Elektrilevi OÜ-le kuuluval Rumbi tn 7a kinnistul paikneb alajaam;

- transpordimaa sihtotstarbega Mere pst 20c kinnistu, millel on ehitisregistri andmetel alustatud rannakindlustuse ja rannapromenaadi ehitamist, ning transpordimaa sihtotstarbega Rumbi tänav T4 kinnistu,

mis on hoonestamata. Mõlemad kinnistud kuuluvad Tallinna linnale.

Lisaks jääb planeeritud alale osa transpordimaa sihtotstarbega Kalasadama tänav T4, Logi tänav T2 // Vööri tänav T2, Logi tänav T1 // Rumbi tänav T5 // Sadama tänav T1 ning Logi tn 13 kinnistutest, mis kõik kuuluvad Tallinna linnale. Samuti jääb planeeritud alale osa 95% äri- ja 5% transpordimaa sihtotstarbega Sadama tn 5 // 7 kinnistust, mis kuulub Osauhingule Fastinvest.

Planeeritud alale ulatub kultuuriministri 30. augusti 1996 määrusega nr 10 „Kultuurimälestiseks tunnistamine“ arheoloogiamälestiseks tunnistatud 13.-16. sajandi asulakoha kaitsevöönd.

Planeeritud ala jääb Vabariigi Valitsuse 20. mai 2003 määruse nr 155 „Tallinna vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus“ kohasesse Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndisse, mille hoonestamisel tuleb tagada vanalinna silueti vaadeldavus.

Tallinna linnapea 3. jaanuari 2017 käskkirjaga nr LSB-28/2 kinnitatud „Tallinna riskianalüüsi 2016“ kohaselt jääb suurem osa planeeritud alast Järvevana tee 3 kinnistul asuva AKTSIASSELTSI TALLINNA VESI veepuhastusjaama kloorilao ohualasse, mille raadius on 3400 meetrit.

Planeeritud ala jääb looduskaitseaduse ja veeseaduse kohasesse Läänemere ranna ehituskeelu-, veekaitse- ja piiranguvööndisse. Looduskaitsealuseid objekte planeeritud alal või selle vahetus ümbruses pole.

Piirkonna linnaehituslikud dominandid on Tallinna linnahall ja Kultuurikatel. Piirkonda mõjutab Tallinna sadama lähedus. Kontaktvööndis paiknevad valdavalt erinevatest ajastutest pärinevad äri- ja tootmishooned. Kontaktalal asuvad erineva korruselisusega hooned: vanemad hooned on valdavalt 2- kuni 4-korruselised, uuemad hooned on kuni 6-korruselised. Haljastus on enamikus puisteedena ja tänavamaa eraldusribadel, hoonestatud kruntidel on haljastust vähe.

## **2. Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneering ning koostatav Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneering**

Planeeritud maa-ala asub Tallinna Linnavolikogu 9. detsembri 2004 määrusega nr 54 kehtestatud „Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringu“ kohaselt tsoonis 11 - linnahalli piirkonnas, kus maakasutuse juhtotstarbed on üldkasutatavate hoonete maa, jahti- ja reisisadama maa, haljasala, liiklust teenindava ehitise maa ning tehnoehitise maa.

Ala on määratud kohustusliku arhitektuurikonkursi alaks. Alale ehitatavad hooned ei või olla Tallinna linnahallist (välja arvatud lavatorn) kõrgemad. Lubatud täisehitus on 70% ja vähim nõutav haljastuse osakaal on 20%. Tallinna linnahalli kõrvalt Rumbi tänavast mereni on üldplaneeringus ette nähtud rohekoridor. Jalakäijatele tuleb tagada avalik juurdepääs rannapromenaadile ja parkimine lahendada krundisiseseelt.

Planeeritud ala jääb Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringus määratud Merivälja muuli, Pirita sadama kai ning Maarjamäe memoriaali vanalinna sihilisse vaatesektorisse.

Detailplaneeringus muudetakse Tallinna Linnavolikogu 9. detsembri 2004 määrusega nr 54 kehtestatud „Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringu“ kohaseid maakasutuse juhtotstarbeid üldkasutatavate hoonete maast ja haljasala maast ärimaaks, elamumaaks ja transpordimaaks ning linnahalli merepoolses osas olev jahti- ja reisisadama maa transpordimaaks. Osaliselt säilib üldkasutatava hoone maa juhtotstarve. Lisaks muudetakse rohekoridori ulatust ja haljastuse osakaalu. Detailplaneeringus on taotletud looduskaitseadusest tuleneva ranna ehituskeeluvööndi vähendamist käesolevas planeeringus planeeritud ala ulatuses kuni olemasoleva veepiirini. Keskkonnaamet andis nõusoleku ehituskeeluvööndi vähendamiseks Tallinna linnahalli ja lähiala detailplaneeringus taotletud ulatuses.

Detailplaneeringu lahenduse kohaselt võetakse aktiivselt ja eesmärgipäraselt kasutusele seni kasutuseta tehnogeenne rannaala ning tagatakse juurdepääs ja vaba liikumine avalikul kallasrajal. Ehituskeeluvööndi vähendamise eesmärk on luua mere äärde Euroopa merelinnadele iseloomulik nüüdisaegne mereäärne linnaruum ning võtta kogu ala aktiivsesse kasutusse, sest piki mereranda on planeeritud rannapromenaad. Ehituskeeluvööndi vähendamist on toetanud ka asjaolu, et ehituskeeluvööndi ülesandeks on kaitsta mereäärset looduskeskkonda võimalike kahjustuste ja negatiivsete kõrvalmõjude eest. Planeeritud alal oleva ranna puhul ei ole tegemist loodusliku mererannaga, vaid merre täitmisel tekkinud tehiskeskkonnaga (kaid, sadamarajatised jm) ning seetõttu puudub vahetult mere ääres väärtuslik looduskeskkond, mida kaitsta. Lisaks on keskkonnaminister 13. oktoobri 2008 kirjas nõustunud Tallinna Linnavolikogu 3. juuni 2010 otsusega nr 131 kehtestatud „Logi tn 8, 9 ja 10 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu“ puhul Läänemere ranna ehituskeeluvööndi vähendamisega 50 meetrilt olemasoleva veepiirini. Logi tn 8, 9 ja 10 kinnistute ning lähiala detailplaneering kehtib osa planeeritud ala kohta. Rannapromenaadi ehitamise võimaldamiseks on sarnaselt Logi tn 8, 9 ja 10 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu lahendusele kavandatud vähendada ranna ehituskeeluvööndit kogu käesolevas detailplaneeringus planeeritud ala ulatuses olemasoleva veepiirini.

Pärast Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringu kehtestamist 2004. aastal on toimunud linnaehituslikud muudatused, mida üldplaneeringu koostamisel ei olnud võimalik prognoosida.

Detailplaneeringu lahendus võimaldab ehitada nii ärihooneid, äri- ja eluhooneid kui ka ühiskondlikke hooneid. Piirkonna eeldusi arvestades ja linnaruumi elavuse tagamiseks on otstarbekas alale planeerida mitmeotstarbelised hooned. Linna keskuse ja selle vahetus läheduses asuvate alade asustustiheduse suurendamine vastab säästva arengu põhimõtetele. Sellega välditakse valglinnastumist, mis suurendab auto kasutamise vajadust ja transiitliiklust, kuna infrastruktuur jääb planeeritud alast jalgsikäigu kaugusele. Eluruumide kavandamisel on tagatud piirkonna elavus ja inimeste kohalolek ning seega ka kontrolli avaliku ruumi üle ööpäevaringselt. Planeeringus määratud tingimuse kohaselt võib ärimaa sihtotstarbe asemel kavandada ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbe. Detailplaneeringus on loodud eeldused planeerida linnahalli kasutust toetava funktsiooniga hooned.

Planeeritud hoonete suurimaks absoluutkõrguseks on määratud kuni 21 meetrit, mis ei ületa linnahalli kõrgust (lavatorni kõrgus on 22,6 meetrit). Arvestades praeguste kruntide suurust, kujuneb Logi tn 7 kinnistu täisehituseks kuni 55% ja Logi tn 9 kinnistu täisehituseks kuni 44%. Kogu planeeritud ala täisehitus on kuni 45%. Detailplaneering on esitatud näitajate osas üldplaneeringuga kooskõlas.

Planeeritud avalikult kasutatavate kruntide osakaal moodustab 49% kõikidest planeeritud kruntidest, millele lisanduvad veel linnahalli katusel olevad avalikud jalakäijate alad. Ökoloogiliselt puudub antud asukohas vajadus rohekoridori järele, sellest lähtuvalt on traditsioonilise rohekoridori kavandamisest antud asukohta loobutud. Selle asemel on linnahalli ja kavandatud hoonete vahelisele alale planeeritud lineaarne haljasala, mis on kasutatav ka rekreatsioonialana. Linnahalli ja planeeritud hoonete vaheliseks kauguseks koos linnahalli ümbritsevate nõlvadega kujuneb ligikaudu 33 meetrit. Planeeritud hoonete ning linnahalli vahelise ruumi proportsiooni kujundamisel on arvestatud tänava laiuse ja tänavaseina kõrguse suhet. Kuna avalike alade kohta parima linnaehitusliku lahenduse saamiseks on vajalik korraldada arhitektuurivõistlus, ei määrata detailplaneeringus vähimat haljastuse osakaalu.

Tallinna Linnavolikogu 26. jaanuari 2006 otsusega nr 8 algatatud „Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu“ koostamise eesmärk on kavandada Põhja-Tallinna edasised arengusuunad ja siduda territooriumi funktsionaalne planeerimine linna üldiste arengusuundadega, lähtudes muu hulgas ka Põhja-Tallinna arengukavast. Koostamisel oleva Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringuga soovitakse luua eeldused mereäärsete alade väärtustamiseks ja avamiseks, mitmekesistada sealseid tegevusvõimalusi, rõhutada olemasolevaid ajaloolist ja kultuurilist väärtust omavaid hooneid, luua võimalused kasutusest väljalangenud



alade kasutusele võtmiseks ning jalakäijasõbraliku ja kvaliteetse linnaruumi loomiseks jm. Arvestades koostatavas Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringus toodud, on antud asukohas Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringu muutmise linnaehituslikult põhjendatud.

Koostatava Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu maakasutusplaani tööversiooni kohaselt jääb planeeritud maa-ala Mere pst 20 kinnistu osas ühiskondlike hoonete alale. Ühiskondlike hoonete ala on mõeldud põhiliselt suurema territooriumiga ühiskondlikele hoonetele, nagu lastehoiu-, haridus-, teadus-, tervishoiu-, sotsiaalhoolekande-, sakraal-, operatiivteenuste-, kultuuri-, spordi- ja riigiasutustele. Avalikult kasutatavate ja sotsiaalobjektide ala maakasutuse juhtotstarvet võib muuta juhul, kui avalikult kasutatavate ja sotsiaalobjektide ala on kaotanud senise funktsionaalsuse, ning kohas, kus linnaehituslikust seisukohast ja avalikust huvist lähtuvalt ei ole avalikult kasutatavate ja sotsiaalobjektide ala säilitamine ja reserveerimine tulevikuks vajalik. Hooned ja neid ümbritsev avalik ruum tuleb lahendada ühtse tervikuna ning tagada hoonete ja neid ümbritseva ala kõrge (maastiku-)arhitektuuriline kvaliteet.

Koostatava Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu tööversiooni kohaselt tuleb tagada vaated rannaaladelt mere ääres paiknevatele kultuurimälestistele, sealhulgas Tallinna linnahallile.

Detailplaneering on kooskõlas koostamisel oleva Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringuga.

### **3. Kehtiv detailplaneering**

Planeeritud ala osa kohta kehtivad järgmised detailplaneeringud:

- Tallinna Linnavolikogu 21. septembri 2000 otsusega nr 304 kehtestatud „Kesklinna Sadamat ümbritsevate alade detailplaneeringu täiendus Mere pst 10, 20a ja 24 kinnistute jagamiseks“. Käesolevas planeeringus muudetakse Logi tn 7 kinnistule varem planeeritud hoonestusala asukohta ja suurust. Logi tn 7 kinnistu osas suurendatakse hoonete korruselisust ja parkimiskohad planeeritakse valdavalt hoonesse, muudetakse varem planeeritud krundijaotust ja planeeritud kruntide sihtotstarbeid;

- Tallinna Linnavolikogu 3. juuni 2010 otsusega nr 131 kehtestatud „Logi tn 8, 9 ja 10 kinnistute ning lähiala detailplaneering Kesklinnas“. Käesolevas planeeringus muudetakse Logi tn 9 kinnistule varem planeeritud hoonestusala ulatust. Logi tn 9 kinnistule varem kavandatud hoonealust pinda vähendatakse ja kinnistule kavandatud hoone kõrgust vähendatakse teatud ulatuses.

Kuna eespool nimetatud detailplaneeringute kehtestamisest on möödunud märkimisväärne aeg, muutunud on linnaehituslik olukord ning Tallinna linnahalli uueks kasutuselevõtuks on välja töötatud uus kontseptsioon, on otstarbekas koostada uus detailplaneering, mille käigus leitakse asjaomaste asutuste ja puudutatud isikute kaasamisega erinevate huvigruppide huve tasakaalustav, ajakohane ning linnaruumiliselt sobiv lahendus.

Planeerimisseaduse § 140 lõige 8 sätestab, et uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks. Tallinna linnahalli ja lähiala detailplaneeringu kehtestamisel muutuvad eespool nimetatud detailplaneeringud käesolevas detailplaneeringus planeeritud maa-ala osas kehtetuks.

#### **4. Detailplaneeringus kavandatu**

Planeeringu lahenduse väljatöötamisel on lähtutud vajadusest võtta Tallinna linnahalli ja Logi tänava vahel asuv hoonestamata maa-ala kasutusse ning kujundada alast atraktiivne linnaruum, mida ilmestavad liigendatud tänavaseinad, jalakäijate ja kergliiklejate tarbeks kujundatud hoonetevahelised väljakud, tänavad koos tänavahaljastusega ja rannapromenaad. Oluliseks eesmärgiks on seatud luua võimalused Tallinna linnahalli uueks kasutuselevõtuks ning tagada Tallinna linnahalli kui mälestise ja piirkonna maamärgi dominantsus, juurdepääsetavus ja vaadeldavus.

Uued hooned on planeeritud maa-alale, mis jääb Tallinna linnahalli suhtes itta ning mis piirneb Logi tänavaga. Planeeritud hoonete (v.a tehnilised hooned) absoluutne kõrgus jääb vahemikku 14 kuni 21 meetrit. Tallinna linnahalli dominantsuse ja linnaehituslikult sujuva ülemineku tagamiseks on Tallinna linnahallile lähimate hoonete ja hooneosade absoluutne kõrgus planeeritud kuni 14 meetrit. Linnahalli praegune absoluutne kõrgus 22,6 meetrit säilitatakse.

Ühtlase tänavaseina kujundamiseks on määratud Logi tänava ehitusjoon. Selleks, et hoonestatavast alast kujuneks linna keskusele iseloomuliku ilme ja struktuuriga piirkond, on detailplaneeringus määratud tingimus näha ette kinnine ja/või vahelduv hoonestusviis ning perimetraalne hoonestuslaad. Logi tn 7 ja Logi tn 9 kinnistutest kruntide moodustamisel on juhitud põhimõttest planeerida optimaalse suurusega ja võimalikult kompaktsed krundid. Tulenevalt vajadusest tagada juurdepääs Tallinna linnahallile kogu perimeetri ulatuses, on Tallinna linnahalli ja planeeritud hoonete vahelisele alale kavandatud tänav. Linnahalli ja planeeritud hoonete vahelise ruumi laius võimaldab kujundada alast lineaarse linnapargi, mis tagab jalakäijatele ja kergliiklejatele sujuva ja lühima juurdepääsu Sadama tänavalt mereni. Merega

piirnevale alale on planeeritud promenaad.

Avalikes huvides on otstarbekas võtta linna keskuse vahetus läheduses asuv madala kasutusintensiivsusega, kuid väga hästi juurdepääsetav ala võimalikult kiiresti kasutusele. Vanalinna vaadeldavus on tagatud Tallinna linnahalli katuselt ning ka merelt, kuna kavandatud hooned ei ületa Tallinna linnahalli kõrgust. Lahenduse väljatöötamisel on arvestatud peamiste vaatesuundadega Tallinna linnahallile.

Detailplaneeringus on määratud nõue koostada planeeritud hoonestuse ehitusprojektid ainult avalike arhitektuurivõistluste tulemuste alusel. Avalikult kasutatavate alade (rannapromenaad, linnaväljakud, rohekoridor jm) kohta projektide koostamisel tuleb ehitusprojekti staadiumis korraldada arhitektuurivõistlust. Linnahalli täpne suurus, sh hooneosade kinniehitamisvõimalus ja juurdeehitiste ehitamise võimalus ning kasutusfunktsioonid, tuleb täpsustada eraldi muinsuskaitse eritingimuste alusel ehitusprojekti staadiumis.

Detailplaneeringus on kavandatud järgmised krundid:

Krunt positsioon (edaspidi *pos*) 1 on kavandatud ärimaa või äri- ja elamumaa sihtotstarbega või ühiskondlike ehitiste maa või ühiskondlike ehitiste maa ja elamumaa sihtotstarbega. Krundile on määratud ehitusõigus kuni 5 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega hoone ehitamiseks. Hoone lubatud absoluutne kõrgus on kuni 21,0 meetrit.

Krundid pos 2 ja 6 on kavandatud ärimaa või äri- ja elamumaa sihtotstarbega või ühiskondlike ehitiste maa või ühiskondlike ehitiste maa ja elamumaa sihtotstarbega. Mõlemale krundile on määratud ehitusõigus kuni 3 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega hoone ehitamiseks. Hoonete absoluutne kõrgus on kuni 14,0 meetrit.

Krundid pos 3-5 on kavandatud ärimaa või äri- ja elamumaa sihtotstarbega või ühiskondlike ehitiste maa või ühiskondlike ehitiste maa ja elamumaa sihtotstarbega. Igale krundile on määratud ehitusõigus kuni 5 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega hoone ehitamiseks. Hoonete absoluutne kõrgus on kuni 21,0 meetrit.

Krundid pos 7, 8, 10-15, 26 ja 27 on kavandatud transpordimaa sihtotstarbega. Sadama tn 5 // 7 kinnistust moodustatakse ajutine krunt pos 15a, mis on vajalik Rumbi ja Sadama tänavat ühendava tänava rajamiseks. Olemasolev sadam krundil pos 13 on lubatud säilitada ja sadama teenindusruumid on ette nähtud säilitada Tallinna linnahallis. Kruntidele pos 7, 13 ja 14 on planeeritud avalikult kasutatav rannapromenaad.

Kruntidele pos 8, 12, 15, 26 ja 27 on planeeritud avalikult kasutatav tänav ja rohestruktuur. Kruntidele pos 10 ja 11 on planeeritud avalikult kasutatav linnaväljak.

Krunt pos 9 on kavandatud ühiskondlike ehitiste maa või ühiskondlike ehitiste maa ja ärimaa (ärimaa sihtotstarvet võib olla kuni 50%) sihtotstarbega. Krundile on määratud ehitusõigus krundile jääva Tallinna linnahalli rekonstrueerimiseks ja linnahallile juurdeehitiste ehitamiseks. Linnahalli rekonstrueerimisel tuleb järgida muinsuskaitse eritingimusi.

Krundid pos 16-18 on kavandatud tootmismaa sihtotstarbega. Kinnistute suurust ega piire ei ole ette nähtud muuta. Krundil asuvad hooned ja rajatised nähakse ette säilitada või asendada. Igale krundile on määratud ehitusõigus kuni ühe 1 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega hoone ehitamiseks. Hoonestusala on määratud paindlikult, arvestades võimalusega kavandada linnaväljakut raamistav sein.

Krundid pos 19-22 on kavandatud ärimaa või äri- ja elamumaa sihtotstarbega või ühiskondlike ehitiste maa või ühiskondlike ehitiste maa ja elamumaa sihtotstarbega. Igale krundile on määratud ehitusõigus kuni 5 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega hoone ehitamiseks. Hoonete absoluutne kõrgus on kuni 21,0 meetrit.

Krunt pos 23 on kavandatud ärimaa või äri- ja tootmismaa sihtotstarbega või ühiskondlike ehitiste maa või ühiskondlike ehitiste maa ja tootmismaa sihtotstarbega. Krundile on määratud ehitusõigus kuni 5 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega hoone ehitamiseks (hoone peab jääma pumpla kujast väljapoole) või parkimismaja ehitamisel kuni 6 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega hoone ehitamiseks. Hoone absoluutne kõrgus olenemata korruselisusest on kuni 21,0 meetrit.

Krunt pos 24 on kavandatud ärimaa või ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega. Krundile on määratud ehitusõigus kuni 5 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega hoone ehitamiseks või parkimismaja puhul kuni 6 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega hoone ehitamiseks. Hoone absoluutne kõrgus olenemata korruselisusest on kuni 21,0 meetrit.

Krunt pos 25 on kavandatud ärimaa või ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega. Krundile on määratud ehitusõigus kuni 5 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega hoone ehitamiseks. Hoone absoluutne kõrgus on kuni 21,0 meetrit.

Krunte võib omavahel liita järgmiselt: krundid pos 2-5; krundid pos 6 ja 19-22; krundid pos 23-25. Kruntide liitmisel liidetakse ehitusõigus, v.a kõrguse osas. Maa-alused hooneosad võib ehitada ühiselt valmis ka krunte liitmata. Krunte pos 2-5 ning pos 6 ja 19-22 hõlmavates kvartalites võib eluruumide osakaal olla kuni 50%. Planeeritud kruntide pos 1-6 ja 19-25 täpne sihtotstarve selgub arhitektuurivõistluse tulemusena.

Olemasolev väärtuslik kõrghaljastus on ette nähtud suurimal võimalikul määral säilitada. Uute hoonete ja rajatiste ehitamisega tuleb likvideerida II-IV väärtusklassi hinnatud puud. Likvideeritavad puud kompenseeritakse asendusistutusega vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19. mai 2011 määrusele nr 17 „Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord“. Asendusistutuse vajadus on 1905 haljastuse ühikut. Lisaks on kavandatud likvideerida V väärtusklassi hinnatud puid, mida ei pea arvestama asendusistutuse arvutamisel ning mille likvideerimiseks ei ole vaja taotleda raieluba. Lõplik kompenseerimiseks vajalik haljastuse ühikute arv selgub raieloa menetlemisel. Uut kõrghaljastust on kavandatud tänavate äärde, hoonete vahelistele väljakutele ning rannapromenaadi alale. Krundil pos 9 (linnahall) tuleb säilitada olemasolevad murunõlvad võimalikult terviklikult. Krunt pos 10 (tammedega liigendatud parkla linnahalli kõrval) on planeeritud avalikuks kõrghaljastatud väljakuks ning parkimine alal on lubatud vaid erijuhul. Liikluslahenduse väljatöötamise aluseks on olnud jalakäijate ja kergliiklejate ning ühissõidukite eelistamise põhimõte.

Planeeritud ala asub Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud „Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014“ kohaselt linnakeskuse alal, kus punkti 4.1.3 alusel rakendatakse parkimisnormatiivi suurima lubatud väärtusena. Arengukava punkti 4.1.10 alusel ei rakendata parkimisnormi muu hulgas parkimiskohtade planeerimisel ja projekteerimisel ehitise olemasolevas mahus või olemasoleva ehitise väikesemahulisel laiendamisel, mille käigus ei muudeta oluliselt ehitise arhitektuurilahendust, või riikliku kaitse alla võetud maa-alal või selle kaitsevööndis, samuti riikliku kaitse alla võetud mälestise kaitsevööndis. Krundile pos 9 jääb mälestiseks tunnistatud linnahall, planeeritud ala jääb Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndisse, planeeritud alale ulatub kultuuriministri 30. augusti 1996 määrusega nr 10 „Kultuurimälestiseks tunnistamine“ arheoloogiamälestiseks tunnistatud 13.-16. sajandi asulakoha kaitsevöönd.

Parkimiskohad Tallinna linnahalli külastajate tarbeks on kavandatud kruntidele pos 2-6, pos 19-22, pos 23-25 ja krundile pos 26. Parkimiskorruste ehitamiseks on planeeringus määratud võimalus ehitada kuni kaks maa-alust korrust. Detailplaneeringus on planeeritud 1064 parkimiskohta, millest hinnanguliselt 500 on planeeritud Tallinna linnahalli kasutajate tarbeks. Nimetatud parkimiskohtade arvule lisandub veel 216 olemasolevat sõiduautode või kuni 32 reisibusside parkimiskohta krundil pos 10. Nimetatud krundil asuv kõrghaljastus säilitatakse. Suurem osa krundist on katendatud ja ala on kasutusel parklana. Arvestades vajadust tagada osa Tallinna linnahalli külastajate tarbeks kavandatud parkimiskohti linnahalli vahetus läheduses, on detailplaneeringus antud võimalus kasutada kinnistut vajadusel parklana ning ka

linnaväljakuna. Detailplaneering on arengukavaga kooskõlas.

Adepte Ekspert OÜ on koostanud mürahinnangu sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ järgi. Alates 1. veebruarist 2017 hinnatakse müra olukorda atmosfääriõhu kaitse seaduse ja keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ järgi. Hoonete projekteerimiseks on detailplaneeringus ette nähtud müra leevendamise meetmed, mis tagavad kavandatud hoonetes tervisliku keskkonna.

## **5. Avaliku väljapaneku tulemused**

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal, mis toimus 8. märtsist kuni 6. aprillini 2017, esitasid detailplaneeringu kohta ettepanekud ja vastuväited aktsiaselts TALLINNA SADAM ja Eesti Arhitektide Liit.

Aktsiaselts TALLINNA SADAM oli seisukohal, et detailplaneeringus ei ole vaja viidata Rumbi ja Logi tänava ringristmiku võimalikule ümberehitamise võimalusele ning palus detailplaneeringus arvestada ainult K-Projekt Aktsiaseltsi koostatud ringristmiku projektiga. Lisaks leidis aktsiaselts TALLINNA SADAM, et Rumbi tänav on oluline juurdepääsutee nii planeeritud alale, mereäärsele piirkonnale kui ka aktsiaseltsi TALLINNA SADAM omandis olevale alale. Lähtudes eeltoodust leidis aktsiaselts TALLINNA SADAM, et Rumbi tänavat ei ole võimalik edaspidi kasutada läbivaks autoliikluseks ja ette on näha olulisi liiklusprobleeme ning planeeringu lahendus ei ole kooskõlas varemkoostatud detailplaneeringus kavandatuga.

Tallinna Linnaplaneerimise Amet (edaspidi *amet*) esitas oma seisukohad aktsiaseltsile TALLINNA SADAM 26. aprillil 2017 kirjaga nr 3-2/2046-37.

Aktsiaselts TALLINNA SADAM pidas ameti selgitusi piisavateks ning loobus avaliku väljapaneku käigus esitatud arvamusest 8. mail 2017 kirjaga nr 2-7/16-508/2501.

Eesti Arhitektide Liidu (edaspidi *EAL*) ettepanekud ja ameti 26. aprilli 2017 kirjas EAL-ile toodud vastused olid järgmised:

- EAL pidas vajalikuks lisada planeeringule linnahalli projekti autorite arvamus planeeringu lahenduse kohta (sh läbi linnahalli planeeritud tänavate osas) ning planeeringu lahendus linnahalli projekti autoritega

kooskõlastada.

Amet selgitas, et detailplaneeringu kooskõlastamist reguleerib planeerimisseaduse § 133. Nimetatud paragrahvis on nimetatud, kellega tuleb detailplaneering kooskõlastada. Lisaks märkis amet, et linnahalli projekti autorid ei ole teavitanud ametit soovist olla käesoleva detailplaneeringu koostamisse kaasatud. Asutused, kellega ja millistel juhtudel peab planeerimisalase tegevuse korraldaja planeeringu kooskõlastama, on loetletud Vabariigi Valitsuse 17. detsembri 2015 määruses nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“. Isikud, kellega koostöös tuleb detailplaneering koostada ja kes tuleb detailplaneeringu koostamisse kaasata, on loetletud Tallinna linna ehitusmääruse § 14 lõikes 2 ja lõikes 4. Nimetatud õigusaktide järgi alal asuvate hoonete projektide autorid detailplaneeringu kooskõlastajate või arvamuse avaldajate hulka ei kuulu. Amet esitas käesoleva detailplaneeringu Harju Maavalitsusele täiendavate asutuste ja isikute määramiseks, kellega tuleb detailplaneeringu koostamise käigus teha koostööd või keda kaasata detailplaneeringu koostamisse. Harju maavanem pidas vajalikuks detailplaneeringu koostamisse kaasata Muinsuskaitseameti ja planeeringu kooskõlastada Muinsuskaitseametiga.

Lisaks selgitas amet, et konkreetse hoone projekti autori või autorite arvamuse saamise vajadust kaalutakse igal üksikul juhul eraldi. Detailplaneeringu seletuskirjas on määratud tingimus, et linnahalli täpne suurus, sh hooneosade kinniehitamise võimalus ja juurdeehitiste ehitamise võimalus ning kasutusfunktsioonid, tuleb täpsustada eraldi muinsuskaitse eritingimuste alusel ehitusprojekti staadiumis krundi pos 9 piires. Detailplaneeringu faasis pole linnahalli täpne lahendus ning kasutusotstarbed teada, mistõttu ei pidanud amet otstarbekaks küsida algupärase projekti autorite arvamust. Detailplaneeringu koostamise üks lähtedokumentidest on muinsuskaitse eritingimused. Eritingimuste järgi võib kaaluda ka maa-aluse tunneli rajamist linnahalli C-osa ja A-osa vahele. Arvestades eritingimusi, on detailplaneeringus jäetud võimalus nimetatud läbipääsu kavandamiseks. Muinsuskaitse eritingimustes detailplaneeringu koostamiseks on teiste tingimuste hulgas määratud nõue tugineda linnahalli restaureerimistegevuse ja võimaliku osalise ümberehituse käigus, samuti konkreetse projekti koostamisel, autoriõiguse seaduse § 4 lõige 3 punktile 14 ning §-s 12 esitatud isiklikele õigustele, mille lõike 1 punkti 3 järgi peab jääma linnahalli autoril, arhitekt Raine Karbil isiklik õigus teha ise või lubada teha teistel isikutel teoses mis tahes muudatusi ning õigus vaidlustada ilma autori nõusolekuta tehtud muudatusi ning punkti 4 kohaselt lubada lisada oma teosele teiste autorite teoseid (õigus teose lisadele). Tingimus on määratud nõudena ehitusprojekti koostamiseks detailplaneeringu seletuskirjas. Linnahalli suhtes itta planeeritud hooned ei puuduta linnahalli projekti

koostajate autoriõigusi. Tuginedes EAL-i ettepanekule, on detailplaneeringu seletuskirja nõuetesse ehitusprojekti koostamiseks lisatud nõue esitada Tallinna linnahalli rekonstrueerimise projekt Tallinna linnahalli esialgsetele autoritele Raine Karbile ja Riina Altmäele arvamuse avaldamiseks.

Tallinna linna ning Tallinna linnahalli kui arhitektuuriteose autorite Raine Karpi ja Riina Altmäe vahel on sõlmitud ainulitsentsileping.

- EAL on seisukohal, et detailplaneeringus tuleb tagada mereäärse promenaadi sujuv jätkuvus ja jalakäijate liiklemisturvalisus. Lisaks nägi EAL põhijoonisel selles osas mitmeid kitsaid ja ohtlikke kohti. EAL tegi ettepaneku kavandada arusaadavad, sujuvad ja inimsõbralikud promenaadid, mis ühendavad vanalinna bastionivööndi mereäärega.

Amet vastas, et on planeeringu lahenduse väljatöötamisel lähtunud vajadusest luua eeldused jalakäijatesõbraliku ja kvaliteetse linnaruumi kujunemiseks. Kultuurikatla, linnahalli ja mere vahelise ala detailplaneeringu põhilise linnaehitusliku telje moodustab põhja-lõunasuunaline jalakäijate promenaad, mis kulgeb Mere puiestee sihis otse mereni. Käesolevas detailplaneeringus planeeritud mereäärne promenaad on planeeritud varem kavandatud promenaadilõikude jätkuna ning ühendab neid: planeeritud mereäärse promenaadi kirdeosa liitub Logi tn 8, 9 ja 10 kinnistute ning lähiala detailplaneeringus planeeritud avaliku alaga ning ühildub Kalasadama tänava piirkonnas Kultuurikatla, linnahalli ja mere vahelise ala detailplaneeringus planeeritud jalakäijate alaga. Seega on detailplaneeringus loodud eeldused vanalinna bastionivööndi ja mereääre ühendamiseks. Oluline on ka asjaolu, et linnahalli ja käesolevas planeeringus planeeritud hoonete vahelise ruumi laius võimaldab kujundada alast lineaarse linnapargi, mis tagab jalakäijatele ja kergliiklejatele sujuva ja lühima juurdepääsu Sadama tänavalt mereni. Seega loob käesolev detailplaneering võimaluse ehitada põhja-lõunasuunaline ühendustee ka linnahalli suhtes itta jäävale maa-alale. Detailplaneeringu lahenduse kohaselt on rannapromenaadi vähim horisontaalse osa laius 20 meetrit ning soovitatav on säilitada olemasolev lauge liivane rannaosa. Detailplaneeringus on jäetud võimalus merepinna täitmiseks, et ehitada või laiendada promenaadi. Detailplaneeringu seletuskirjas määratud tingimuse kohaselt on mere ala täitmine lubatud vaid rannapromenaadi ehituse või sadama laiendamise võimaldamiseks ning selle täpne ulatus ja konstruktsiooni valik määratakse projektis. Promenaadi ja rannakindlustuse täpne lahendus määratakse projektis ning vajadusel võib rannakindlustuse ehitada mere arvelt seda täites. Detailplaneeringus on määratud nõue, et avalikult kasutatavate alade (rannapromenaad, linnaväljakud, rohekoridor jm) kohta tuleb korraldada arhitektuurivõistlus. Detailplaneeringus esitatud promenaadi ala on põhimõtteline. Detailplaneeringus määratud nõuete kohaselt



on loodud eeldused mugavalt kasutatava ja turvalise kergliiklusalade struktuuri kujunemiseks.

- EAL palus järgida lahenduses linnahallist tulenevat ruumilist sümmeetriat. EAL nentis, et Kultuurikatla, linnahalli ja mere vahelise ala detailplaneeringus on hooned kavandatud 40 meetri kaugusele linnahalli muldkehast ning, et sama kaugusele tuleb kavandada ka linnahallist itta planeeritud hooned.

Tallinna Linnavolikogu 15. novembri 2007 otsusega nr 273 heaks kiidetud kontseptsiooni „Tallinna avamine merele“ kohaselt on linnahalli lähiümbrust võimalik siduda teiste linna osadega horisontaalse ühendusega, milleks on rajatav rannapromenaad, ning vertikaalse ühendusega, milleks võiks olla Kanuti aiaga algav roheline vöönd, mis kulgeks piki Mere puisteed ja linnahalli vasakut külge mereni. Nimetatud kontseptsiooni arvestati ka Kultuurikatla, linnahalli ja mere vahelise ala detailplaneeringu koostamisel, kavandades linnahalli suhtes läände ulatusliku jalakäijate ala. Linnahalli ida- ja lääneküljele kujuneva avaliku ruumi tüüp on erinev. Käesolevas detailplaneeringus on planeeritud hoonete ning linnahalli vahelise ruumi proportsiooni kujundamisel arvestatud tänava laiuse ja tänavaseina kõrguse suhet. Eesmärk on olnud kujundada ruum, kus hoonetevaheline kaugus poleks hoonete kõrgusi arvestades ebaproportsionaalselt suur, kus jalakäija vaatetsoonis mõjuks tänavaruum inimõõtmelisena ning tänavaruum kujuneks atraktiivseks ja elavaks. Linnahalli ja planeeritud hoonetevaheliseks kauguseks koos linnahalli ümbritsevate nõlvadega kujuneb ligikaudu 33 meetrit. Kõrgemad, kuni 5-korruselised hooned on planeeritud linnahalli muldkehast ligikaudu 39 meetri kaugusele, mis on sarnane Kultuurikatla, linnahalli ja mere vahelise ala detailplaneeringus planeeritud hoonete ja linnahalli muldvalli vahekaugusele. Linnahalli arhitektuuri- ja asendiplaanilahendusest lähtuvalt on asutud detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel seisukohale, et planeeritud alale pole linnaehituslikult sobiv ehitada hooneid vabaplaneeringulisel põhimõttel. Korrastatud, linnahalli sümmeetriat järgiva linnaruumi kujundamiseks on detailplaneeringus seatud nõue ehitada uued hooned kinnisel või vahelduval hoonestusviisil, järgides perimetraalset hoonestuslaadi. Eesmärk on kujundada hoonestatavast alast inimõõtmeline, linna keskusele iseloomuliku ilme ja struktuuriga piirkond. Hoonete planeerimisel on arvestatud, et Tallinna linnahalli dominantsus ja linnaehituslikult sujuv üleminek oleks tagatud. Liidu ettepanek hoonestusala ulatust vähendada kitsendaks veelgi võimalusi erineva lahendusega hooneid ehitada ning arhitektuurivõistluse läbiviimisel erinevaid lahendusi välja töötada. Seega amet ei pidanud põhjendatuks arvestada ettepanekut kavandada hooned 40 meetri kaugusele linnahalli muldkehast,

- EAL-i hinnangul pole planeeringu mahuline osa lahendatud piisavalt professionaalselt, arvestades linnahalli olulist mõju piirkonnale. Samuti märkis EAL, et ühegi arhitekti kaasamine planeeringu

koostamise pole õigustatud - EAL ei leidnud detailplaneeringu koostajate hulgas ühegi arhitekti nime. EAL arvab, et planeeritud linnaehituslik „ümbrik“ on määratud liiga täpselt, jätmata piisavalt vabadust hoonete projekteerimisel. Lisaks peab EAL puuduseks, et hoonete võimalikke siselahendusi pole kaalutud.

Amet viitas detailplaneeringu seletuskirja punktis „Nõuded avaliku arhitektuurivõistluse korraldamiseks kruntidel pos 1 kuni 6 ja 19 kuni 25 ning ümbritsevale avalikule ruumile“ on määratud, et ehitusprojektid hoonete ehitamiseks ning linnaruumi kujundavate rajatiste ning haljastuse kavandamise kontseptsioon neil aladel saadakse avaliku arhitektuurivõistluse tulemusel. Arhitektuurivõistlused korraldatakse vastavalt arhitektuurivõistluste korraldamise heale tavale koostöös Tallinna Linnaplaneerimise Ameti ja EAL-iga. Kuigi tegu on linnaehituslikult tundliku kohaga mälestiseks tunnistatud linnahalli vahetus läheduses, on amet pidanud otstarbekaks jätta detailplaneeringusse võimalikult palju paindlikkust, et võimaldada kaaluda erinevaid linnaehituslikke lahendusi järgnevates etappides, mh arhitektuurivõistluse läbiviimisel.

Planeeritud hoonete hoonestusalad hõlmavad tervet krunti, põhijoonisel kujutatud hooned on illustratiivsed ja kujutavad suurimat võimalikku hoonet, mida vastavale krundile ehitada saab. Kuna linnahallist itta jäävad krundid, kuhu on planeeritud uushoonestus, on ette nähtud võõrandada, on detailplaneeringu seletuskirjas määratud üldised suunised, et kindlustada kvaliteetse ja elava kesklinliku linnakeskkonna kujunemine.

Detailplaneeringus on jäetud võimalus erineva kasutusotstarbega hoonete kavandamiseks. Kuna konkreetsete hoonete kasutusotstarve pole teada, on hoonete siselahendusi detailplaneeringu koostamisel ennatlik kaaluda. Kuna hoone siselahendus sõltub kasutusotstarbest, kaalutakse võimalikke siselahendusi arhitektuurivõistluse läbiviimisel. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud, et kavandatud numbrilised näitajad (nt võrdlemisi suur hoonealune pind, mis hoonete suurimat lubatud kõrgust ja brutopinda arvestades jätab olulise paindlikkuse arhitektuurilahenduste koostamiseks) ja tingimused (nt võimalus rajada tänava kohale konsoolseid hooneosi) võimaldaksid planeeritud kasutusotstarvetega hooneid ehitada. Leiame, et põhijoonisel kujutatud lahendus pole asukohta arvestades liiga täpne ning et arhitektidele on jäetud piisavalt võimalusi erinevate linnaehituslike lahenduste kaalumiseks ja väljatöötamiseks läbi detailplaneeringu kehtestamisele järgneval arhitektuurivõistlusel osalemise.

Tallinna linna ehitusmääruse § 14 lõike 1 kohaselt võib detailplaneeringu koostada isik, kes vastab planeerimisseaduse § 4 lõigetes 5 ja 6 sätestatud nõuetele. Seega kehtiv seadusandlus ei näe ette, et planeeringu võib koostada üksnes arhitekt. Lisaks moodustati detailplaneeringu lahenduse väljatöötamiseks töörühm, mille liikmed on linna ametite ja asutuste spetsialistid. Lahenduse koostajate hulgas on Tallinna Linnaplaneerimise Ameti kui detailplaneeringu koostamise tellija arhitektid, sh linna peaarhitekt E. Mänd.

Detailplaneeringu koostamise ajal muudeti oluliselt detailplaneeringu põhilahendust, et viia see kooskõlla Tallinna Linnaplaneerimise Ameti, Mittetulundusühingu Eesti Arhitektuurikeskus ja EAL-i korraldatud Tallinna merevisiooni teemalise linnafoorumi tulemustega, milles tehti muu hulgas ettepanek kavandada kvartaalne hoonestus, tihedam tänavavõrk ning jätta hoonestusest vabad alad võimalikult suures ulatuses linna omandisse avalikuks kasutamiseks.

- EAL juhtis tähelepanu, et kõikidel kolmemõõtmelistel illustratsioonidel paistab päike põhjasuunast.

Amet leidis, et tähelepanek oli õige ning illustratsioone korrigeeriti päikese valguse langemise suuna osas.

- EAL tegi ettepaneku pikendada detailplaneeringu avalikustamise aega vähemalt kahe kuu võrra, kuna linnahalli renoveerimise lähteülesanne ega ka uuendatud muinsuskaitse eritingimused pole avalikest registritest kättesaadavad. EAL palus neile edastada linnahalli renoveerimise lähteülesande tervikteksti koos lisadega ning linnahalli renoveerimiseks ja lähiala planeerimiseks koostatud muinsuskaitse eritingimused.

Detailplaneeringu avalikustamisel on lähtutud planeerimisseaduse §-des 87 ja 135 toodust. Käesoleva detailplaneeringu kui üldplaneeringut muutva detailplaneeringu avalik väljapanek kestis 30 päeva.

Haldusmenetluse seaduse § 5 lõike 2 kohaselt viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele. Amet nõustus, et linnahalli renoveerimise lähteülesanne puudutab oluliselt käesolevat detailplaneeringut. Seetõttu kaasati lähteülesande koostajad detailplaneeringu menetlusse. Kuna sisuliselt on tegu kahe eri menetlusega, pole ettepanek detailplaneeringu väljapanekut pikendada otstarbekas. Ehitusprojekti koostamisel tuleb arvestada planeeringus seatud piirangute ja nõuetega, kuid ei teki kohustust viia ellu kõiki detailplaneeringus pakutud võimalusi, kui selleks puudub otsene vajadus. Muinsuskaitse eritingimused detailplaneeringu koostamiseks avalikustati koos ülejäänud detailplaneeringu materjalidega ning nendega on võimalik tutvuda Tallinna planeeringute registris. Linnahalli rekonstrueerimise ehitusprojekti lähteülesanne sisaldab lisaks ehitusprojekti koostamise nõuetele lisasid, mis on äärmiselt mahukad, aga ei ole olulised hindamaks ehitusprojekti nõuete kooskõla detailplaneeringu lahendusega. Koos vastuskirjaga edastati EAL-ile linnahalli rekonstrueerimise ehitusprojekti lähteülesande tekst projekteerimist puudutavas osas (ilma lisadeta) ning linnahalli renoveerimiseks koostatud muinsuskaitse eritingimused.

EAL pöördus oma 24. mai 2017 kirjaga nr A21/022 nii Harju Maavalitsuse kui ka ameti poole. Oma pöördumises märkis EAL, et aktsepteerib ameti selgitusi Tallinna linnahalli ja lähiala detailplaneeringus planeeritud promenaadi ja autotunneli lahenduse ning planeeritud hoonestuse sümmeetrilisuse osas kui

kompromisslahendust. EAL leidis endiselt, et detailplaneeringut ei tohi kehtestada enne, kui linnahalli osas on selgunud täpsem tegevuskava. EAL on arvamusel, et juhul, kui planeering kehtestatakse varem, kui selgub linnahalli ruumiline eskiis ja täpsem tegevuskava, võib tekkida olukord, kus näiteks vajalikku teenindusruumi või lisafunktsioone pole enam võimalik linnahalli ümber kavandada. Lisaks eeltoodule pidas EAL vajalikuks peatada detailplaneeringu menetlus. EAL tegi täiendava ettepaneku kooskõlastada detailplaneering linnahalli uue hanke kaudu valitava projekteerijaga.

Harju Maavalitsus vastas EAL-i pöördumisele 26. mai 2017 kirjaga nr 12-4/2506. Harju Maavalitsus märkis, et planeerimisseadusest tulenevalt teostab maavanem järelevalvet detailplaneeringu koostamise õiguspärasuse üle. Detailplaneeringu sisulise lahenduse ja elluviimise kava määrab kindlaks detailplaneeringu koostamist korraldav kohalik omavalitsus ning tulenevalt asjaolust, et kohalik omavalitsus ei ole detailplaneeringut esitanud maavalitsusele järelevalve teostamiseks, võtab Harju Maavalitsus EAL-i pöördumise teadmiseks.

Amet vastas EAL-i pöördumisele 21. juuni 2017 kirjaga nr 3-2/2046-47. Amet selgitas, et planeeringu lahenduse väljatöötamisel on seatud prioriteediks luua võimalikult laialdased võimalused Tallinna linnahalli uueks kasutuselevõtuks. Detailplaneeringus planeeritud hoonestusala hõlmab tervet Tallinna linnahalli teenindamiseks planeeritud krundi pos 9. Hoonestusala maapealse osa ehitamiseks ühtib hoonestusalaga maa-aluse osa ehitamiseks. Detailplaneeringu seletuskirjas on määratud arhitektuurinõue täpsustada linnahalli täpne suurus, sh hooneosade kinniehitamisvõimalus ja juurdeehitiste ehitamise võimalus, ning kasutusfunktsioonid eraldi muinsuskaitse eritingimuste alusel ehitusprojekti staadiumis krundi pos 9 piires. Krunt pos 9 on kavandatud ühiskondlike ehitiste maa või ühiskondlike ehitiste maa ja ärimaa (ärimaa sihtotstarvet võib olla kuni 50%) sihtotstarbega. Krundi sihtotstarbed on määratud variantidena ja vahemikena eesmärgil tagada paindlikkus detailplaneeringu lahenduse elluviimisel. Krundile on määratud ehitusõigus krundile jääva Tallinna linnahalli rekonstrueerimiseks ja linnahallile juurdeehitiste ehitamiseks, sh on võimaldatud võtta seni hoonestamata krundi piirkonnad, ebaefektiivses kasutuses olevad hoone osad jm krundi piires kasutusele juhul, kui see kujuneb otstarbekaks ja vajalikuks. Käesoleva detailplaneeringu koostamise lähtedokumendis, detailplaneeringu koostamiseks tehtud muinsuskaitse eritingimustes, on linnahalli siseõue kohta märgitud, et siseõue (administratsiooniruumid koos majandushoovi, garaaide ja töökodadega) on linnahalli autonoomsem ja ühtlasi arhitektuuriliselt vähempakkuvam osa. See on ka koht, kus saaks leida võimalusi hooneosa mõistlikumaks ümberkorraldamiseks, kaasa arvatud siseõue katustamiseks ja sisetunnelite kinniehitamiseks vastavalt uutele funktsioonidele ja hoone logistilistele

võimalustele. Seega nagu ka avalikul arutelul EAL-ile antud selgituses märgiti, on eritingimustes antud võimalus linnahalli teenindamiseks mõeldud sisehoovid vajadusel kinni ehitada. Linnahalli suhtes itta jäävast alast planeeritud kruntide sihtotstarbed on määratud samuti paindlikult. Nimelt võib detailplaneeringu kohaselt kavandada ärimaa sihtotstarbe asemel ka ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbe. See asjaolu võimaldab vajadusel kavandada planeeritud hoonetesse ka linnahalli teenindavaid ruume. Täpsemad tingimused on võimalik kokku leppida alles uushoonestusega kruntide võõrandamisel.

Planeerimisseaduse § 124 lg-s 4 on sätestatud, et detailplaneeringu olemasolul või detailplaneeringu koostamise kohustuse korral on detailplaneering ehitusprojekti koostamise alus. Linnahalli kasutusotstarvete täpsustamine ja projekteerimine on planeeringujärgne tegevus ning detailplaneering on projekteerimise ja ehitamise alus. Ehitusprojekti koostamisel tuleb arvestada planeeringus seatud piirangute ja nõuetega, kuid ei teki kohustust viia ellu kõiki detailplaneeringus pakutud võimalusi, kui selleks puudub otsene vajadus. Sellest lähtuvalt leidis amet, et detailplaneeringu lahendus loob suurimal võimalikul määral võimalusi Tallinna linnahalli funktsionaalseks kasutuselevõtuks ning et on jäetud piisavalt võimalusi erinevate lahenduste kaalumiseks ja väljatöötamiseks staadiumites, mis järgnevad detailplaneeringu kehtestamisele.

## **DETAILPLANEERINGU MENETLUS**

Detailplaneeringu koostamise algatamisettepaneku tegi Tallinna Linnaplaneerimise Amet. Detailplaneeringu koostamine on tingitud vajadusest Tallinna linnahall rekonstrueerida ning kujundada Tallinna linnahalli ümbritseva piirkonna üldine linnaehituslik kontseptsioon.

Tallinna Linnaplaneerimise Ameti, AB Artes Terrae OÜ ja OÜ ARTES TERRAE vahel on 25. mail 2016 sõlmitud töövõtuleping nr 3-8/74.

Detailplaneeringu koostamine algatati ja keskkonnamõju strateegiline hindamine jäeti algatamata Tallinna Linnavalitsuse 23. märtsi 2016 korraldusega nr 426-k „Tallinna linnahalli ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise Kesklinnas ja Põhja-Tallinnas“. Detailplaneeringu koostamise eesmärk oli moodustada planeeritavale alale jäävate kinnistute piiride ja maakasutuse sihtotstarvete muutmise teel äri- ja ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega krundid ning määrata ehitusõigus kuni 6 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega äri- ja ühiskondlike hoonete ehitamiseks ja Tallinna linnahalli rekonstrueerimiseks ja laiendamiseks.

Detailplaneeringu algatamise teade ilmus ajalehes Postimees 30. märtsil 2016 ja ajalehes Pealinn 4. aprillil 2016. Detailplaneeringu eskiislahendusega sai tutvuda 30. juunist 2016 - 7. juulini 2016. Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse tutvustamiseks toimus avalik arutelu 8. juulil 2016. Teated arutelu kohta ilmusid ajalehes Postimees 18. juunil 2016 ja ajalehes Pealinn 20. juunil 2016. Detailplaneeringu eskiislahenduse arutelul esitasid aktsiaselts TALLINNA SADAM, Rahvuskooper Estonia ja MTÜ Sadama Selts ühiselt kirjalikud ettepanekud planeeringu lahenduse väljatöötamiseks. Ettepanekud puudutasid valdavalt liikluskorralduse ja uushoonestuse planeerimise põhimõtteid. Esitatud ettepanekuid on planeeringu koostamisel kaalutud.

Detailplaneeringu koostas osaühing AB Artes Terrae OÜ. Detailplaneering on koostatud kooskõlas Tallinna Linnavalitsuse 23. märtsi 2016 korraldusega nr 426-k „Tallinna linnahalli ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise Kesklinnas ja Põhja-Tallinnas“ ja Tallinna Linnavalitsuse 31. oktoobri 2012 määrusega nr 52 „Detailplaneeringu koostamise algatamisetpaneku vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded“. Detailplaneeringule on lisatud Adepte Ekspert OÜ koostatud keskkonnaseisundihinnang ja mürahinnang, AB Artes Terrae OÜ maastikuarhitektide S. Nurme ja T. Breede koostatud haljastuslik hinnang, AB Artes Terrae OÜ koostatud maastikuarhitektuuriline analüüs ja L. Künnapu koostatud muinsuskaitse eritingimused.

Tallinna linna ehitusmääruse § 14 lõikes 2 loetletud isikutega on detailplaneeringu koostamisel tehtud koostööd ja § 15 lõikes 3 loetletud ametitega on detailplaneering kooskõlastatud.

Tallinna Keslinna Valitsus, Tallinna Keslinna halduskogu, Põhja-Tallinna halduskogu, Riigi Infosüsteemi Amet, Riigi Infokommunikatsiooni Sihtasutus, aktsiaselts TALLINNA SADAM, TS Energia OÜ, Maanteeamet, Veeteede Amet ja Kaitseministeerium detailplaneeringu koostamise käigus tehtava koostöö ajal või detailplaneeringut kooskõlastades märkuseid ei esitanud.

Tallinna Kommunaalameti, Tallinna Transpordiameti, Tallinna Keskkonnaameti, Tallinna Linnvaraameti, Politsei- ja Piirivalveameti, Keskkonnaameti Põhja regiooni, Terviseameti Põhja talituse, Päästeameti Põhja päästkeskuse ja Muinsuskaitseameti esitatud märkused on täidetud või määratud detailplaneeringus nõuetena täitmiseks ehitusprojekti koostamisel.

Põhja-Tallinna Valitsus märkis, et Põhja-Tallinna Valitsuse varasemate ettepanekutega on osaliselt arvestatud, arvestamata jäetud ettepanekuid on põhjendatud ning need on ellu viidavad läbi detailplaneeringu kehtestamise järel toimuva arhitektuurivõistluse.

Sadama tn 5 // 7 kinnistu omanik Osauhing Fastinvest märkis, et neil ei ole detailplaneeringu lahenduse osas vastuväiteid ning nad nõustuvad transpordimaa krundi pos 15a tasuta Tallinna linnale võõrandamisega.

Tallinna Linnavalitsuse 30. augusti 2017 korralduse nr 1270-k „Sadama tn 5 // 7 kinnisasjast moodustatava kinnisasja Tallinna linnale tasuta omandamine ning kinnisasjale valitseja määramine“ alusel on Tallinna linn ja Osauhing Fastinvest sõlminud 7. septembril 2017 planeeritud transpordimaa krundi pos 15a tasuta võõrandamise võlaõigusliku lepingu.

Maa-amet märkis, et Tallinna linnahalli ja lähiala detailplaneeringu osas puudub vajadus Maa-ameti arvamuse ja seisukoha küsimiseks. Maa-amet palus detailplaneeringu edasisel menetlemisel teha koostööd Vabariigi Valitsuse 17. detsembri 2015 määruse nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ §-s 3 nimetatud asutustega, kelle pädevuses on mh avalikku veekogusse ehitiste kavandamise osas seisukoha ja kooskõlastuse andmine.

AS Utilitas Tallinn, AKTSIASELTS TALLINNA VESI, AS Gaasivõrgud, Telia Eesti AS ja Elektrilevi OÜ ei esitanud detailplaneeringu lahenduse kohta tingimusi. Tingimused ehitamiseks ning ehitus- ja tööprojektide koostamiseks on määratud detailplaneeringus nõuetena.

Kuna detailplaneering sisaldab Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringu muutmise ettepanekut, esitati detailplaneering planeerimisseaduse § 142 lg 4 alusel täiendava kooskõlastamise vajaduse määramiseks Harju maavanemale.

Harju maavanem palus detailplaneeringu täiendavalt kooskõlastada Muinsuskaitseametiga. Lisaks juhtis maavanem tähelepanu, et looduskaitseaduse § 40 lõike 3 kohaselt on ehituskeeluvööndi vähendamine võimalik üksnes Keskkonnaameti nõusolekul. Juhul kui detailplaneeringu lahendus toob kaasa ranna ehituskeeluvööndi vähendamise vajaduse, peab kohalik omavalitsus vajaliku nõusoleku saamiseks vastavalt looduskaitseaduse § 40 lõikele 4 esitama Keskkonnaametile taotluse ja planeerimisseaduse kohaselt kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava vastuvõetud detailplaneeringu.

Detailplaneering on Muinsuskaitseametiga kooskõlastatud.

Detailplaneering võeti vastu Tallinna Linnavalitsuse 15. veebruari 2017 korraldusega nr 284-k „Tallinna linnahalli ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine Kesklinnas ja Põhja-Tallinnas“. Detailplaneeringu koostamise eesmärk oli moodustada kinnistute piiride muutmise teel kümme ärimaa või äri- ja elumumaa, üks ärimaa või äri- ja tootmumaa, üks ühiskondlike ehitiste maa või ühiskondlike ehitiste maa ja ärimaa,

kaks ärimaa, kümme transpordimaa ja kolm tootmismaa sihtotstarbega krunti. Ärimaa sihtotstarbe asemel võib kavandada ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbe. Moodustatavatele ärimaa või äri- ja elumumaa kruntidele on määratud ehitusõigus 3-5 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega ärihoonete või äri- ja eluhoonete, ärimaa kruntidele kuni 5 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega ärihoonete või ühe 6 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega parkimismaja, ärimaa või äri- ja tootmismaa krundile 5 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega ärihoone või 6 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega parkimismaja ehitamiseks. Lisaks kavandati muuta Tallinna linnahalli kinnistu sihtotstarve osaliselt ärimaaks või säilitada ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarve ning määrata ehitusõigus Tallinna linnahalli rekonstrueerimiseks ja laiendamiseks.

Nimetatud korralduse punkti 3 alusel vähendati Tallinna Linnavalitsuse 19. aprilli 2006 korraldusega nr 738-k algatatud „Vanasadama ja Linnahalli vahelise maa-ala detailplaneeringus“ planeeritud maa-ala suurus 73,6 hektarist 69,42 hektarini.

Nimetatud korralduse punktiga 4 määrati Tallinna Keskkonnaametile ülesanne esitada pärast vastuvõtmist Keskkonnaametile taotlus ja detailplaneering Läänemere ranna ehituskeeluvööndi vähendamise nõusoleku saamiseks.

Tallinna Keskkonnaamet esitas 1. märtsil 2017 Keskkonnaametile taotluse Läänemere ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks merepiirini kogu planeeritud ala ulatuses. Keskkonnaamet andis 2. augusti 2017 kirjas nr 7-13/17/3277-7 nõusoleku ehituskeeluvööndi vähendamiseks Tallinna linnahalli ja lähiala detailplaneeringus taotletud ulatuses ehk 0 meetrini detailplaneeringus planeeritud ala piires.

Detailplaneeringu vastuvõtmise korralduse punktis 5 anti Tallinna Linnavaraametile ülesanne taotleda pärast detailplaneeringu vastuvõtmist keskkonnaministrilt luba ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega Mere pst 18 kinnistu sihtotstarbe muutmiseks transpordimaaks ja Mere pst 20 kinnistu sihtotstarbe muutmiseks osaliselt ärimaaks.

Keskkonnaministri 27. märtsi 2017 käskkirjaga nr 1-2/17/348 anti luba Harju maavanema 26. novembri 1997 korraldusega nr 2851 Tallinna munitsipaalomandisse antud Tallinna Kesklinnas asuva Mere pst 18 kinnistu sihtotstarbe muutmiseks transpordimaaks, et rajada parkla ja liiklusalad, ja Harju maavanema 25. veebruari 2003 korraldusega nr 551-k Tallinna munitsipaalomandisse antud Tallinnas Põhja-Tallinnas asuva Mere pst 20 kinnistu sihtotstarbe muutmiseks 50% ulatuses ärimaaks Tallinna linnahalli rekonstrueerimise eesmärgil.



Detailplaneeringu vastuvõtmise teade ilmus ajalehes Postimees 18. veebruaril 2017, ajalehes Pealinn 20. veebruaril 2017, ajalehes Kesklinna Sõnumid 22. veebruaril 2017, ajalehes Põhja-Tallinna Sõnumid märts 2017 ja Tallinna veebis.

Detailplaneering oli avalikul väljapanekul 8. märtsist kuni 6. aprillini 2017. Teade avaliku väljapaneku aja ja koha kohta ilmus ajalehes Postimees 18. veebruaril 2017, ajalehes Pealinn 20. veebruaril 2017, ajalehes Kesklinna Sõnumid 22. veebruaril 2017, ajalehes Põhja-Tallinna Sõnumid märts 2017 ja Tallinna veebilehel.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku kestel esitasid detailplaneeringu kohta ettepanekud ja vastuväited aktsiaselts TALLINNA SADAM ja EAL.

Tallinna Linnaplaneerimise Ameti seisukohad edastati vastuväidete esitajatele 26. aprilli 2017 kirjadega nr 3-2/2046-37 ja 3-2/2046-38.

Aktsiaselts TALLINNA SADAM loobus Tallinna linnahalli ja lähiala detailplaneeringu kohta esitatud arvamusest 8. mail 2017 esitatud kirjaga nr 2-7/16-508/2501.

Teade avaliku väljapaneku tulemusi tutvustava avaliku arutelu toimumise aja ja koha kohta ilmus ajalehes Postimees 15. aprillil 2017, ajalehes Pealinn 17. aprillil 2017, ajalehes Kesklinn Sõnumid 28. aprillil 2017, ajalehes Põhja-Tallinna Sõnumid mai 2017 ja Tallinna veebilehel.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemusi tutvustav arutelu toimus 12. mail 2017 Tallinna Kesklinna Valitsuses. Arutelust võtsid osa Tallinna Kesklinna Valitsuse, Tallinna Linnaplaneerimise Ameti, Tallinna Keskkonnaameti, EAL-i ja Sihtasutuse Tallinna Kultuurikatel esindajad, detailplaneeringu koostaja ning erinevate meediaväljaannete esindajad. Arutelul märgiti, et aktsiaselts TALLINNA SADAM on kirjalikult loobunud vastuväidetest ja ettepanekutest ning EAL-i esindaja leidis, et vastuväites esitatud teatud teemade osas sai EAL ametilt ammendavad vastused. Arutelul käsitleti juurdepääsu- ja liiklusküsimusi, linnahalli juurdeehitiste ehitamise võimalusi jm. EAL-i esindaja jäi seisukohale, et detailplaneeringut ei peaks kehtestama enne, kui on selgunud täpsemad plaanid linnahalli osas.

Pärast avaliku väljapaneku lõppu esitas EAL 24. mail 2017 pöördumise Harju Maavalitsusele ja Tallinna Linnaplaneerimise Ametile.

Harju maavalitsus vastas EAL-i pöördumisele 26. mai 2017 kirjaga nr 12-4/2506 ja Tallinna Linnaplaneerimise Amet 21. juuni 2017 kirjaga nr 3-2/2046-47.

Teade detailplaneeringu avaliku arutelu tulemuste kohta ilmus ajalehes Postimees 25. mail 2017, ajalehes Kesklinna Sõnumid 26. mail 2017 ja ajalehes Pealinn 29. mail 2017.

Tulenevalt asjaolust, et EAL-i kõikide avaliku väljapaneku kestel esitatud ettepanekutega ei arvestatud ning EAL nendest ei loobunud, esitas Tallinna Linnavalitsus 3. juuli 2017 kirjaga nr LV-1/1880 detailplaneeringu Harju maavanemale heakskiidu saamiseks.

Planeerimisseaduse § 90 lõike 3 punkti 2 ja § 142 lõike 2 alusel korraldati Harju Maavalitsuses 29. augustil 2017 detailplaneeringu avalikul väljapanekul ettepanekuid ja vastuväiteid esitanud isiku ja kohaliku omavalitsuse esindajate seisukohtade ärakuulamiseks nõupidamine.

Lähtudes planeerimisseaduse § 138 lõikest 3, nõustus Harju maavanem kehtiva Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringu muutmise ja andis 5. septembri 2017 kirjaga nr 6-7/1910 planeerimisseaduse § 136 lõike 3 alusel heakskiidu Tallinna linnahalli ja lähiala detailplaneeringule ning tagastas planeeringu kohalikule omavalitsusele kehtestamise üle otsustamiseks.

Planeerimisseaduse § 139 lõike 6 punkti 1 ja 4 alusel teavitab kohalik omavalitsus tähtkirjaga kahe nädala jooksul Kalaranna tn 1, Rumbi tn 7, Rumbi tn 7a, Rumbi tn 9, Logi tn 8, Logi tn 3, Sadama tn 5 // 7, Sadama tn 9, Sadama tn 11a, Rumbi tn 14, Lootsi tn 13 // 14 // Sadama tn 21 // 25 // Uus-Sadama tn 19 ja Põhja pst 33 kinnistute omanikke ning Logi tn 10 kinnistu omanikku ja hoonestusõiguse omanikku ning aktsiaseltsi TALLINNA SADAM, Eesti Arhitektide Liitu, Mittetulundusühingut Telliskivi Selts, E.L.L. Kinnisvara AS-i, Rahvusoperit Estonia, Tallinna Linnahalli Aktsiaseltsi, MTÜ-d Sadama Selts ja MTÜ-d Vanalinna Jahisadam.

Tallinna linna ehitusmääruse § 20 lõike 4 kohaselt kehtestab volikogu detailplaneeringud juhul, kui planeeringuala kohta ei ole kehtestatud üldplaneeringut, planeeringuga soovitakse muuta kehtestatud üldplaneeringut, planeeringuga kavandatakse linnaehituslikult olulisi muudatusi või planeering koostatakse olulise keskkonnamõjuga tegevuse kavandamiseks, muudel juhtudel kehtestab detailplaneeringu linnavalitsus oma korraldusega. Kuna Tallinna linnahalli ja lähiala detailplaneeringus muudetakse Tallinna Linnavolikogu 9. detsembri 2004 määrusega nr 54 kehtestatud „Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringut“, kuulub detailplaneeringu kehtestamine Tallinna Linnavolikogu pädevusse.

Tallinna linnahalli ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine Kesklinnas ja Põhja-Tallinnas

Kalev Kallo  
Tallinna Linnavolikogu esimees