



Tallinna
Strateegiakeskus



Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneering

Sisukord

SISUKORD	2
SISSEJUHATUS.....	6
1 ARENGUEELDUSED JA VISIOON	9
1.1 SEOS STRATEEGILISTE ARENGUDOKUMENTIDEGA	10
1.2 RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	11
1.3 ARENGUALAD JA -ETAPID	15
2 MAAKASUTUS- JA E HITUSTINGIMUSED	18
2.1 ÜLDISED LINNAE HITUSLIKUD SUUNISED	19
2.2 AVALIK RUUM	21
2.2.1 Mereäär	23
2.2.2 Rannapromenaad.....	24
2.2.3 Avalikud supelrannad ja looduslikud rannaalad	25
2.3 SADAMAD JA VÄIKELAEVADE SLIPID	25
2.4 HOONESTUSE REKONSTRUEERIMISE JA PLANEERIMISE ÜLDPÕHIMÕTTED	28
2.4.1 Korruselise kavandamise üldpõhimõtted.....	29
2.5 HALJASTUSE PLANEERIMISE ÜLDPÕHIMÕTTED	31
2.5.1 Hoovi-, tänava- ja parklahaljastus	32
2.6 PARKIMISE KAVANDAMISE ÜLDPÕHIMÕTTED	33
2.6.1 Jalgrataste parkimise üldpõhimõtted.....	34
2.7 SEGABOONESTUSALAD, SH KESKUSALAD	35
2.7.1 S – segaboonestusala juhtotstarve	35
2.8 ELAMUALAD.....	40
2.8.1 Ek - korterelamute ala juhtotstarve.....	40
2.8.2 Ep – pereelamute ala juhtotstarve.....	43
2.9 ETTEVÕTLUS- JA TOOTMISALAD	46
2.10 ÜHISKONDLIKE HOONETE ALAD	48
2.10.1 Koolieelsed lasteasutused	50
2.10.2 Kooliasutused.....	52
2.10.3 Kultuuriasutused.....	53
2.10.4 Spordiasutused.....	54
2.10.5 Sotsiaal- ja tervishoiuteenused	54
2.11 ROHEALAD	55
2.12 LIIKLUSALAD.....	56
2.13 RIIGIKAITSEMAA	57
2.14 TEHNO- JA KOMMUNAALEHITISTE ALA	58
2.15 ÜLDISED KESKKONNA- JA TERVISEKAITSENÕUDED	58

2.15.1 Sademevesi.....	58
2.15.2 Radoon.....	59
2.15.3 Müra.....	59
2.15.4 Insolatsioon.....	67
2.15.5 Soojusaared.....	67
2.16 ARHITEKTUURIKONKURSI KORRALDAMISE VAJADUS	71
3 ARENGUALADE PLANEERIMISE ÜLDPÕHIMÕTTED	73
3.1 KOPLI KAUBAJAAM.....	73
3.2 PAAVLI KVARTAL	77
3.3 MALEVA KVARTAL	78
3.4 PALJASSAARE SADAMA-ALA.....	79
3.4.1 Järeldused ja ettepanekud Natura-hindamisest	82
3.5 MEERUSE JA BEKKERI SADAMA-ALAD.....	82
3.6 MERIMETSA ASUMI ARENGUALAD	84
4 MILJÖÖVÄÄRTUSLIKUD HOONESTUSALAD	87
4.1 MILJÖÖVÄÄRTUSLIKE HOONESTUSALADE KAITSE- JA KASUTUSTINGIMUSED	89
4.1.1 Mõisted.....	89
4.1.2 Hoonete kaitse- ja kasutamistingimused.....	92
4.2 HOONESTUSE PLANEERIMINE.....	94
4.3 HALJASTUS.....	96
4.4 PIIRKONDLIKUD ERISUSED	96
4.4.1 Kalamaja.....	96
4.4.2 Pelgulinn.....	97
4.4.3 Sirbi.....	99
4.4.4 Kelmiküla	100
4.4.5 Pelguranna.....	100
4.4.6 Laevastiku	101
4.4.7 Kopli liinid	102
4.4.8 Kopli-Niidi	105
4.5 PIIRDED	106
4.6 HEAKORD JA HOOVIALA	107
4.7 PARKIMINE	108
4.8 LINNARUUM JA TÄNAVAD.....	108
4.9 VÄÄRTUSLIKUD ÜKSIKOBJEKTID	110
5 HALJASALAD JA SINI-ROHEVÕRGUSTIK	117
5.1 ROHEKORIDORID	118
5.1.1 Putukaväil	118
5.1.2 Merimetsa ja Paljassaare ps vaheline rohevöönd	121
5.1.3 Kopli kaubajaama-Miinisadama-Paljassaare sadamaala arendusalasid ühendav rohekoridor.....	122
5.2 TÄNAVAHALJASTUS.....	122
5.3 ROHELINE VÕRGUSTIK HOONESTATUD ALADEL.....	123
5.4 PARKLAHALJASTUS	128

5.5 LINNAAIANDUS.....	128
6 LIIKUVUS	130
6.1 TÄNAVAVÕRK	131
6.1.1 Põhja puiestee ja Rannamäe tee	132
6.1.2 Merimetsa piirkonna tänavavõrk.....	132
6.1.3 Arengualade transpordimaakoridorid.....	133
6.2 RATTATEED	134
6.3 ÜHISTRANSPOORT.....	135
6.4 RAUDTEE.....	138
6.5 OHTLIKUD NING RASKED- JA SUUREGABARIIDILISED VEOSED	139
7 TÄIENDAVAD PIIRANGUD MAAKASUTUSELE	140
7.1 KAITSTAVAD LOODUSALAD JA OBJEKTID	140
7.1.1 Paljassaare NATURA 2000 ala piiride laienduseettepanek.....	141
7.1.2 Merimetsa kohaliku tasandi kaitseala laienduseettepanek.....	143
7.2 MÄLESTISED.....	144
7.3 VÕÖRLIIGID	145
7.4 MAAMÄRGID JA VÄÄRTUSLIKUD VAATED	145
7.5 RANNA KAITSE	146
7.5.1 Ehitustingimused üleujutusala riskipiirkondades	149
7.6 OHTLIKUD ETTEVÕTTED JA OLULISE RUUMILISE MÕJUGA OBJEKTID.....	150
7.7 NAVIGATSIOONIMÄRGISTUSEST TULENEVAD PIIRANGUD	153
8 TEHNOVÕRGUD.....	155
8.1 VEEVARUSTUS.....	155
8.1.1 Põhjaveevaru kaasamine riski hajutamiseks ühisveevarustuses.....	157
8.1.2 Veevõrgu arendamine	159
8.2 KANALISATSIOON	161
8.2.1 Kanalisatsioonisüsteemi kitsaskohad.....	162
8.2.2 Kanalisatsiooni arendamine	163
8.3 SADEMEVEE KANALISATSIOON	165
8.3.1 Sademeveesüsteemi arendus	165
8.4 ELEKTRIVARUSTUS.....	167
8.4.1 Elektrivõrgu arendamine	169
8.5 TÄNAVAVALGUSTUS	170
8.5.1 Energiasäästu võimalused tänavavalgustuses	170
8.6 SIDEVARUSTUS	171
8.7 KAUGKÜTE	172
8.7.1 Soojusvarustuse arendamine.....	173
8.7.2 Madaltemperatuurilise kaugküttevõrgu arendamine	175
8.8 KAUGJAHUTUS	177
8.9 GAASIVARUSTUS	177
8.9.1 Gaasivarustuse arendamine.....	178
8.10 TAASTUVENERGEETIKA	179

9 KURITEGEVUSE ENNETAMINE PLANEERIMISE KAUDU	184
10 LISATEEMAD	186
10.1 LINNAOSA ADMINISTRATIIVPIIRI MUUTMISE ETTEPANEK	186
10.2 JÄÄKREOSTUS.....	188
10.3 LUMELADUSTUS	190
10.4 JÄÄTMEMAJANDUS	191
11 JÄTKUTEGEVUSED JA SEIRE	192
11.1 JÄTKUTEGEVUSED	192
11.2 KESKKONNAMÕJU SEIRE.....	192
12 ÜLDPLANEERINGU ELLUVIIMISKAVA ÜLDISED PÕHIMÕTTED	194
13 ÜLDPLANEERINGU RAKENDAMINE	195
LISAD	197
LISA 1 SEADUSEST TULENEVAD PIIRANGUD	197
<i>Looduskaitsealused objektid ja Natura alad.....</i>	<i>197</i>
<i>Kultuurimälestised</i>	<i>199</i>
LISA 2 MÕISTED	216

ÜLDPLANEERINGU KAARDID

1. Maakasutusplaan
2. Korruselisus
3. Avalik ruum
4. Rohevõrgustik
5. Tänavavõrgustik
6. Rattateed
7. Ühistransport
8. Sotsiaaltaristu
9. Sadamad
10. Piirangud ja väärtused
11. Kultuuriväärtused
12. Miljööalad:
 - 12.1.1. Kalamaja
 - 12.1.2. Pelgulinn
 - 12.1.3. Kelmiküla
 - 12.1.4. Pelguranna
 - 12.1.5. Sirbi
 - 12.1.6. Laevastiku
 - 12.1.7. Kopli-Niidi
 - 12.1.8. Kopli liinid
13. Tehnovõrgud:
 - 13.1. Tehnovõrgud – Veevarustus
 - 13.2. Tehnovõrgud – Kanalisatsioon
 - 13.3. Tehnovõrgud – Sademevee kanalisatsioon
 - 13.4. Tehnovõrgud – Elektrivarustus
 - 13.5. Tehnovõrgud – Sidevarustus
 - 13.6. Tehnovõrgud – Kaugküte
 - 13.7. Tehnovõrgud – Kaugjahutus
 - 13.8. Tehnovõrgud – Gaasivarustus

Sissejuhatus

ALGATAMINE: Tallinna Linnavolikogu 26.01.2006 a otsus nr 8

LÄHTEÜLESANDE KINNITAMINE: Tallinna Linnavalitsuse 14.06.2006 a korraldus nr 1286-k

VASTUVÕTMINE: Tallinna Linnavolikogu ... a otsus nr ...

KEHTESTAMINE: Tallinna Linnavolikogu ... a otsus nr ...

Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneering esitab tervikliku tulevikku vaatava ruumilise visiooni Põhja-Tallinna linnaosast, millesse on lõimitud linnakeskkonda puudutavad arengustrateegiad ja -projektid. Välja on toodud suunised ruumiliseks arenguks ja maakasutuse planeerimiseks.

Üldplaneering on aluseks Põhja-Tallinna linnaosa territooriumi maakasutusele ning elukeskkonna kujundamisele järgnevat kahekümneks aastaks. Vastavalt planeerimiseseadusele on üldplaneeringu peamine eesmärk planeeritava territooriumi arengu põhisuundade ja tingimuste määramine ning aluste ettevalmistamine detailplaneeringute koostamiseks ja projekteerimistingimuste väljastamiseks. Linnaosa üldplaneeringu kehtestamisega kaotavad Tallinna üldplaneering¹, Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneering² ning teemaplaneering „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“³ linnaosa piirides kehtivuse.

Võrreldes Tallinna üldplaneeringuga on muutunud lähtekoht linnaosa edasiarendamisel. Tallinna üldplaneering nägi ette tööstuse säilitamise linnaosas, samuti reserveeris perspektiivse arengualana Paljassaare hoiuala territooriumi. Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringuga on võetud suund tööstuse osakaalu vähendamiseks, merele avatuse suurendamiseks, liikuvuskeskkonna arendamiseks ühistranspordi ja rattaliikluse suunas ning linnaosa sini-rohevõrgustiku tugevdamiseks. Loobutud on Pelgulinna magistraalmöödasõiduteest ehk Merimetsa läbimurdest ning asendatud säästlike liikumisviise toetava ja elurikkust suurendava kontseptsiooniga (Putukaväil).

Pikk rannajoon, elurikkad rohealad ja tööstusarhitektuuripärand teevad Põhja-Tallinnast ühe omanäolisema ja mitmekülgsema elukeskkonna. Mere äär ja linnaruumi avanemine mere äärsetele aladele on linnaosa ruumilise arengu peamine potentsiaal.

¹ kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3

² kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 9. detsember 2004 määrusega nr 54

³ Kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 16. aprill 2009 otsusega nr 77

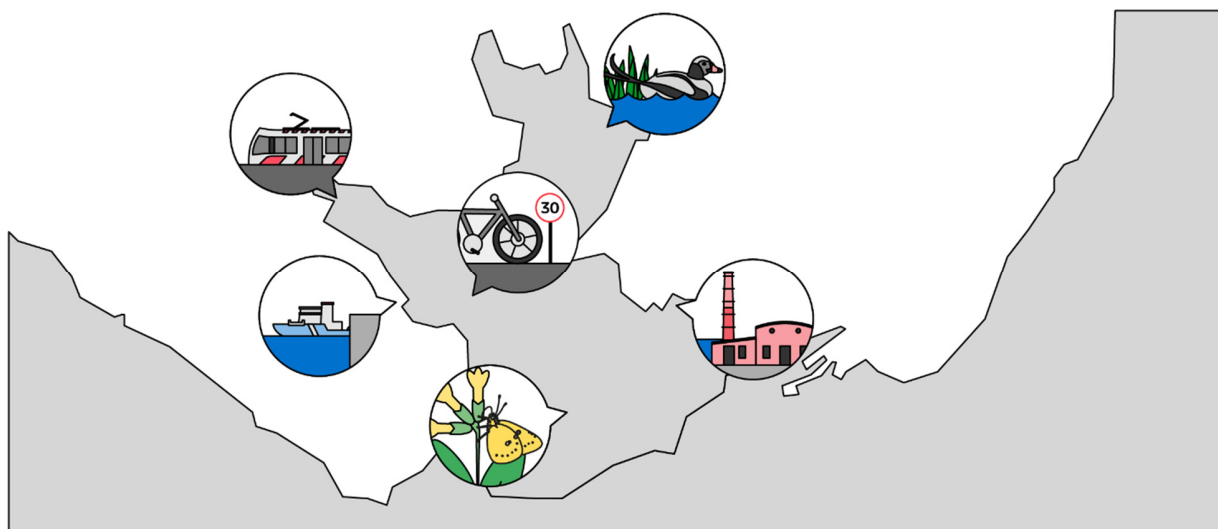
Põhja-Tallinna suurimad arengualad paiknevadki mere ääres ja linnaosa endistel tehasealadel, mis muutuvad suletud aladest avatud ja mitmekesisteks keskkondadeks.

Linnaosa tihendamine peab toimuma koos liikumisviiside muutumisega ühistranspordi- ja rattakasutajate kasvu suunas. Säästlike liikumisviiside arendamine on Tallinna linna järgmiste aastate prioriteetne valdkond, mida rõhutavad nii Tallinna arengustrateegia 2035, Tallinna liikuvuskava kui ka Tallinna kliimakava.

Lisanduva elanikkonna ning uute arengualade teenindamiseks ühendatakse piirkonnad ühistranspordiga, kavandatakse elanikkonda teenindavaid ühiskondlike funktsioone, luuakse juurde uusi töökohti. Väga oluline on avaliku ruumi ja rohealade reserveerimine. Kogu liikuvus peab arendusaladel olema orienteeritud ühistranspordi eeliskasutusele ning mugava keskkonna loomisele jalgsi ja jalgrattaga liikumiseks. Linnaosa tänavavõrku tuleb ehitada või ümberkohandada paralleelselt ja koosmõjus säästvatele liikumisvõimalustele taristu loomisega. Vastavate kokkulepete sõlmimine on linnaosa üldplaneeringuga seatud detailplaneeringute kehtestamise eeltingimuseks.

Üldplaneeringuga samaaegselt koostatakse Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine (edaspidi KSH), mis käsitleb üldplaneeringu keskkonnaaspekte ja neist lähtuvaid võimalikke arengualternatiive ning leevendavaid meetmeid. KSH algatati Tallinna Linnavalitsuse 25. juuni 2007 korraldusega nr 1273. KSH protsessi korraldab Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametamet. Aruande koostaja on OÜ Alkranel.

Linnaosa üldplaneering on aluseks projekteerimistingimustele ja detailplaneeringutele, mis üldplaneeringu jõustumise ajaks ei ole vastu võetud ega kehtestatud.



1 ARENGUEELDUSED JA VISIOON

Põhja-Tallinna linnaosa arenguvision toetub Tallinna arengustrateegiale 2035, mille kohaselt Tallinn on ruumiliselt sidus, eriilmeliste keskustega inimõõtmeline, looduslähedane ja kõigile ligipääsetav linn. Avatud mereäär pakub mitmesuguseid tegevusvõimalusi, nii linnaruum, transport kui ka hooned on kõigile mugavalt ligipääsetavad. Inimesed liiguvad jalgsi ja mitmesuguste kergliiklusvahenditega, tagatud on kõigi turvalisus ning ühistransport suurendab linnaruumi kasutamise võimalusi.⁴

Põhja-Tallinna linnaosa suurimateks **arengueeldusteks ja väärtusteks** on pikk rannajoon ja mere lähedus, selge kohaidentiteediga asumid ja väljakujunenud ruumilise keskkonnaga miljööväärtuslikud elamupiirkonnad. Linnaosa rikkaliku kultuuri- ja tööstuspärandiga aladest on kujunenud dünaamiliselt arenevad arengualad, mille kasutusfunktsioon muutub. Kõrge loodusväärtusega rohealad – Natura 2000 võrgustikku kuuluv Paljassaare hoiuala ning Merimetsa linnamets – pakuvad erinevaid ökosüsteemiteenuseid ja hüvesid. Linnaosa tugevus peitub ka aktiivses ja linnaruumi arengutes kaasa rääkivas kogukonnas.

Kõik koos loovad suurepärase potentsiaali mitmekesise ja võimalusterohke linnaruumi tekkeks: nii erinevatele sihtgruppidele sobivate elamute ehitamiseks, töötamiseks, puhkamiseks ja vaba aja veetmiseks, kultuuri, kaubanduse, turismi kui ka majanduse edendamiseks.

⁴ [Arengustrateegia Tallinn 2035](#)

Põhja-Tallinna **ruumilise arengu suurimad kitsaskohad** on muutunud ja suurenenud liikumisvajadustele mitte vastav tänavaruum ja ühistransport, kasvava elanikkonnaga kaasnevad nõudmised sotsiaalsele taristule, linnaökoloogiale ja avalikule ruumile ning kõrged keskkonnariskid, mida tingib keskkonnohtlike ettevõtete suur arv. Paralleelselt uusarendusaladega toimub Pelguranna paneelelamupiirkondade elamufondi moraalne vananemine ning piirkonniti tehnilise infrastruktuuri amortiseerumine või puudumine.

1.1 Seos strateegiliste arengudokumentidega

Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneering lähtub **Harju maakonnaplaneeringust 2030+**^{5,6}. Maakonnaplaneering annab sisendi kohaliku tasandi ruumilise arengu kavandamisse, tuues tasakaalustatud arengu kontekstis välja olulised riikliku tasandi vajadused Harju maakonnas. Harju maakonnaplaneeringus on Põhja-Tallinna linnaosa määratud *linnalise asustusega alaks* ehk kompaktse asustuse arenguks sobilik ala, mida iseloomustavad maakasutusfunktsioonide mitmekesisus (elamualad, tootmisalad, äripiirkonnad, tihedale asustusele omased puhkealad), ühtsed teede- ja tehnovõrgud ning arvukate teenuste ja töökohtade olemasolu kohapeal.

Ruumilise väärtusena on välja toodud Natura hoiuala, linnaosa rikkalik kultuurimälestiste kihistus ning Merimets, kui rohevõrgustiku tuumala⁷.

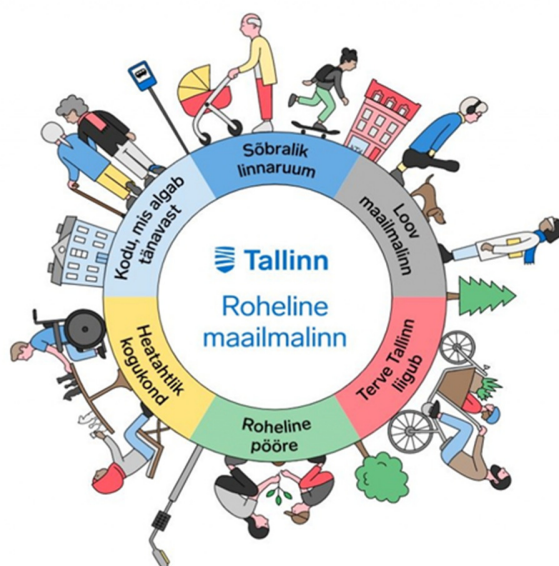
Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneering täpsustab **arengustrateegia Tallinn 2035**⁸ strateegilisi sihte läbi ruumilise planeerimise, panustades väga suurel määral strateegiliste sihtide „[Sõbralik linnaruum](#)” ja „[Kodu, mis algab tänavast](#)” ning suurel määral strateegiliste sihtide „[Roheline pööre](#)”, „[Terve Tallinn liigub](#)”, „[Heatahtlik kogukond](#)” ja „[Loov maailmalinn](#)” saavutamisse.

⁵ [Planeerimisseadus §55](#)

⁶ [Harju maakonnaplaneering 2030+](#). Kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78.

⁷ Tuumalad Harju maakonnaplaneeringus on alad, millele rohesüsteemi funktsioneerimine valdavalt toetub. Tuumalade määramisel on eesmärgiks seatud loodus- ja keskkonnakaitseliselt väärtusliku ruumistruktuuri säilitamine, mida ühendavad omavahel terviklikuks võrgustikuks rohekoridorid.

⁸ [Arengustrateegia Tallinn 2035](#)



Üldplaneering toetab **Tallinna kliimakavas**⁹ kavas püstitatud kliimaneutraalsuse saavutamise eesmärki, läbi maakasutuse ja ehitustingimuste suunamise. Maakasutuse ja planeerimise meetmed aitavad vähendada kliimamuutuste mõju veemajandusele, tervisele, transpordile ja hoonestule. Üldplaneeringus seatud tingimused on seotud rohealade ja rohevõrgustiku ruumilise struktuuri hoidmise ja arendamisega, elurikkuse toetamisega rohealadel, rattaliikluse edendamise ning ühistranspordi ligipääsetavuse parandamisega. Hooned tuleb kavandada ressursisäästlikuna, kasutades mh kliimaneutraalset energiat. Soositud on looduspõhiste lahenduste kasutamine ning piirkonniti ja juhtotstarvete lõikes on määratud haljastusprotsendi täitmise nõue.

1.2 Ruumilise arengu eesmärgid

Üldplaneeringu koostamise eesmärk on hea keskkonna loomine kõigile elanikele. Ruumiotsuste ellu viimisel ja linnakeskkonna kavandamisel tuleb lähtuda kvaliteetse ruumi aluspõhimõtetest¹⁰. Iga muudatus füüsilises ruumis peab elukeskkonda parandama, kavandatav linnaruum peab olema mitmekesine ja võimaluste rohke.

Ruumilise arengu eesmärgid määravad linnaosa pikaajalise arengu suunad.

⁹ „Kliimaneutraalne Tallinn. Tallinna säästva energiamajanduse ja kliimamuutustega kohanemise kava aastani 2030“. Tallinna linnavolikogu 14.03.2021 määrus nr 14

¹⁰ [Kvaliteetse ruumi aluspõhimõtted. Ruumiloome töörühm, Rahandusministeerium 2019](#)

Erinevatesse Põhja-Tallinna asumitesse planeerimisel ja projekteerimisel tuleb arvestada ja rõhutada piirkondlikke eripärasid hoonestuslaadis ja -mahtudes, tänavaruumis ja haljastuses jne. Väljakujunenud terviklikke linnastruktuure, miljööalasid ja olemasolevat ehitatud pärandit tuleb väärtustada. Asumikeskustes tuleb soodustada teenuste mitmekesisuse püsimist ja rikastumist, et võimaldada kodulähedaste teenuste kasutamist ja vältida pendelrännet.

Arenguvisiooni elluviimiseks on linnaosa ruumilise arengu eesmärgid järgmised:

- **EELISARENDAVAD ELAMUALAD**

Põhja-Tallinna suurimad arengualad on nn pruunalad (endised tehase ja sadamaalad), mis muutuvad suletud aladest avatud ja mitmekesisteks keskkondadeks. Neist **eelisarendatavad elamualad on hea rööbasühistranspordiühenduse ja tänavavõrguga varustatud piirkonnad**, et säilitada kohalikul omavalitsusel võimekus arengutest tulenevate muutustega kohaneda ja tagada linnakeskkonna toimimine. Piirkonnad, kuhu rööbastransport ei ulatu on hilisema elamuarendusega alad ning seotud taristuinvesteeringutega uutesse ühistranspordiliinidesse.

Linnaosa väärtuslikud rohealad arengualadena määratud ei ole.

- **15- MINUTI LINN**

Linnakeskkond on paljukeskuseline ja mitmekesise maakasutusega, kus enamusele elanikest on igapäevategevused ja -teenused 15-minuti jalgsikäigu teekonna kaugusel. Leeveneb vajadus igapäevaste sundliikumiste sooritamiseks. Eeldab mitmekesist sotsiaalset taristut ja ehitusõigust, mis vastava taristu väljaehitamist soosib, sidusat avaliku ruumi võrgustiku planeerimist ja funktsioonide paljusust.

- **AVATUS MERELE**

Põhja-Tallinna linnaosal on 20 km merepiiri.

Mereäär muutub suletud alast avatud ja mitmekesiseks keskkonnaks. Koos sadamaalade arendustega toimub linna- ja elukeskkonna loomine mere äärde ning ehitatakse välja erinevaid asumeid ja ranna-alasid ühendav rannapromenaad. Tekivad erinevad mere äärsed tegevusvõimalused.

Oluline on lõiguti loodusliku rannajoone säilitamine ning puhkevõimaluste mitmekesistamine.

- **SÄÄSTLIKE LIIKUMISVIISIDE ARENDAMINE**

Linnaosa ruumiplaneerimine ja liikuvuskorraldus peavad toetama autostumise vähendamist. Kogu liikuvus peab olema orienteeritud ühistranspordi eeliskasutusele ning mugava keskkonna loomisele jalgsi ja jalgrattaga liikumiseks.

Vajalik on liikumisvõimaluste mitmekesistamine, uute rattateede- ja trammiliinide arendamine arengualadele, mis suurendavad jalgrataste ja ühistranspordi kasutajaid ning vähendavad autode osakaalu liikluses. Tänavad muutuvad turvalisemaks ja meeldivamaks, väheneb müra ja õhusaastatus.

Iga tänava rekonstrueerimistel või uue projekteerimisel tuleb tagada mugavad jalg- ja rattateed, et moodustuks sidus liikumisvõrgustik.

- **LÄHTUMINE TERVIKVISIOONIST**

Arengualad tuleb välja ehitada tervikliku visiooni alusel. Vältida lähestikku asuvate maa-alade väljaarendamist ilma neid ühendava tervikvisiooni ja avaliku ruumita.

- **MADALA KORRUSELISUSE PRINTSIIP HOONESTUSE PLANEERIMISEL**

Hoonete kõrguse kavandamisel lähtuda linnaosale iseloomulikust madalama korruselisuse printsiibist ning arvestada asukohast tuleneva hoonestuse linnaehituslikku sobivust. Oluline on piirkonniti erineva hoonestusetüpoloogia pakkumine, linnaosa arhitektuuriselt eriilmeliste piirkondade – puitasumid, stalinistlikud kvartalid, nõukogudeaegsed vabaplaneeringulised alad ning ajalooline tööstusarhitektuur – hoidmine ja väärtustamine.

- **AVALIKU RUUMI ARENDAMINE**

Avaliku ruumi moodustavad tänavaruum, väljakud, haljasalad, pargid, avalikult kasutatavad õuealad, ühendusteel ja läbipääsud.

Keskse tähtsusega avalik ruum Põhja-Tallinnas on mereäär, asumikeskused, rohe- ja puhkealad ning neid siduv tänavaruum.

Avaliku ruumi loomisel tuleb arvestada eri vanuse- ja kasutajagruppide vajadustega, tagada ligipääsetavus ning luua mitmekesiseid kasutusvõimalusi. Avaliku ruumi lahutamatud osad on ka näiteks tänavahaljastus, linnamööbel, tänavaruumi disain, meeldiv valgustus ning vaated maamärkidele.

Lähtuda põhimõttest, et avalik ruum peab olema sidus ja katkematu.

- **LOODUSKESKKONNA VÄÄRTUSTAMINE JA KLIIMAMUUTUSTEGA KOHANEMINE**

Linnaosas on kõrge loodusväärtusega rohealad ja pargid, mis pakuvad elupaiku. Linnaloodusel on oluline roll ka õhu kvaliteedi ja mikrokliima reguleerimisel ning rohealad või nende planeerimine leevendavad kliimamuutustest tingitud negatiivseid mõjusid linnakeskkonnale.

Linnaloodus on vajalik puhkeala ka inimestele.

Üldplaneeringus on määratud rohevõrgustiku koridorid, mis ühendavad omavahel linna erinevaid rohealasid ja kus kulgevad ka inimeste liikumisteedkonnad.

Üldplaneering sisaldab kaitsealade laiendusettepanekuid nii Paljassaare hoiualal kui ka Merimetsa linnametsas. Eesmärk on soodsate elupaikadega väärtusliku linnalooduse hoidmine.

Arengualadele tuleb luua uusi rohealasid, et tagada rohealade kättesaadavus kõigile. Detailplaneeringutega tuleb väärtustada olemasolevat linnahaljastust (puit- ja rohttaimestiku) ning rajada koos arendusprojektidega uushaljastust. Säilitada võimalikult suures ulatuses olemasolevad rohealad, puudegrupid ja alleed, rõhutada maastikulisi eripärasid ja tähelepanuväärseid reljeefielemente ning luua sellele tuginevat kohaidentiteeti. Luua haljastatud tänavaruumi.

• KULTUURIVÄÄRTUSLIKU KESKKONNA HOIDMINE

Põhja-Tallinnal on rikkalik kultuuripärand, ligi 200 ehitismälestist ja miljööväärtuslikud hoonestusalad. Eesmärk on hoida ja arendada ajaloolisi linnapiirkondi kaasaegsete elukeskkondadena ning säilitada arhitektuuripärandit.

Üldplaneeringuga lisanduvad uued miljööalad Sirbi tänaval, stalinistliku arhitektuuri stiiliga kvartalid Pelgurannas ning Kopli-Niidi tänavate aedlinna ala.

Miljööala piire laiendatakse või täpsustatakse Kalamajas, Pelgulinna, Kelmikülas, Laevastiku kvartalis ning Kopli liinidel. Kaardistatud on väärtuslikud hooned väljaspool miljööalasid, mida hoida ja taastada.

• SOTSIAALSE MITMEKESISUSE SOODUSTAMINE

Elanikkonna segregatsioonide vähendamine ruumis, mitmekesiste tegevustega, igale vanuserühmale sobiva avaliku ruumi arendamine. Elamualade arendamisel pakkuda võimalikult mitmekesist ja erinevatele ühiskonnaliikmetele sobivate elamispiirkondade rajamist.

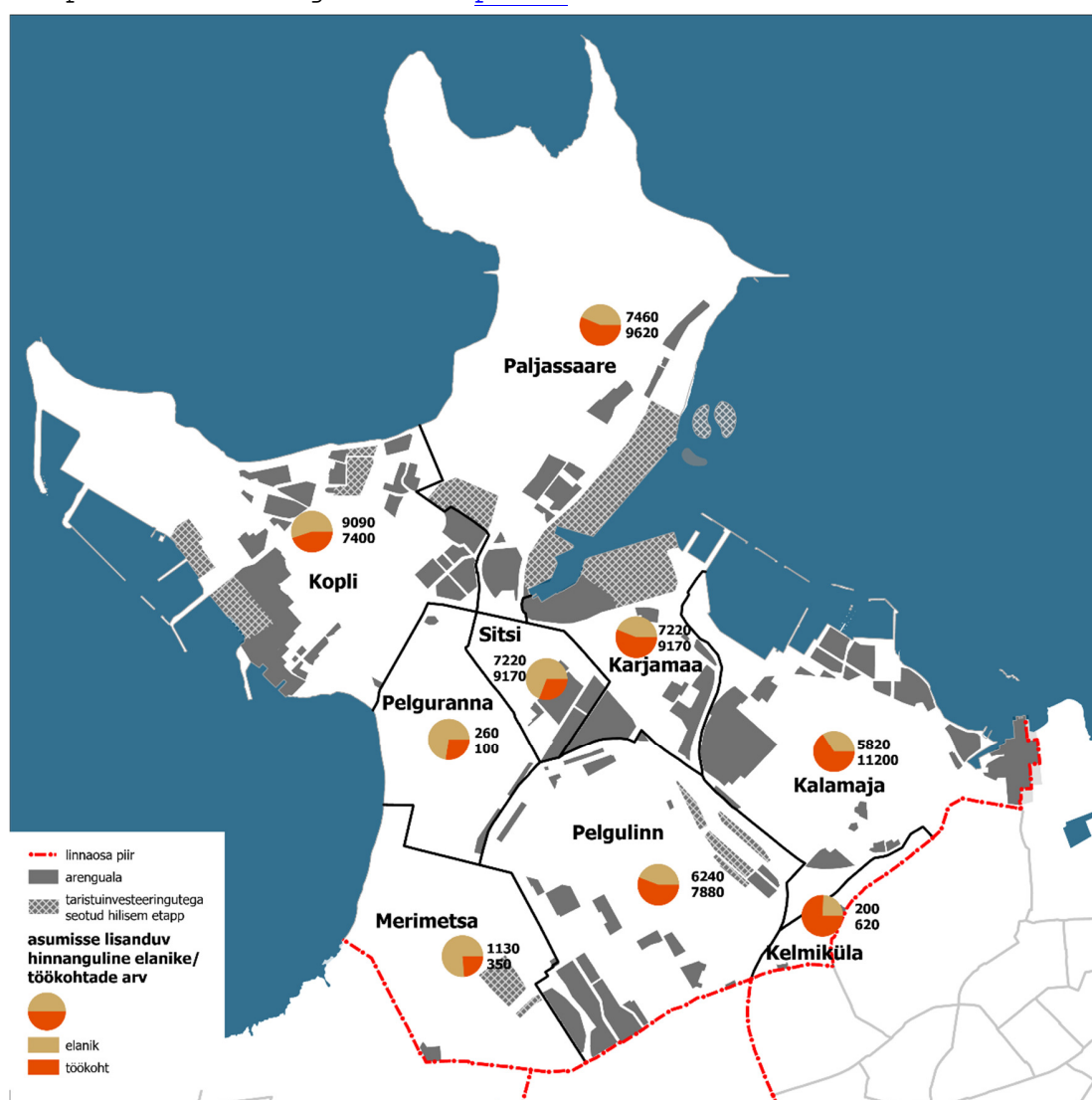
Uute arendusprojektidega kavandada elanikkonda teenindavaid ühiskondlike funktsioone, sh sotsiaalhooneid/- asutusi

tasakaalustamaks sotsiaalselt tundlike avalike funktsioonide kontsentreerumist olemasolevatesse elamupiirkondadesse.

1.3 Arengualad ja -etapid

Seotud kaardid: Maakasutus

Arengualad on oluliselt muutuvad piirkonnad, kus endine kasutusfunktsioon asendub uuega. Linnaosa peamised arengualad on mereäär ja linnaosa endised tehasealad, mis kujunevad monofunktsionaalsetest tootmis- ja ladude alast avatud ning mitmekesisteks keskkondadeks. Arengualade planeerimise üldpõhimõtted kajastuvad [ptk 3](#).



Joonis 1. Põhja-Tallinna linnaosa peamised arengualad ning ligikaudne lisanduv elanikkond ja töökohad. Lõplik näitaja asumites täpsustub detailplaneeringute koostamise käigus.

Arengualade elluviimisel kasvab linnaosa elanike arv hinnanguliselt ligi 40 000 inimese võrra. Kasvav elanikkond seab nõudmised liikuvusele, sotsiaalsele taristule, rohevõrgustiku kvaliteedile ja avalikule ruumile.

Koos elanikkonna kasvuga loob üldplaneering aluseid ka töökohtade kasvuks. Segahoonestusalade maakasutuse planeerimisel ([ptk 2.7](#)) on üldplaneeringuga tingimuseks seatud elanikkonda teenindavate kaubanduspindade, teenuste ja uute töökohtade loomine või ajaloolistes piirkondades tootmis- ja ettevõtlusfunktsiooni säilimine ([ptk 2.9](#)).

Tänavate liikluskooormuse leevendamiseks on oluline suurendada ühistransporditeenuse kasutatavust, arendada uusi liine ja ehitada välja rattateede taristut. Kogu liikuvus peab olema orienteeritud ühistranspordi eeliskasutusele ning tänavaruum soodustama aktiivseid liikumisviise¹¹. Teekonnad ühistranspordipeatustesse peavad olema mugavad ja ohutud.

Seoses uute arengualadega on vaja oluliselt suurendada ühistransporditeenuse kättesaadavust ja kasutatavust ning jalgrattaliikluse osakaalu kasvu linnaosa liikumistes. Senikaua on linnaosa liikuvuskeskkonna kitsaskohtadest tulenevalt **eelisarendatavad elamualad hea ühistranspordiühenduse ja tänavavõrguga varustatud piirkonnad**. Kuivõrd arengualadele linna uue rööbastranspordi taristu välja ehitamine on pikaajaline investeering, **kuuluvad esmajärjekorras arendamisele kesklinna lähedased ja/või toimiva ca 350m teenindusraadiusega kaetud muust transpordist võimalusel eraldiseisva ühistranspordi ühendusega piirkonnad**. Ülejäänud arengualad on üldplaneeringus määratud **hilisema arendustegevusega piirkondadeks** ning elamute rajamine seotud taristuinvesteeringutega uutesse rööbastranspordi liinidesse või Kopli kaubajaama puhul juurdepääsude kavandamisega Kopli tänava trammipeatustesse. Paljassaare sadama-alal on hilisem elamuarendus seotud ka sadamevee lahkvoolse süsteemi välja ehitamisega ja Tallinna reoveepuhastusjaama lõhnahäiringuid leevendavate tehnoloogiate välja ehitamisega. Kopli lahe ääres on elamute välja ehitamise eelduseks on BLRT GRUPP AS tegevusest leviva mürahäiringu leevendamist arvestav planeerimine.

Piirkondade diferentseerimise eesmärk on suunata linnaosa maakasutus- ja ehitustegevust, et elamualade välja ehitamisel säiliks kohalikul omavalitsusel võimekus tagada uutele elanikele ühistransporditeenus ning piisav aeg uute rööbastranspordiliinide

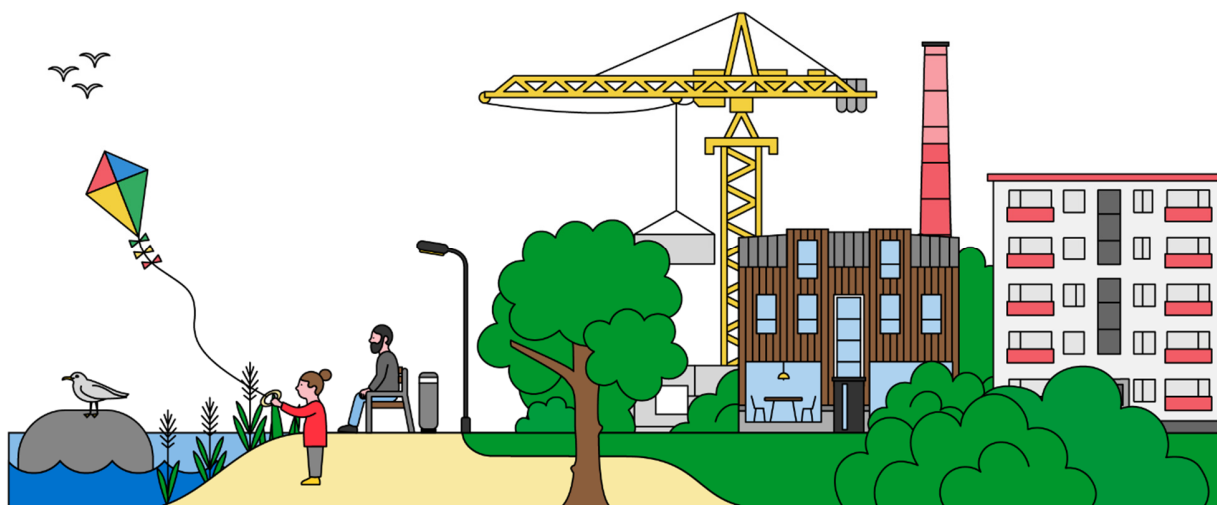
¹¹ [Põhja-Tallinna liikuvusuuring, Stratum OÜ 2014](#)

planeerimiseks ja välja ehitamiseks. *Taristuinvesteeringutega seotud arengualadel* on täiendavate rööbastranspordi liinide ehitamine seatud detailplaneeringutega **elamuarenduse realiseerimise eeltingimuseks** ([ptk 12](#)).

Suuremate arengualade sees seab üldplaneering üldjuhul ka detailplaneeringute koostamisel tingimuseks arenduste omakorda **etappideks** jaotamise. Arenguala etapid tuleb välja ehitada tervikliku visiooni alusel ja iga etapi realiseerimine siduda avalike teenuste väljaehitamise kohustusega (tänavavõrk, sotsiaalvõrk, ühistranspordivõrk, tehnovõrgud, avaliku ruumiga alad jne). Üldine printsiip on, et mida suurem on osakaal säästlike liikumisviiside suunas (rööbasühistransport, rattaliiklus) seda suuremat ehitusmahtu on etappides võimalik realiseerida. Avalike teenuste väljaehitamine peab eelnema arenduste valmimisele või toimuma samaaegselt.

Planeeringute etapid (sh kavandatav tänavavõrk) peavad toetama jalgsikäidava linnaosa kontseptsiooni. Linnaruum peab toimima **tervikuna** ka etappide realiseerumise vahelistel perioodidel, tagades avaliku ruumi ühendused. Enne arenguala etappide elluviimist võib linnaruumi elavdamine/aktiveerimine toimuda ka taktikaliselt läbi **vahekasutuste**. Etapid planeerida selliselt, et üleminekualadele tekiks võimalusel puhvertsoonid.

Arendusalade detailplaneeringute kehtestamise eeltingimuseks on tehnilise ja sotsiaalse taristu (tänavavõrk, ühistranspordivõrk, tehnovõrk, avaliku ruumiga alad, sotsiaalvõrk jne) olemasolu või eelnevad kokkulepped taristu väljaehitamiseks.



2 MAAKASUTUS- JA E HITUSTINGIMUSED

Maakasutuse juhtotstarve on üldplaneeringuga määratav maa-ala kasutamise valdav otstarve, mis annab piirkonnale või kvartalile edaspidise maakasutuse põhisuunad. Maakasutusotstarvetega on seotud konkreetsed ehitustingimused.

Maa-alale määratud juhtotstarbest ja ehitustingimustest tuleb lähtuda ehitamisel, projekteerimisel ja detailplaneeringute koostamisel. Ehitustingimustes nimetatud näitajaid ei ole alati võimalik rakendada maksimaalses ulatuses. Iga juhtumit analüüsitakse eraldi. Seetõttu võib koosmõjus lähipiirkonnas väljakujunenud linnaruumilise olukorraga ja teiste üldplaneeringu tingimustega jääda tegelik näitaja maksimaalselt lubatust erinevaks.

Planeerimisel ja projekteerimisel tuleb arvestada ja rõhutada piirkondlikke eripärasid hoonestuslaadis ja -mahtudes, tänavaruumis ja haljastuses jne. **Väljakujunenud terviklikke linnastruktuure, miljööalaseid ja olemasolevat ehitatud pärandit tuleb väärtustada.** Asumikeskustes tuleb soodustada teenuste mitmekesisuse püsimist ja rikastumist, et võimaldada kodulähedaste teenuste kasutamist ja vältida pendelrännet.

Miljööaladeks määratud aladel tuleb järgida miljööaladele antud tingimusi.

Maakasutuse juhtotstarvetelt jaguneb Põhja-Tallinna linnaosa territoorium järgnevalt:

Maakasutusviisi üldnimetus	Üldplaneeringus määratud maakasutuse juhtotstarbed
-------------------------------	--

Hoonestusalad, sh:	Segahoonestusalad, eraldi on välja toodud <i>peamiselt ettevõtlusele suunatud segahoonestusalad</i> ning piirkondlikud (asumi) <i>keskus-alad</i> Elamualad (korterelamute alad, pereelamute alad) Ettevõtlus- ja tootmisalad Ühiskondlike hoonete ala Suuremate tehnoehitiste alad (alajaamad, katlamajad jne) Riigikaitse maa- alad
Rohealad	Väärtuslikud rohealad (kaitsealad, hoiualad, vääriselupaigad, Natura elupaigad), rohekoridorid, looduslikud rohealad/pargialad
Veealad	Linnaosa territooriumile jäävad looduslikud ja/või kunstlikud veekogud
Supelranna maa- ala	Avalikult kasutatav piirkond mere ääres inimeste puhkamiseks ja suplemise võimaldamiseks, koos avalikku randa teenindava toetava infrastruktuuriga (rannavalve, riietuskabiinid, aktiivset puhkamist soodustavad alad)
Liiklusalad, sh:	Riikliku tähtsusega tänavad-sadamate ühendused/ülelinnaline/piirkondlik/kohalik tänav, raudteed, rattateed, rannapromenaad
Erinevate maakasutuse juhtotstarvetega piirkondade paiknemine kajastub üldplaneeringu põhijoonisel „Maakasutusplaan“. Iga maakasutuse juhtotstarbega alale võib rajada seda otstarvet teenindavaid juurdepääse, parklaid (sh jalgrattaparklaid), puhke- ja spordiehitisi, rohealasid (sh linnaaiandus), tehnoehitisi, prügikonteinerite hoidlaid.	

2.1 Üldised linnaehituslikud suunised

Hoonestustiheduse määramise eesmärgiks on reguleerida kavandatavaid ehitusmahte. Hoonestustihedus (FAR)¹² näitab hoonete maapealse suletud brutopinna suhet maa-ala pindalasse:

- **FAR= hoonete maapealsete korruste suletud brutopind kokku/planeeritud krundid¹³**

Hoonestustiheduse arvutamisel võetakse aluseks planeeritaval alal paikneva(te) algse(te) kinnistu(te) suurus.

FAR mõõdab arendusmahu suurust ja hulka, kuid ei garanteeri kvaliteetset ja head linnaruumi.

¹² FAR – floor area ratio

¹³ Välja arvatud avaliku ruumi alla mitte kuuluv mittehoonestatavate kaide maa-ala. Rannapromenaad, mis on avalikus kasutuses (avalik ruum) võib arvestada tiheduse arvutamise sisse

Üldiselt jagunevad hoonestustihedused hoonestustüpoloogiast lähtuvalt alljärgnevalt:

- **pereelamualadel** 0,2...0,4
- **korterelamualadel** 0,5...1,0
- linnaosa **arengualadel**¹⁴ on planeeritava ala tihedusnäitaja üldjuhul vahemikus 0,8...1,2. Üldine printsiip on, et mida suurem on osakaal säästlike liikumisviiside suunas (rööbasühistransport, rattaliiklus) seda suuremat ehitusmahtu on võimalik realiseerida (ÜP etapilisus ptk 1.3).

Planeeritavatel kinnistutel peab üldine ruumijaotus lähtuma järgmistest põhimõtetest ja ligikaudsetest osakaalu jaotustest:

Avalik ruum: 50% sh tänavad, läbipääsud, väljakud; roheala (avalikud pargid)¹⁵

Hoonestatud kvartalid: 50% sh hooned, privaatsed hoovid, parklad jms¹⁶

Korruselisus: vastavalt ÜP korruselisuse kaart ja ptk 2.4.1

Keskusalade arendamise üldpõhimõtted: vastavalt ÜP ptk 2.7 tabel p 4

Arengualade planeerimise üldpõhimõtted: vastavalt ÜP ptk 3

Arenguala keskusladel, mis on ühendatud muust transpordist eraldiseisva ühistranspordikoridoriga/rööbastranspordiga ning suurema äri- ja teenuste osakaaluga, on võimalik kaaluda kõrgemat hoonestustihedust, tagades kvaliteetne ja inimkeskne linnaruum.

Keskusalade paigutust täpsustavad detailplaneeringulahendused.

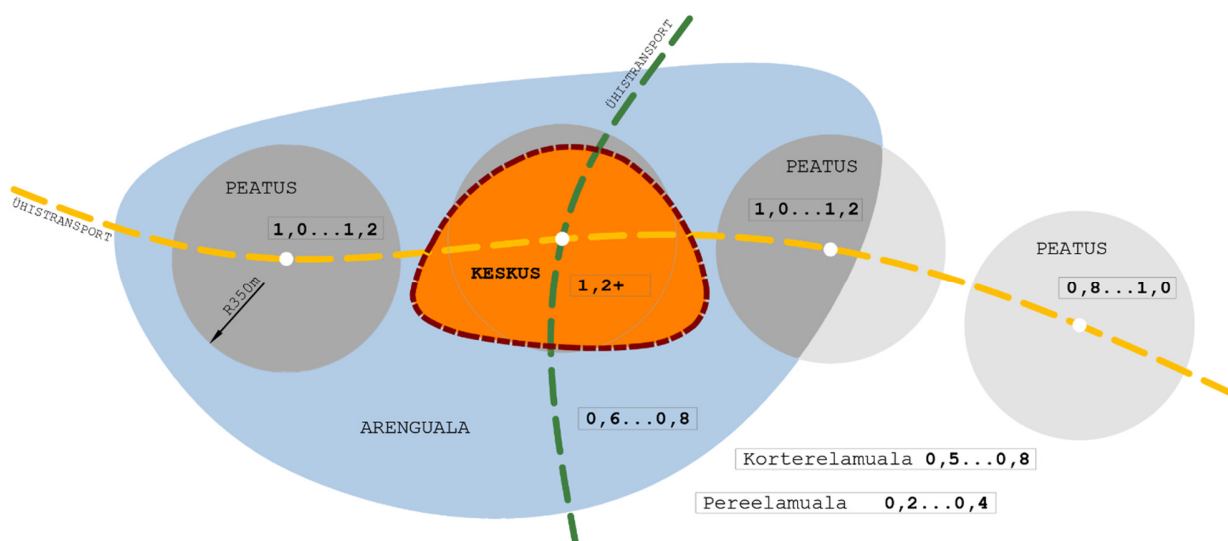
- ülejäänud aladel järgida väljakujunenud piirkonna keskmist hoonestustihedust.

Hoonestustiheduse lõplik näitaja kinnistul määratakse kontaktvööndi täpsemal linnaehituslikul analüüsil detailplaneeringu- või projekteerimistingimustega. Keskusaladel ja ühistranspordipeatuste lähistel on linnaehitusliku sobivuse korral lubatud kavandada kõrgemat hoonestustihedust. Hoonestustiheduse põhimõtteline jaotus on toodud alloleval skeemil.

¹⁴ Arengualade all mõeldakse ÜP ptk 3 välja toodud piirkondi

¹⁵ sh maa-aluse korruse pealne haljastatud avalik ruum

¹⁶ Hoonete või aiaga piiratud ala või hoonete vaheline piirdeta hooviala



Tootmisalade tihedusnäitaja määratakse vastavalt kasutusotstarbele detailplaneeringus või projekteerimistingimustega. Kui tootmine on kaotanud senise funktsionaalsuse ja sellele laienevad ümberkaudsete alade funktsioonid, siis tihedusnäitaja määratakse vastavalt piirkonna väljakujunenud tihedusele.

Seotud kaart: Avalik ruum

Avaliku ruumina käsitletakse alasid, mis on vabalt ligipääsetavad kõigile inimestele. Avaliku ruumi reserveerimise eesmärk on tagada elanikele ja linnakülastajatele puhkamiseks, kultuuri- ja sporditegevuseks, läbipääsudeks vajalike maa-alade olemasolu.

Skeem 1. Hoonestustiheduse põhimõtteline jaotus

Olemuslikult on avalik ruum ehitisi ja väliruumi siduv võrgustik. Avaliku ruumi moodustavad haljasalad, erinevad ajaloolised

kihistused, tänavaruum, väljakud, pargid, kohvikud, traditsioonilised väljakujunenud avalikult kasutatavad õuealad, kõnniteed, jalgteed ja ühendused läbi erakruntide, rannapromenaad, rannaalad, kallasrajad ja juurdepääsud mereäärsetele aladele, avalike hoonete rohe- ja parkimisalad ning üldkasutatavad ruumid.

Elamu- ja segafunktsiooniliste alade arendamisel, samuti haljasalade ja maastike kujundamisel või tänavaruumi planeerimisel tuleb arvestada hea avaliku ruumi loomise vajadusega. Lähtuda nn 8-80. aastaste linnaruumi kontseptsioonist, arvestada eri kasutajagruppide vajadustega ning luua avalikku ruumi erinevaid kasutusvõimalusi. Toetuda universaalse disaini põhimõtetele¹⁷.

Tänavaehitused, ühissõidukipeatused peavad vastama universaalse ligipääsetavuse printsiibile (eri liikleja- ja kasutajagruppide, sh vaegliikujate vajadustega arvestamine). Ülekäigukohtade äärekivid ehitada sõiduteega samas tasapinnas, hoonetesse ligipääs tagada ka mööda kaldteid. Kõnniteedel (näiteks ülekäiguraja ees) kasutada taktililiseid katendeid nägemispuudega inimestele.

Ligipääsetavuse alla kuulub ka tihe tänavavõrgustiku kavandamine ning võimalus kasutada erinevaid liikumisteid ja eri liikumisviise ([ptk 6.1](#)).

Avalike väärtustena käsitletakse ruumi kui elukeskkonna elemente, mis kannavad üldisi esteetilisi ja kultuuriloolisi väärtusi ning toetavad elanike tervise parandamist, puhkamist jms. Avalike väärtuste hulka loetakse inimmõõtmelist keskkonda, tänavaruumi disaini, vaated hoonestusele ja maastikule tänavaruumist, turvalisust, puhast elukeskkonda, haljastust jne. Puhta elukeskkonna ja avaliku ruumi väärtuste hulgas on ka avalikud tualettruumid, veekraanid (kätepesuks, joogiveeks), prügikastid, elektrilaadimispunktid.¹⁸

Avaliku ruumi kujundamise ja arendamise eesmärgid:

- tagada võimalused linnaruumis viibimiseks, puhkamiseks ja ajaveetmiseks.
- tõsta avaliku ruumi kvaliteeti ja luua tingimused linnaruumi aktiivseks ja mitmekülgseks kasutamiseks inimeste poolt.
- luua ruumile sotsiaalset, keskkondlikku, kultuurilist ja majanduslikku lisaväärtust

Põhja-Tallinna kontekstis on keskse tähtsusega avalik ruum:

¹⁷ Universaalne disain, ka kaasav disain – kujundamis- ja projekteerimisviis, milles loojad võtavad arvesse võimalikult laia kasutajaterühma vajadusi ja huve, olenemata kasutaja east või võimetest ning arvestavad ühtlasi kliimavõõrtmest tingitud eripärade ja vajadustega. (Arengustrateegia Tallinn 2035)

¹⁸ [Nõuandeid üldplaneeringute koostamiseks. Rahandusministeerium, mai 2018](#)

- mereäär;
- olemasolevad ja perspektiivsed asumite keskused;
- rohe- ja rekreatsioonialad;
- erinevaid alasid siduv ja kõiki liikumisviise arvestav tänavaruum.

Kvaliteetse avaliku ruumi arendamine on sõltumata maaomandist oluline selleks, et:

- kasutada ära mereäärse asukoha potentsiaali;
- parandada elukvaliteeti;
- soodustada sotsiaalselt mitmekesisust ja kogukondlike suhteid;
- parandada liikuvust.

Avalik ruum peab:

- olema **vahelduv** ja **inimmõõtmeline**;
- **atraktiivne**
- võimaldama **mitmekesist** ja aastaringset kasutust;
- olema ümbritseva linnaruumiga **sidus, ligipääsetav ja turvaliselt kasutatav**;
- **soodustama säästlike liikumisviise** ja olema varustatud rattaparklatega. Rattaparklad peavad olema rattakasutaja loomuliku liikumistee lähedal.¹⁹

Juhul kui territoorium või selle osa on planeeringuga määratud juhtotstarbeliselt või asjaõigusliku piiranguna avalikku kasutusse, tuleb nimetatud osas saavutada kokkulepe kas linnale võõrandamise või avalikku kasutusse määramise osas enne detailplaneeringu kehtestamist, ehitusloa väljastamist või maakorralduslike toimingute läbiviimist kohaliku omavalitsuse poolt²⁰.

Avaliku ruumi elemendid, millega alade arendamisel tuleb arvestada, on esitatud kaardil „Avalik ruum“ ning terminid kirjeldatud lisas 1.

2.2.1 Mereäär

Asudes põhiliselt poolsaarel on 45% Tallinna merepiirist seotud Põhja-Tallinna linnaosaga. Mere äär ja linnaruumi avanemine mere äärsetele aladele on linnaosa peamine väärtus.

¹⁹ [Tallinna rattastrateegia 2018-2027](#)

²⁰ Dokumendist „Avaliku ruumi peatükk“

Mereääre avamine ja meresuunaliste ühenduste loomine, vaated merele ja avalike või avalikkusele suunatud funktsioonide, tegevusvõimaluste loomine mere äärde, sh erinevaid veega seotud tegevused, ka lõiguti looduslike ranna-alade säilitamine tuleb mereäärsete arengualade detailplaneeringute koostamisel eesmärgiks seada.

2.2.2 Rannapromenaad

Seotud kaardid: Avalik ruum, Rattateed

Rannapromenaad on määratud avalikus kasutuses olevaks ranna-alaks jalgsi ja/või jalgrattaga liiklejatele. Eesmärk on luua linna ja mere vaheline tugev side läbi avalikus kasutuses oleva maastikuarhitektuurse objekti. Rannapromenaad oma pikkuses vaheldub sadamatega, looduslike ranna-aladega või parkidega.

Randu ja asumeid ühendav rannapromenaad peab olema ligipääsetav ja katkematu, mitmekesisistatud erinevate väikevormide, haljastuse ning valgustuslahendustega. Kohtades, kus haljastust rajada pole võimalik (nt muutuvatel tööstus-, sadamaaladel), kasutada konteinerhaljastust. Ratturitele kavandada promenaadil eraldi liikumisruum.

Rannapromenaadi äärne ala peab olema põnev, elamust pakkuv, huvitava linnaruumi ja silmapaistva arhitektuuriga.

Looduslikel aladel säilitada lauge rannajoon ning kujundada mere äärde looduslikke tingimusi arvestavad liikumisrajad, võimalusel paadisillad.

Rannapromenaadi kulgemine piki rannajoont ei ole linnaehituslikult või loodusväärtuste kaitsmisest tulenevalt igal pool võimalik. Sellest lähtuvalt on erinevad rannapromenaadi lõigud ühendatud omavahel linna läbivate jalg- ja rattateedevõrguga ehk nn **promenaadi osaga sisemaal**. Promenaad põikab sisemaale kaitseväärtuses oleva Miinisadama ja piirivalve käes oleva Hundipea sadama juures ning Paljassaare hoiualal ja Kopli poolsaare tipus. Samuti ei kulge promenaad vahetult mere ääres avalikes supelrandades ning üldplaneeringuga säilitatavatel looduslikult laugjatel ranna-aladel (Kalaranna liivarand, Kopli liinide rand, Viruliiva rand ning Kopli kaluriküla).

Väga oluline on sisemaale põikavatest rannapromenaadi lõikudes kujundada linnaruum jalakäijate ja ratturite prioriteetsust arvestavalt ning haljastatud tänavaruumina. Ka promenaad sisemaal peab olema avar ja meeldiv jalakäijate ruum, mitmekesisistatud välisvalgustuse ja väikevormidega.

Sidususe tagamiseks ülejäänud linnaruumiga peab rannapromenaadile olema tagatud **avalik juurdepääs**.

Kogu rannapromenaadi ulatuses on linnaosa üldplaneeringuga määratud kohustuslikud ühenduskohad linnaga (*rannapromenaadi sõlmpunkt*). Rannapromenaadi sõlmpunkt on vahetus ühenduses linna jalg- ja rattateede võrgustikuga.

Rannapromenaadi kuja põhilaius on üldjuhul 25m, promenaadi üleminekukujud üldjuhul 10 m laiused: jalgteed 4 m laiused, jalgrattateed 2 m, milledele lisanduvad alad kõrghaljastuse istutamiseks. Rannapromenaadi laius sisemaal võib tulenevalt linnaehituslikust olukorrast olla lõiguti erinev, seetõttu määratakse laius detailplaneeringutes või projekteerimistingimustega. Kui linnakeskkond võimaldab, siis tuleb promenaad suunata eemale autoteedest või rajada autotee ja promenaadi vahele kõrghaljastatud puhvertsoonid.

Suunised rannapromenaadi kujundamisel on välja töötatud Tallinna rannapromenaadi linnaruumilise arengu ettepanekus²¹.

2.2.3 Avalikud supelrannad ja looduslikud rannaalad

Seotud kaart: Maakasutus

Supelranna maa-ala on avalikult kasutatav piirkond mere ääres inimeste puhkamiseks ja suplemise võimaldamiseks, koos avalikku randa teenindava toetava infrastruktuuriga (rannavalve, riietuskabiinid, aktiivset puhkamist soodustavad alad).

Supelrannad ja supluskohad Põhja-Tallinnas asuvad Paljassaare poolsaarel **Pikakari rand**, Pelguranna asumis **Stroomi rand** ning Kalamaja asumis **Kalarand**. Need supluskohad peavad vastama Terviseameti nõuetele ning **heitveesuubla ei tohi supluskoha territooriumile ja selle välispiirile olla lähemal kui 200 meetrit**.

Looduslik rannajoon tuleb säilitada Kopli liinidel, Viruliiva rannas ning Kopli kalurikülas, et võimaldada kohalikele elanikele vette minemist ning vahetut kontakti veega. Avalike looduslike rannaalade planeerimise eesmärgiks on tagada rannaalade avatus ja mitmekesisus ning võimaldada Põhja-Tallinna elanikele kodulähedase ujumiskoha võimalus. Rannapromenaadi kujundamisel ja terviklikul planeerimisel peab nendele lõikudele kavandama erilahendusi.

2.3 Sadamad ja väikelaevade slipid

Seotud kaart: Sadamad

Üldplaneeringus on sadamate maa-ala funktsioon määratud olulisematele linnaosa sadamate akvatooriumide vee-aladele.

Sadam on veesõidukite sildumiseks kohandatud ja sadamateenuse osutamiseks kasutatav maa- ja veeala, kus asuvad sadama sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikud ehitised. Sadama

²¹ [Tallinna rannapromenaadi linnaruumilise arengu ettepanek](#). OÜ Ars Projekt. 14.06.2007

akvatoorium on piiritletud veetee osa, mis on vajalik veesõidukite ohutu sildumise korraldamiseks.

Põhja-Tallinna linnaosas paiknevad järgmised sadamad:

- Patareisadam
- Lennusadam
- Noblessneri
- Miinisadam
- Hundipea sadam (piirivalve funktsioon)
- Lahesuu sadam
- Paljassaare sadam
- Meeruse sadam
- Bekkeri sadam
- endine Piirivalve sadam
- Vene-Balti sadam

Avatud ja segafunktsiooniline maakasutuse arengusuund on antud Patareisadama, Lennusadama, Noblessneri, Lahesuu, hilisemas etapis Paljassaare sadama, Meeruse, Bekkeri ja endise Piirivalve sadama-aladele. Nendes sadamates toimub järk-järgult mereääre avanemine ning linna- ja elukeskkonna loomine mere äärde. Koos arendustega ehitatakse välja ka rannapromenaad, mis ühendab erinevaid asumeid ja ranna-alasid. Tekivad erinevad tegevusvõimalused mere äärde.

Sadamate võimalikud funktsioonid on väikelaevade randumine, liinireisid, avalik slipp, väikelaevade veeskamine, kruiisilaevade ajutine peatumine, elanike paadiliiklus ja -kuurid, jahisadamad, veetakso, charterreisid, rekreatsioonireisid, seisusadam. Sadamate muutumisega avatud funktsiooniks tuleb planeeringutes reserveerida ka sadamategevust toetav avalik taristu (nt auto ja järelhaagise parkla) ning juurdepääs avalikult kasutatavalt tänavalt või määrata tänavatele avalik juurdepääsu servituut. Sadamate juurde kavandada ka sadamat teenindavad ja avalikkusele suunatud funktsioone (toitlustus, laenutus, majutus jms).

Kauba- ja tootmissadamana jätkab Vene-Balti sadam.

Riigikaitseliste sadamadena on määratud Miinisadam ja Hundipea sadam. Juhul kui nende sadamate kasutusfunktsioon muutub ja riigikaitsealine asutus liigub sellest piirkonnast välja laieneb sellele alale avalik segafunktsiooniline maakasutus, millega koos muutub avatuks ka mereäär ja sadama-alad ([ptk 2.13](#)).

Eraldi on määratud **slippide, veeskamiskohtade ja sildumisalade** tinglikud asukohad.

Üldplaneering planeerib slipi asukohtadena:

- Lennusadama (Vesilennuki 6)
- Noblessneri sadamaala – Noblessneri ja Lennusadama piiril. Asukoha eeliseks on olemasolev toetav infrastruktuur. Noblessneri sadamas asub ka puidust statsionaarne ujukitel svertpaatide slipp (ujuvsipp). Slippi kasutab NYC Salilng School.²²
- Meeruse sadama kõrval või Meeruse sadamas.

Kopli lahe idaküljel slipp hetkel puudub, arvestama peab Meeruse sadama kõrval oleva madala veesügavusega.

- Kopli liinide arenduse juures – kavandada slipp või väiksemate veesõidukite veeskamise koht
- Lahesuu sadamalal või Paljassaare sadamaala lõunakaldal – slipi asukoht kavandada koos segahoonestusala arendusega
- hilisemas perspektiivis Noblessneri kvartali Miinisadama poolne külg – slipi rajamise võimalikkus on seotud riigikaitsemaa juhtfunktsiooni üleviimisega teise asukohta, mille tulemusena muutub mereäär avatumaks.

Väiksemate veesõidukite vette laskmiseks kasutatakse **veeskamiskohtadena** Meeruse sadama kõrval Kopliranna tn 13/2 ala, Linnahalli piirkonda ning Katariina kai lõunakülge.

Sadamate, sildumisalade ja slippide juurde suunduvad tänavad on üldplaneeringus määratud suuregabariidiliste veostega tänavateks, et võimaldada treileril vedada suuremaid veesõidukeid. Liiklus nendel tänavatel selliste veostega toimuks harva, kuid arvestades sadamate mahtu piirkonnas on vajalik nende tänavate ristmike projekteerimisel arvestada laiemate pöörderaadiustega.

Slippide detailsemal planeerimisel arvestada järgmiste põhimõtetega:

- analüüsida asukoha sobivus slipi rajamiseks – linnaehituslikku olukorda ligipääsetavuse aspektist, mere sügavuse sobivust slipi juures ja/või süvendamise vajadust;
- maaomandlust, koostööd eraomanikega;
- kaardistada kohaliku elanikkonna vajadused, seisukohad;
- hajutatust Kopli ja Tallinna lahe vahel, et luua eriilmelised ranna-alad erinevate tegevusvõimalustega.

²²http://www.sport.ee/mtu_solosailing?fbclid=IwAR1i57yDriCPIkhPMc_JZHUUx6tokthyRqn6azBHjhn6Ocm1IT0vkuVafLM#teated

2.4 Hoonestuse rekonstrueerimise ja planeerimise üldpõhimõtted

Hoonete renoveerimisel, kavandamisel ja ehitamisel arvestada energiatõhususe põhimõtteid, pidades silmas tervet hoone eluringi ja ka ehitamisel tekkivat kasvuhoonegaaside heidet. Uushoonete energiakasutus peab vastama kehtivatele miinimumnõuetele ja olema kuluefektiivne.

Hoonestu kasvuhoonegaaside heite vähendamise eelduseks on hoonete energiatõhususe ja hoonetes kasutatava taastuenergia osakaalu suurendamine. See on võimalik hoonestu järjepideva rekonstrueerimise, tehnosüsteemide uuendamise, uute energiatõhusate hoonete ehitamise ja taastuenergia tehnoloogiate rakendamise kaudu. Ehitamisel kasutada võimalikult energiasäästlikke materjale ja ehitusmeetodeid, arvestada kliimamuutustega kohanemist (taastuenergialahendused, rohekatused)²³.

Üldisteks planeerimisprintsipiideks on väljakujunenud piirkonna hoonestuslaadi ja -tüpoloogia väärtustamine ning arengualadel linnaosa või piirkonna identiteediga arvestava uue kvaliteetse ruumi loomine.

Hoonete kõrguse kavandamisel arvestada asukohast tulenevat hoonestuse linnaehituslikku sobivust, sh ümbruskonnas väljakujunenud hoonestuskõrgust. Hoonete kõrgus määratakse piirkondliku hoonestuslaadi analüüsi alusel detailplaneeringuga või projekteerimistingimustega. Väljakujunenud hoonestusaladel tuleb vältida järske mahulisi kontraste ning tuleb tagada külgnevate elamute privaatsus- ja valgustustingimused. Väljakujunenud keskkonda uushoonestuse rajamine ei tohi halvendada olemasolevaid hoonetevahelisi rekreatsioonitingimusi. Vältida pikki liigendamata fassaade ja monotoonset fassaadikäsitlust.

Uushoonestuse mahuline lahendus peab olema linnaehituslikult ja linnaruumiliselt põhjendatud. Aktsenthoonete asukohad valitakse linnaehitusliku analüüsi teel.

Hoonestusalade planeerimisel määratakse **ehitusjoon, mis** on kohustuslik piir, milleni on lubatud põhihoone või hooneosa ulatus. Põhihoone all mõistetakse kinnistu juhtfunktsiooniga hoonet. Tänaväärne ehitusjoon määratakse lähtuvalt ümbritsevate hoonete asukohtadest või asumi iseloomust. Üldjuhul ei tohi ehitusjoonest üle ulatuda ehitise põhimaht, kuid eenduda võib trepp, varikatus, rõdu, lodža, ärkel, katuseräästas vm fassaadidetail, juhul kui see ei takista jalakäijate liikumisruumi ning ei tekita potentsiaalset ohtu jalakäijale/liiklejale.

²³ „[Kliimaneutraalne Tallinn. Tallinna säästva energiamajanduse ja kliimamuutustega kohanemise kava aastani 2030](#)“
Tallinna Linnavolikogu 03.06.2021 määrusega nr 14

Üldjuhul peavad hoonete **peasissepääsud** avanema tänavale, et suurendada tänavate turvalisust.

Hoonestusalade määramisel tuleb keskseks ruumi siduvaks elemendiks seada avaliku ruumi võrgustiku sidususe tagamine. Täiendavat rõhku tuleb panna hoonete vahelisele väliruumile.

Miljööväärtusliku ala piiriga vahetult külgnevatel aladel tuleb detailplaneeringutes ja ehitusprojektides hoonestuskõrguse määramisel arvestada miljööväärtuslikul alal ja elamualal väljakujunenud hoonestuskõrgusega ning tagada uushoonestuse sujuv ning linnaehituslikult ja arhitektuurselt sobiv üleminek. Miljööalade ehitustingimusi on detailsemalt käsitletud [ptk 4](#).

Hoonestuse rekonstrueerimisel ja planeerimisel arvestada, et poolsaared ja rannalähedased alad toimivad lindude rändekoridorina, kuhu rajatud hoonete klaaspinnad võivad esile tuua kokkupõrkeid lindudega. **Põhja-Tallinnas on lindudel suurim kokkupõrkeoht klaaspindadega²⁴ kõikjal rannikul, kõikjal Paljassaare poolsaarel ning linnaosa rohealade ääres.** Suurim kokkupõrkeoht hoonetega on **maapinnalt kuni 12 meetri kõrguseni**, kõrgemate osadega toimub kokkupõrkeid vähem.

Klaaspindadega kokkupõrkehuga aladel tuleb tagada piisava laiusega, ohutu ja sidus rohekoridor, mis suunab linnud hoonetest mööda. Kasutada kokkupõrkeid vältivaid meetmeid maapinnalt kuni 12 m kõrguseni – ulatuslike klaaspindade vältimine ja/või klaaspindade muutmine lindudele nähtavaks, kasutades klaasil piisava tihedusega visuaalseid markereid, sobiva töötlusega klaasi või sobivat klaasitüüpi.

2.4.1 Korruselisuse kavandamise üldpõhimõtted

Seotud kaart: Korruselisus

Hoone kõrguspiirang on käesolevas üldplaneeringus antud korruselisusena.

Üldpõhimõtteks on, et hoonete kõrguse kavandamisel lähtuda linnaosale iseloomulikust madalama korruselisuse printsiibist ning arvestada asukohast tuleneva hoonestuse linnaehituslikku sobivust ([vt ka ptk 1.3](#)).

Hoone kõrguse, korruste arvu ja korruse mahu (täiskorrus, katusekorrus, vähendatud mahuga korrus jms) määramisel arvestatakse piirkonnale omast korruselisust ja hoone kõrguslikku ja

²⁴ Linnud ei pea klaasi tahkeks, mistõttu nad peavad klaaspinnalt peegelduvaid puid, taevast ja loodust reaalsuseks. Samuti on lindude kokkupõrkeoht paralleelsete klaaspindade (nt klaasrõdud, verandad, koridorid) ja nurkapidi läbipaistvate klaaspindade (nt nurgaaknad) puhul, kuna linnud näevad võimalust sealt läbi lennata.

arhitektuurset sobivust keskkonda, naaberhoonestuse parameetreid ning piirkonnast tulenevaid nõudeid igal konkreetsel juhul eraldi.

Korruselisuse planeerimisel tuleb arvestada vaatesektorite, -korridoridega ja maamärkide vaadeldavusega.

Korruse kõrguseks (põrandapinnast põrandapinnani) **elamul arvestatakse üldjuhul kuni 3,2 m, büroopinnal kuni 3,6 m ja esimese korruse kaubanduspinnal 3,5–4,5 m.** Ühiskondlike hoonete puhul otsustatakse korruselisus detailplaneeringu või projekteerimistingimuste menetluse käigus, rekonstrueerimisel vastavalt linnaehituslikule analüüsile.

Korruselisuse suurendamine on lubatud, kui olemasoleva hoone põhimahtu ei muudeta ja kinnistu välialade lahendus (haljastuse osakaal) jääb üldplaneeringus ette antud miinimumnõutele vastavaks. Vahekorruseid on lubatud põhjendatud juhul, kui on tagatud ruumi ohutusnõuded ja ruumide hea tava kohane kasutus.

Mälestiste puhul lähtutakse korruselisuse ja kõrguse määramisel muinsuskaitse eritingimustest. Väärtuslikele üksikhoonetele laienevad miljööväärtuslike hoonestusalade kaitse- ja kasutustingimused ([ptk 4.2](#)). Miljööalade ehitustingimusi on detailsemalt käsitletud [ptk 4](#).

Katusekorruse eesmärgiks hoone mahuline liigendamine ning mastaabi visuaalne vähendamine. Katusekorruse tunnuseks on viimas(t)e korru(s)t(e) vähendatud maht hoone perimeetril. Katusekorru(s) on osaliselt katuslae alune korru(s), mille suletud brutopindala on enamasti väiksem põhikorruse pindalast.

Üldjuhul on katusekorru(s) põhikorruse brutopinnast 1/4...1/3 võrra väiksem, kuid (arhitektuurset, linnaruumiliselt jms) põhjendatud erandjuhtumitel on uute hoonete puhul võimalik kaaluda antud tingimusest loobumist.

Lamekatuste puhul on katusekorru(s) tagasiastetega hoone enamikelt külgedelt. Plokistatud olukorras on katusekorru(s) tänava poolt tagasiastuv üldjuhul korruse kõrguse võrra.

Katusekorruse räästajoon või tagasiaste täpsustatakse linnaehituslike tingimustega vastavalt ümbritsevale ruumilisele kontekstile.

Korruselisuse kaardil on esitatud **valdav korruselisus**. Hoonestusala sees **eelistada ehitusmahtude struktureerimist, varieeruvat korruselisust, tagasiastuvaid mahte**. Mahtude liigendamine vähendab ka võimalike tuulepuhanguid (-koridore) maapinnal.

Üldpõhimõte on, et üldplaneeringuga määratud rohealade, pereelamu- ja miljööalade poole kavandada üleminekuid madalama korruselisuse suunas.

Tähelepanu tuleb pöörata, et kuna kogu linnaosa rannajoon paikneb lindude rändekoridoris²⁵ peab Paljassaare ja Kopli ps arendusaladel lähtuma korruselisuse kavandamisel ornitoloogilisest hinnangust ja analüüsist.

Linnaehituslikult või keskkonnauuringutega (nt ornitoloogiliste või keskkonna mikrokliimat arvestava) põhjendatud lahenduse korral **võib arengualadel kaaluda üksikute kõrgemate hoonestusaktsentide loomist.**

2.5 Haljastuse planeerimise üldpõhimõtted

Linnaloodus pakub linnaelanikele palju hüvesid. Rohealade kliimateadlik planeerimine ja soodsa seisundi hoidmine aitavad leevendada kliimamuutustest tingitud negatiivseid mõjusid, sest loodusliku taimestikuga rohealad püüavad kinni õhusaastet, vähendavad soojussaare efekti ja võimaldavad loodusliku sademevee immutamist. Kõrghaljastus püüab kinni osa vihmaveest ning vähendab tuulekoridoride negatiivset mõju. Eriilmelised rohealad pakuvad elupaika ja rändepeatuspaika erinevatele liigirühmadele: tolmeldajatele, kahepaiksetele, imetajatele ja lindudele.

Looduslikud alad mõjuvad hästi ka inimese tervisele ja heaolule. Korrastatud loodusalad pakuvad võimalust olla füüsiliselt aktiivne, lõõgastuda ja vaimselt taastuda, loovad head suhtluskeskkonda ja soodustavad õues viibimist.

Hoonete vahelises ruumis tuleb korrastada rohestruktuuri elemente ning haljasalasid. Kavandada tuleb hoone funktsiooniga seotud terviklikke mitmekülgseid väliruumi alasid ning tagada nende omavaheline sidusus, väliruumi funktsionaalsus.

Üldpõhimõtte on, et krundi olemasolevat haljastust ei vähendada ning võimalusel kavandatakse krundile täiendavat haljastust. See on eriti oluline olemasoleva soojussaarega piirkondades. Planeerimisel ja projekteerimisel tuleb tagada vähemalt minimaalne krundile määratud juhtotstarbele vastav haljastusprotsent, mis tagab kruntidel ökoloogiliselt toimivaid alasid ning vähendavad kinnistul kõvakattega pindasid. Vähemalt 2/3 etteantud haljastuse osakaalust peab moodustama kõrghaljastus. Kõrghaljastatud osa krundist on hoonestamata (sh ka maa-aluse ehitiseta) ala, kuhu on võimalik istutada puid.

Kõrghaljastuse % on täiskasvanud puude võra projektsiooni osakaal kogu haljastuse pindalast. Kõrghaljastuseks loetakse leht- ja okaspuud, mille tüve rinnasdiameeter on üle 8 cm, uusistutuse puhul

²⁵ Lindude rändeteekond on peamiselt põhja-lõuna ja kirde-edela suunaline. [Põhja-Tallinna üldplaneeringu Natura-hindamine](#)

4 cm. Rinnasdiameeter on puu tüve läbimõõt mõõdetuna lehtpuul 1,3 meetri kõrguselt ning okaspuul juurekaelast.

Üldplaneeringuga nõutava haljastuse osakaalu hulka ei arvestata katuse-, garaažipealset-, roni-, vertikaal- ega konteinerhaljastust ning murukivi, kuid nende kavandamine on soovitatav, sest toetavad rohevõrgustiku toimimist, loovad uusi elupaiku ning leevendavad kliimariske.

Erandina võib kitsastes linnaehituslikes tingimustes kompenseerida haljastuse osakaalu mittetäitmist maa-aluse korruse pealse ja/või katusepealse haljastusega eeldusel, et kasvupinnas on piisav nii puude kui põõsaste kasvamiseks.

Arengualadel linnaruumiliselt tervikliku lahenduse korral, kus haljasala jääb avalikku kasutusse, võib haljastuse osakaalu arvestada planeeritavatel kinnistutel ühiselt (kvartali/planeeritavatel kinnistutel kokku). Kui mõnes kvartalis toimub areng peamiselt hoonete renoveerimise või väiksemahulise laiendamisenä ning olemasolevat haljastatud pinda on vähe, siis võib erandkorras arvestada osakaalu hulka ka avalikku väliruumi (nt väljakud, terviklikud jalakäijate alad).

Olemasolevate äri- ja tootmisehitiste, sh eriotstarbeliste ehitiste nagu näiteks sideehitiste rekonstrueerimisel ja/või laiendamisel alla- või pealeehitamise teel ei kohaldata haljastuse nõudeid, kui selliste nõuete rakendamine ei ole otstarbekas.

Säilitada tuleb kinnistul paiknevad 1. ja 2. väärtusklassi ja võimaluse korral ka 3. väärtusklassi puud. Arvestada sealjuures puude säilimiseks vajaliku vaba kasvuruumiga. Vaid linnaehituslikult kaalukal põhjusel võib 1. või 2. väärtusklassi puu likvideerida.

2.5.1 Hoovi-, tänava- ja parklahaljastus

Haljastuslahendused tuleb kavandada võimalikult mitmerindelisel ja -liigilisel, et soodustada elurikkust ja loodushüvede pakkumist. Vältida elustikuneutraalseid ja madala elustikuväärtusega taimeliike. Sademeveeprobleemide ennetamiseks ja elurikkuse suurendamiseks soodustada detailplaneeringutes ja ehitusprojektides kinnistustisest kraavide ja tiikide rajamist või olemasolevate säilitamist.

Elamualade õuealad lahendada erinevate vanusegruppide tegevusvõimalusi arvestavalt, soodustada õues viibimist, sh kogukonnaaianduse tegevust jms. **Kõikide maakasutusviiside juures tuleb haljasalad kavandada võimalikult kompaktsena** (terviklikud, funktsionaalselt kasutatavad).

Piirkonna üldilme parandamiseks tuleb pöörata tähelepanu ka hoonete tänavapoolse haljastuse sobivale ja kvaliteetsele kujundusele, sh **tänavahaljastusele**. Mitmekesise haljastusega tänav mitmekesistab tänavafronti, parandab linnaruumi üldilmet ning toetab linnaosa rohevõrgustiku toimimist.

Vältida suurte kõvakattega alade sh maapealsete parkimisalade planeerimist. Kavandada **parklahaljastust**, liigendada parklad kõrghaljastusega väiksemateks osadeks. Võimalusel eraldada suuremad parklaalad külgnevatest kruntidest kõrghaljastatud haljaspuhvriga. Kaaluda haljastust osaliselt säilitava pinnakatte nt murukivi kasutamist.

Haljastuse ja rohevõrgustiku täpsem käsitus on toodud [ptk 5](#).

2.6 Parkimise kavandamise üldpõhimõtted

Planeerimisel või projekteerimisel lähtuda hetkel kehtivatest parkimist reguleerivatest Tallinna õigusaktidest või muudest asjakohastest dokumentidest.

Vältida avarate parkimisalade kavandamist, mis loob hõredat linnaruumi. Arendusi kavandada silmas pidades, et osa parkimisest planeeritakse hoone mahtu.

Parkimise kavandamine hoone mahtu tõstab ka hoone ümbruse ruumikvaliteeti ja võimaldab kinnistusest väliruumi (hooviala) loomist. Kui siiski osutub vajalikuks krundisise avaparklate rajamine, liigendada parkimiskohad haljastaskutega, mis lisaks linnaökoloogia toetamisele vähendab ka *soojussaarte efekti* ning ilmestab ja liigendab (linna)ruumi. Avaparklate rajamisel või vabaplaneeringulistel aladel kortermajade juures olemasolevate parklaalade väiksemahulisel laiendamisel kasutada haljastust osaliselt säilitava ja sademevett läbilaskvaid katendeid. Soovitav on eraldada maastikuarhitektuursete võtetega maapealsed parklad elamukinnistute õuealadest (kasutades nt hekki, madalhaljastust jmt).

Võimalusel liigendada asfaldpindasid, kasutades teisi sillutismaterjale. Parklates tagada olulistes suundadesse jalakäijate- ratturite mugavad ja ohutud liikumissihid.

Üldjuhul ei ole lubatud kavandada parkimiskohti vastu kinnistu piiri, va kitsastes linnaruumilistes tingimustes. Parkimiskohad planeerida selliselt, et piirdeaedadega kinnistutel jääks naaberkinnistu piirile üldjuhul vähemalt 2 m laiune (võimalusel laiem) haljasriba istutusala. Soovitav on suuremad parklaalad eraldada külgnevatest kruntidest kõrghaljastatud haljaspuhvriga.

Keskusalade, avalike hoonete juurde luuasõidujagamis- ja taksoteenuse kasutajatele mõeldud pealetuleku- ja mahaminekukohti.

Tänavaprojektides arvestada võimalusel lühiajaliste parkimiskohtade loomisega posti- ja kullerteenuse või auto lühirendi kasutamiseks. Võimalusel planeerida suurematel planeeringualadel mitmele hooneühikule ühiseid parkimismaju. Sellekohast vajadust hinnatakse konkreetse detailplaneeringu protsessis sõltuvalt lahendusest. Parkimiskohtade riskikasutus planeeringualal ühiselt on parkimiskoormuse ühtlasem jaotamine erinevate kinnistute ja/või hoonete piires, sidudes parkimiskoha nõue lahti konkreetsest ehitisest või korteriomandist ning võimaldades seeläbi enam pöörata tähelepanu (rohelise) avaliku ruumi arendamisele (oluline kliimamuutustega kohanemisel) või mitmekesise elamispinna loomisele (erinevat tüüpi ja erinevatele ühiskonnaliikmetele sobivate elamispindade rajamisele).

Arengualadel, mis paiknevad väljakujunenud piirkondade naabruses võib detailplaneeringute koostamisel kaaluda parkimise normatiive reguleerivatest dokumentidest parkimiskohtade arvu suurendamist tingimusel, et need kavandatakse avaliku parkimisteenusena lähiala elanike parkimispuuduse leevendamiseks. Sellisel juhul tuleb eristada avalikuks määratav parkla osa ning näha ette avaliku juurdepääsuservituudi vajadus. Linna parkimispoliitika peab samal ajal piirama parkimist tänavatel, et hoida parkimiskohtade arvu piirkonnas samal tasemel või vähendada seda.

Väljakujunenud elamupiirkondades (Kalamaja, Pelgulinn, Pelguranna), kus tänavatel ja õuealadel on suur parkimiskoormus on linnaruumiliselt keeruline leida vabasid asukohti parkimismajade rajamiseks. Võimalikud asukohad on tähistatud kaardil „Tänavavõrgustik“. Ümberkaudsetele elanikele parkimisteenuse arendamiseks on vajalikud eraldi kokkulepped maaomanikega avaliku parkimisteenuse väljaehitamiseks.

Parkimishoonete rajamisel on soovitatav hoonele laiendada ka teisi funktsioone (vaba aeg, linnaaiad, spordiväljakud jm), et mitmekesistada selle kasutust. Fassaadide ja katusepealsete alade kujundamisel kasutada erinevaid rohestamisvõtteid (rohekatused, roheseinad jms), mis toetavad rohevõrgustikusüsteemi toimimist ning samal ajal leevendavad koormust sademevee äravoolusüsteemidele ning soojusaarte tekkimisele.

2.6.1 Jalgrataste parkimise üldpõhimõtted

Tõstmaks jalgrattaliikluse osakaalu linnaosa elanike seas on oluline tagada parkimiskohad ka jalgratastele, vastavalt jalgrataste parkimist reguleerivatele dokumentidele (nt EVS: Linnatänavad, Tallinna rattastrateegia 2018–2027).

Esimesele- või keldrikorrusele tagada tänavatasapinnalt mugavalt ligipääsetav eraldiseisev ruum jalgrataste hoiustamiseks.

Olemasolevatel kortermajadel leida ühispindadelt vajalik ruum rataste hoiustamiseks, vajadusel näha ette ka keskkonda sobivaid rattavarjualuseid/-majad hoovialale.

Rataste parkimiskohtade arv peab rahuldama elanike või asutuse külastajate ja töötajate parkimisvajadused aastaringselt. Rattaparklaid kavandada iga juhtotstarbega alade ja hoonete juurde – elamute, töökohtade, äride, teenindus-, haridus- ja meelelahutusasutuste ning suuremate ühistranspordi peatuste, promenaadi, rohealade jt strateegiliselt olulistesse asukohtadesse. Täpsemad tingimused jalgrataste parkimislahendustele on välja toodud [Tallinna rattastrateegias](#).

2.7 Segahoonestusalad, sh keskuslaid

2.7.1 S – segahoonestusala juhtotstarve

Alale võib kavandada kaubandus- ja teenindusettevõtteid, äri- ja büroohooneid, majutusettevõtteid, elamuid, ühiskondlikke ehitisi, sh riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutusi, keskkonda mittehäirivat väiketootmist jm linnalikku elukeskkonda teenindavaid funktsioone.

Üldised maakasutustingimused		
1.	Maa-ala üldiseloostus	Segahoonestusaladeks on määratud peamiselt mereäärsed arengualad või endised tehasealad. Segahoonestusalasid on kolme tüüpi: • segahoonestatavad arengualad, kus funktsioonide osakaale selgelt ei piiritleta • peamiselt ettevõtlusele suunatud segahoonestusalad, kus vähesel määral on lubatud elamuarendust • keskuse alad ehk nn piirkonnakeskused
2.	Arendamise eesmärk	Kujundada mitmekesise maakasutusega linnakeskkondi. Koos elamufunktsiooni lisandumisega tagada kaubandus- või teenindusasutuste hea kättesaadavus, töökohad ning ühistranspordiga hea ligipääsetavus.
3.	Lubatud kasutusfunktsioonid	Alale on lubatud kavandada äri-, elamu või ühiskondlike hooneid, majutusettevõtteid, kaubandus-, teenindusasutusi, kultuuri- ja spordiasutusi, olulise keskkonnamõjuta väiketootmist (KeHJS §6 lg 1) jm. <i>Keskuslaidel ja peamiselt ettevõtlusele suunatud</i>

		segahoonestusaladel on elamisfunktsiooni lubatud kavandada väiksemas mahus.
4.	Keskusalade arendamise üldpõhimõtted	Funktsioonide paljusus: planeerida üle 50% ulatuses äri-, kaubandus- ja teenindusfunktsioone, haridus-, tervishoiu-, töö- või meelelahutusvõimalusi. Suurem äri-teeninduse osakaal toetab teenuste loomist arengualade keskustesse, et lähipiirkonna elanikele oleksid igapäevategevused ja -teenused 15 minuti jalgsikäigu kaugusel. Keskusala sisse või üleminekualadele võivad ulatuda ka ühiskondlikud funktsioonid (kool, lasteaed). Kvaliteetne avalik ruum: mitmekesised välialad, (tänav-)haljastus, linnamööbel, jalgsikäimist toetav tänavaruumi disain, meeldiv valgustus, vaated maamärkidele jms. Avaliku ruumi sidusus: tihe tänavavõrk jalakäijatele, ratturitele, inimsõbralik tänavaruumi disain, ühendused parkide, puisteede ja ühistranspordiga. Tänavatasand: planeerida mitmekesiste äri- ja teeninduspindadega, et aktiveerida tänavaruumi; äri- ja teeninduspindadele või ühiskondlikele ruumidele kavandada sissepääsud tänavalt, võimalusel luua tihedalt varieeruvaid ärifronte; hoone esimene äripindadega korrus kavandada nii kõrguse kui ka fassaadimaterjali käsitluselt selgelt hoone põhikorrustest eristuvana. Hoonete arhitektuur ja materjalikasutus peab olema esinduslik; tänavatasandi korrus kavandada arhitektuurselt mitmekesisena, vältida parkimiskorruse ulatumist tänavani; võimaldada äripindadel (hooajaliselt) laieneda tänavaruumi, reserveerides planeeringutes selleks vajalik ruum.

		Keskusalad on planeeritud rööbastranspordi peatuste mõjualasse, et tagada hea ühistranspordiga ligipääs. Keskusalade paigutust täpsustavad detailplaneeringu lahendused.
4.1	Keskuse alad	Telliskivi Lubatud funktsioonid: loovmajandus, ettevõtlus, kaubandus-, teenindus, kultuur, vaba-aeg, majutusettevõtted²⁶. Täidab ülelinnalise keskuse rolli. Elamisfunktsiooni kavandamine ei ole lubatud, et võimaldada terviklikel ärialadel ka meelelahutusliku funktsiooni loomist, mida elamute kavandamine piiraks (nt kontserdid, avalikud väliüritused jmt). Reisijate tänaval kavandada nn rohelisi astmelaudu Putukaväila ja vanalinna bastionaalvööndi ühendamiseks: haljastatud taskuparke, vertikaal- ja katusehaljastust või mitmerindelise elurikkust toetavat tänavahaljastust (kõrg- ja madalhaljastus vaheldumisi). Krulli-Volta keskus Lubatud funktsioonid: ettevõtlus-, teenindus-, kaubandus, avalik funktsioon, loovmajandus, kultuur, vaba-aeg, majutusettevõtted, elamine. Paavli keskus Peamiselt ettevõtlusele suunatud maakasutus, st kuni 75% ulatuses kavandada ettevõtlus-, teenindus-, kaubandus, avalikkusele suunatud funktsioone, loovmajandust, majutusfunktsioon¹. Elufunktsioon on lubatud vaid vähesel määral. Hundipea keskus Hundipeale on planeeritud uus ühistranspordi sõlmpunkt, kus liituvad erinevad ühistranspordi liigid ja liikumisviisid. Lubatud funktsioonid: ettevõtlus-, ühiskondlik-, teenindus-, kaubandus, avalikkusele suunatud sadamafunktsioon,

²⁶ *välja arvatud külaliskorterid

		loovmajandus, majutusfunktsioon, vähemal määral elamine. Keskusala väljaarendamisega algab piirkonna avamine merele. Bekkeri keskus Lubatud funktsioonid: ettevõtlus-, ühiskondlik-, teenindus-, kaubandus, avalikkusele suunatud sadamafunktsioon, loovmajandus, kultuur, vaba-aeg, majutusettevõtted, elamine.
5.	Peamiselt ettevõtlusele suunatud segahoonestusalade arendamise üldpõhimõtted (Sb)	Kavandada vähemalt 75% ulatuses äri-, ettevõtlus- või laondusfunktsiooni. Eesmärk on hoida linnaosa maakasutus mitmekesisena ning säilitada ajalooliselt väljakujunenud ettevõtluspiirkonnad.
6.	Haljastus	Minimaalseks haljastuse osakaaluks näha ette üldjuhul vähemalt 20%-30% . Suurema elukondliku ülekaaluga hoonestuse puhul tagada suurem haljastuse osakaal elamukinnistutel. Mereäärsetel arengualadel tagada vähemalt 30%-line haljastuse osakaal²⁷. Suurem haljastuse osakaal võimaldab enam kavandada looduspõhiseid lahendusi, mis vähendavad haavatavust kliimamuutustest tulenevate riskide suhtes (sademete hulga kasvust tingitud üleujutused, sagenevad tormid ja sellest tingitud rannikualade üleujutused, erosioon, soojussaared ning tuulekiiruse kasv, mille tagajärjel võimenduvad tuulekoridorid). Linnaruumiliselt tervikliku lahenduse korral, kus haljasala jääb avalikku kasutusse võib haljastuse osakaalu arvestada planeeritavatel kinnistutel ühiselt (kvartali/planeeritavatel kinnistutel kokku). Kui arendus toimub hoonete renoveerimise või väiksemahulise laiendamisenä ning olemasolevat haljastatud pinda on vähe, siis võib erandkorras arvestada osakaalu hulka ka avalikku väliruumi (nt väljakud, terviklikud jalakäijate alad).

²⁷ [Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine](#). Alkranel OÜ

Täiendavad linnaehituslikud suunised detailplaneeringute, projekteerimistingimuste ja ehitusprojektide koostamiseks		
7.	Täiendavad linnaehituslikud planeerimissuunised	Tagada võimalikult suures ulatuses rohealade ja olemasolevale piirkonnale omase miljöö säilimine. Üldjuhul ei tohi alad olla suletud (aiaga piiratud), kavandada läbipääse jalakäijatele ja ratturitele. Erakinnistult läbipääs tuleb katta avaliku kasutuse seadmise kaudu. Endiste tööstus- ja sadamaalade ümberplaneerimisel kombineerida säilinud väärtuslikku ehituspärandit ning maastikulisi eripärasid kaasaegsete arhitektuursete lahendustega. Oluline on luua mitmekesist avaliku ruumi ning suurematel segahoonestusaladel ka avalikke rohealasid. Hoonetevaheline ruum kavandada mitmekülgselt, näha ette avalikku, poolavalikku ning privaatset ruumi. Elanikke teenindavad privaatsemad puhke- ja rekreatsioonialad kavandada avalikult kasutatavatest aladest eraldi. Alade planeerimisel kasutada looduspõhiseid lahendusi: rajada alternatiivseid sademeveesüsteeme jt kliimamuutustega kohanemist võimaldavaid lahendusi. Detailplaneeringute koostamisel tuleb sõltuvalt kavandatava tegevuse iseloomust vajaduse korral läbi viia keskkonnamõju strateegiline hindamine ning vajadusel võtta kasutusele leevendavad meetmed. Säilitada või täiendada kõrghaljastust puhveralana kohtades, mis piirnevad tänavatega või kus elamualade läheduses paiknevad tootmisalad. Kavandada võimalikult suur kõrghaljastusega puhverala tootmis- ja elamuala vahele või paigutada müratundlikud hooned müraallikast võimalikult kaugele. Raudteelähedaste müratundlike arendustegevuste (nt elamud) kavandamisel on oluline hinnata rongiliiklusest tingitud müraolukorda ning selle vastavust

	müranormidele ning vajadusel kavandada leevendavate meetmete kasutusele võtmist.
--	--

2.8 Elamualad

2.8.1 Ek - korterelamute ala juhtotstarve

Alal võivad paikneda korterelamud ning väikesed lähipiirkonda teenindavad kaubanduse, teeninduse, lastehoiu ja vabaaja harrastusega seonduvad ettevõtted ja asutused, jt (avalikkusele suunatud) ühiskondlikke hooneid ja ettevõtteid, samuti haljasalad (sh linnaaiandus), mängu- ja spordiväljakud jms.

Üldised maakasutustingimused		
1.	Maa-ala üldiseloostus	Korterelamute alaks on määratud peamiselt väljakujunenud terviklikud elamukvartalid. Üldjuhul on täiendava elamu- või elamu- ja ärihoonestuse rajamine võimalik kas üksikutele tühjadele, tavapärasest oluliselt suurematele või amortiseerunud hoonestusega kinnistutele.
2.	Arendamise eesmärk	Ala edasise arendamise ja linnaruumi kujundamise eesmärgiks on olemasoleva hoonestuslaadi ja -tüpoloogia väärtustamine hea elukeskkonnana.
3.	Lubatud kasutusfunktsioonid	Alale on lubatud kavandada uusi korterelamuid, ümbruskonda teenindavaid väiksemaid kaubandus-, äri-, teenindus-, toidlustus- ja büroo- ning ühiskondlikke hooneid, sh mänguväljakuid, rohealasid (sh kogukonnaaedu), samuti parklaid, kommunaalehitisi jm. Korterelamualale kõrvalfunktsiooni kavandamine on lubatud juhul kui see ei too kaasa olulisi negatiivseid mõjusid elukeskkonnale (müra, lõhna, tolmu, vibratsioon, autoliikluse oluline kasv).
4.	Haljastus	Pelguranna, Karjamaa ja Kopli asumite väljakujunenud vabaplaneeringulistel elamualadel üldjuhul 40% elamukvartali kohta (tagada parklinna tase kvartaalselt), kuhu ei kuulu vertikaal-, katuse-,

		garaažipealne jm maapinnaga ühendamata haljastus. Uutel korterelamuarendustel tagada haljastuse osakaal kinnistul üldjuhul vähemalt 30%. Kui korterelamu juhtfunktsiooni alaga kinnistul kavandatakse ainult kohalikku elanikkonda teenindava ärifunktsioonilist hoonestust, siis võib haljastuse vähim osakaal kinnistul olla 20%. Miljöövärtuslikel hoonestusaladel näitajad on esitatud ptk 4.
Täiendavad linnaehituslikud suunised ehitusprojektide, projekteerimistingimuste ja detailplaneeringute koostamiseks		
5.	Haljastus, heakord, piirded	Elamualade hoovialade kujundamisel tuleb maksimaalses mahu säilitada olemasolev haljastus. Planeeritavate alade sees säilitada võimalikult suures ulatuses olemasolevad väiksemad rohealad, puudegrupid ja alleed. Täiendava haljastuse kavandamisel eelistada maapinnaga seotud (kasvupinnase kihiga) haljastust konteinerhaljastusele. Eelistada tuleks kohalikke taimeliike, mis sobivad antud keskkonda. Säilitada või täiendada kõrghaljastust puhveralana kohtades, mis piirnevad tänavatega või kus elamualade läheduses paiknevad tootmisalad. Müraallika ja müratundliku objekti vahele kavandada võimalikult suur puhverala või paigutada müratundlikud hooned müraallikast võimalikult kaugemale. Soovituslik on haljaskatuste rajamine, mis toetavad rohevõrgustiku toimimist, soojussaarte efekti vähendamist ning seovad endasse sademevett ja tekitavad sademevee äravooluviivitust. Olemasolevate (valdavalt 5...9-korruseliste) korterelamute kvartalites paiknevad ühiskasutuses olevad õuealad täiendavale hoonestamisele ei kuulu, v.a. ümbritsevate elamute teenindamiseks mõeldud väiksemad

		ehitised (nt jalgrattahoidlad, prügikonteinerite hoidlad jm. Vabaplaneeringulistel elamualadel (avaliku ruumi kaardil tähistatud kui poolavalik ruum) ei ole piirdeaedade püstitamine lubatud.
6.	Parkimiskorraldus	Väljakujunenud elamualadel võib täiendavate parkimisplatside rajamist lubada vaid koos hoonetevahelise õueala tasakaalustatud terviklahenduse koostamisega. Aladel, kus hoonestus ja haljastus moodustavad teadlikult planeeritud linnamaastikulise terviku (eelkõige stalinistliku hoonestusega või vabaplaneeringulised alad Pelgurannas), tuleb võimalikult ulatuslikult säilitada asumi algkavandisse kuuluvad haljastuselemendid, nagu alleed, avarad haljastatud ühishoovid jm. Parkimist nende alade arvelt ei ole lubatud kavandada. Miljööaladel antakse täpsemad planeerimistingimused vastava miljööala kaitse- ja kasutustingimustega. Laiemalt on parkimiskorralduse põhimõtteid käsitletud ptk 2.6, kaardil „Tänavavõrgustik“ on toodud parkimismajade võimalikud asukohad.
7.	Täiendavad linnaehituslikud suunised	Korterelamute ümberehitamisel peab säilima ehitiste arhitektuurne stiil ja fassaadide terviklikkus. Korterelamute ümberehitamisel/rekonstrueerimisel (sh rõdude kinniehitamised ja otsaseinte soojustamised) tuleb koostada fassaadilahendus tervele hoonele lähtudes kvartali olemasolevast üldilmest (fassaadimaterjalid, -elemendid) ja arhitektuursest stiilist. Samal ehitusperioodil ühtse arhitektuurse lahendusega püstitatud ehitiste ansamblilisus tagatakse üheseguste arhitektuurse detailide ja vormide kordusega ning materjali käsitlelusega. Vältida olemasolevate elamute välisviimistlusega mittekokkusobivate

	fassaadimaterjalide kasutamist. Katuse kuju muutmine või individuaalsed fassaadi muudatused üksikute korterite kaupa ei ole lubatud. Vabaplaneeringulistel aladel ei ole suurtele paneelmajadele viilkatuste planeerimine lubatud. Vabaplaneeringulistel- ja arengualadel ning stalinistlikus stiilis elamukvartalites peab võimaldama liikumist ka hoonetevahelisel alal, piirdeaedade või parkimiskohtade kavandamine loogiliste liikumissuundade ette ei ole lubatud. Erinevatele vanusegruppidele mõeldud mänguväljakuid tuleb ette näha peamiselt Kopli, Pelgulinna ja Kalamaja asumites ning arengualadest Paljassaare ja Merimetsa piirkonnas. Hoovialade korrastamisel, tänavate projektides kasutada looduspõhiseid lahendusi: rajada alternatiivseid sademeveesüsteeme jt kliimamuutustega kohanemist võimaldavaid lahendusi (haljaskatused, looduslikud sademevee lahendused, pesakastide paigaldus jms). Raudtee lähedale elamute kavandamisel on oluline hinnata rongiliiklusest tingitud müraolukorda ning selle vastavust müranormidele ning vajadusel kavandada leevendavate meetmete kasutusele võtmist.
--	--

2.8.2Ep - pereelamute ala juhtotstarve

Alal võivad paikneda ühe või kahe korteriga omal krundil paiknevad elamud ning väikesed lähipiirkonda teenindavad kaubanduse, teeninduse, lastehoiu ja vabaaja harrastusega seonduvad ettevõtted ja asutused.

Üldised maakasutustingimused		
1	Maa-ala üldiseloostus	Pereelamute alaks on määratud valdavalt pereelamutega (kuni kahe korteriga elamud) hoonestatud väljakujunenud elamualad. Pereelamute ala on käsitletav traditsioonilise aedlinnana. Uusi hooneid on võimalik rajada üksikute suuremate

		kruntide tükeldamise korral või amortiseerunud hoonete asendamise teel. Pereelamute ala moodustab peamiselt Neeme, Sirbi, Niidi tänavate ja Kolde pst äärne hoonestus.
2	Arendamise eesmärk	Mitmekesisema elamispinna säilitamine linnaosas, piirkonnale omase väljakujunenud hoonestusmiljöö hoidmine traditsioonilisel kujul ning vähesel määral uute ühe või kahe korteriga elamute ehitamiseks tingimuste loomine ja ehitustingimuste reguleerimine.
3	Lubatud kasutusfunktsioonid	1 ja 2 korteriga elamud (pereelamud). Peale elamute võib alale kavandada ümbruskonna ja elamupiirkonna teenindamiseks vajalikke ühiskondlikke hooneid (nt lasteasutusi), väiksemaid kaubandus-teenindusettevõtteid, mängu- ja spordiväljakuid, tehnoehitisi (trafod, pumplad, parklad) tingimusel, et nendest tulenevad mõjud ei häiri liigselt naabruskonda. Pereelamute alal on lubatud ühe põhihoone kavandamine krundil, suurematel kinnistutel võib erandjuhul kaaluda kahe põhihoone püstitamist või kinnistute jagamist, juhul kui see ei ole vastuolus teiste linnaehituslike põhimõtetega.
4	Haljastus	Üldjuhul 40%, kuhu ei kuulu nt katuse-, garaažipealne jm maapinnaga ühendamata haljastus.
Täiendavad linnaehituslikud suunised ehitusprojektide, projekteerimistingimuste ja detailplaneeringute koostamiseks.		
5	Täpsemad tingimused alade kaupa	Meeruse kaluriküla – eesmärk on kaluriküla miljöö säilitamine. Kalurikülale iseloomuliku struktuuri säilitamiseks ja tugevdamiseks on lubatud ja soovitatav kinnistutele mere äärde teise väiksema kalurikülale iseloomuliku mahuga ühekorruselise ca 50-100 m ² ehitisaluse pinnaga viilkatusega elamu või abihoone rajamine. Väärtusliku üksikhoonetena

		kuulub säilitamisele—Sirbi tn 32/1, millele laienevad miljööalade kaitse- ja kasutustingimused. Neeme aedlinn - eesmärk on ajaloolise aedlinna miljöö säilitamine. Väärtuslike üksikhoonetena kuuluvad säilitamisele: Neeme tn 29, Neeme tn 16 ja Neeme tn 50/4 hooned. Neile laienevad miljööväärtuslike hoonestusalade kaitse- ja kasutustingimused. Kopli-Niidi aedlinn - eesmärk on ajaloolise aedlinna miljöö säilitamine. Väärtuslike üksikhoonetena kuuluvad säilitamisele: Niidi tn 3, Niidi tn 9, Niidi tn 30, Niidi tn 38, Lina tn 20. Neile laienevad miljööalade kaitse- ja kasutustingimused. Paljassaare garaažilinnak - potentsiaal kujuneda omanäoliseks innovaatiliseks mikroelamute kvartaliks, millele haljastuse osakaalu nõue ei laiene. Võimalik on haljastada terrasse ja vahetut hoone ümbrust. Olemasolev haljastus võimalusel säilitada. Säilitada väljakujunenud linnaehituslik struktuur. Parkimiskohtade nõue ei laiene, parklad soovijatele lahendada kompaktselt sobivates asukohtades tervikvisiooni alusel.
6	Haljastus, heakord, tänavaäärsed piirded	Kinnistut ümbritsevate hekkide puhul on soovitatav vältida igihaljaid liike, ennekõike elupuid. Eelistada tuleb vabakujulisi hekke või grupiti põõsaistutusi. Kõrghaljastuse säilitamisel või taastamisel tuleb eelistada piirkonnas traditsioonilisi puittaimi. Säilitada või taastada tuleb viljapuuaiad. Miljööväärtuslikel hoonestusaladel on eelistatud aiakujunduses ajastule või piirkonnale iseloomulikud kujunduselemendid ja taimestik. Piirdeaia kujundus ja kõrgus peab lähtuma naaberkinnistute piirdeaia kõrgusest ja

		kujundusest ehk piirkonnale iseloomulikust piirdeaedade lahendusest.
7	Täiendavad linnaehituslikud suunised	Uushoonestuse kavandamisel tuleb arvestada tänaval väljakujunenud arhitektuuri stiili, sh katusekaldeid, räästajoone kõrgust ja paigutada hoone sobivalt ümbritsevasse linnaruumi. Samuti tuleb arvestada naabrite privaatsuse vajadusega hoonete krundi asendiplaanilisel kavandamisel, sh eluruumide akende, abihoonete jm paigutusel. Vältida naaberkiinnistute väärtuslike hoovialade varjutamist otsese päikesevalguse eest. Väikeseid lähipiirkonda teenindavaid kaubandus- ja teenindusettevõtteid, lastehoide ja vaba aja veetmise võimalusi pakkuvaid ettevõtteid ja asutusi jms kavandada viisil, mis ei too kaasa olulist negatiivset mõju lähiala elukeskkonnale (müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni, autoliikluse olulist kasvu).

2.9 Ettevõtlus- ja tootmisalad

T - Ettevõtlus- ja tootmisalade juhtotstarve

Alale võib kavandada põhiliselt äri-, tootmis- ja laodust funktsioonilisi ehitisi.

Üldised maakasutustingimused		
1.	Maa-ala üldiseloomustus	Tootmis- ja ettevõtlusaladeks on määratud suuremad terviklikud piirkonnad, mis seni on olnud kasutusel valdavalt tootmise, laoduse, veonduse, sadama vms tegevuseks.
2.	Arendamise eesmärk	Kindlustada tingimused erinevate töökohtade, sh tootmises rakendatud töökohtade säilimiseks ja lisandumiseks linnas.
3.	Lubatud kasutusfunktsioonid	Alale võib rajada tootmis-, veondus-, laodusehitisi ning ärifunktsioonilisi ehitisi. Tootmistegevuse vähenemisega võivad

		alale laieneda segahoonestusala tingimused. Elamufunktsiooni kavandamine ei ole lubatud.
4.	Haljasmaa osatähtsus krundist	Vähemalt 20%, mille hulka ei kuulu nt vertikaal-, katuse-, garaažipealne jm maapinnaga ühendamata haljastus. Kui olemasoleva haljastuse osakaal on väiksem kui 20% või haljastus puudub, siis võib olemasoleva hoonete laiendamisel või rekonstrueerimisel põhjendatud juhul haljastuse osakaal jääda alla 20%, kuid olemasoleva haljastatud pinna osakaal ei või väheneda. Kui maapealne haljastuse protsent on ettenähtust mõnevõrra väiksem, siis võib kompensatsiooniks rajada ka katusehaljastust, kuid katusehaljastust peab kvartalis/krundil olema kaks korda rohkem kui puudujääv osa maapealsest haljastusest. Tööstushoonete laoplatside ja eluhoonete vahele tuleb rajada haljastusega võimalikud laiad puhvertsoonid.
Täiendavad linnaehituslikud suunised ehitusprojektide, projekteerimistingimuste ja detailplaneeringute koostamiseks		
5.	Täiendavad linnaehituslikud suunised	Uute hoonete rajamisel lähtuda ümbritsevate hoonete mahtudest ning tagada sujuv üleminek või sobivus piirkonda. Paljassaare pls-1 Paljassaare hoiualaga piirnevatel kinnistutel tagada sujuv üleminek hoiuala ja kavandatava Paljassaare looduskaitseala suunas²⁸. Tegemist on arendustundliku piirkonnaga, kus võib olla põhjendatud üldplaneeringu näitajate rangem tõlgendus. Kavandada kinnistul hoonega seotud terviklike väliruumi alasid (avaliku ruumi puhkeala töötajatele ja/või külastajatele). Uute tootmis- ja ärihoonete planeerimisel avalikult kasutatava tänava äärde tuleb üldjuhul paigutada hoone pikitelg

²⁸ Paljassaare hoiuala kaitsekorralduskava 2020-2029 kohaselt on kaalumisel Paljassaare looduskaitseala moodustamine https://www.eelis.ee/default.aspx?state=5:572247461;est:eelisand::&comp=objresult=ala&obj_id=-1888153486

	paralleelselt tänavaga. Üldjuhul peavad hoonete peasissepääsud avanema tänavale, et suurendada tänavate turvalisust ja elavdada tänavaruumi. Müra ja õhusaaste negatiivse mõju vähendamiseks tuleb tootmis- ja ettevõtlusalade planeerimisel ning hoonete projekteerimise käigus võimalusel vältida hoonete kliima- ja ventilatsiooniseadmete paigaldamist elamute poolsele küljele, vajadusel tuleb läbi viia müra modelleerimine ning võtta kasutusele vastavad leevendavad meetmed. Ettevõtete lisandumisega kaasneb kumuleeruv mõju. Säilitada maksimaalses ulatuses kõrghaljastus puhveralana kohtades, kus tootmisalade läheduses paiknevad elamumaad või haljasalad. Olulist välismõju omavate tootmisalade kõrvale (ohtliku ettevõtte ohuala raadius) ei saa maakasutuse juhtotstarbe lubamisel elamufunktsiooni rajada senikaua kui ohtlik ettevõtte ei ole oma tegevust lõpetanud või tegevuse jätkamise korral täiendavaid kaitsemeetmeid kasutusele võtnud²⁹.
--	--

2.10 Ühiskondlike hoonete alad

Ü -juhtotstarve

Avalikku funktsiooni täitvad hooned: valitsus- ja ametiasutusi, lastehoiu, haridus-, teadus-, tervishoiu-, sotsiaalhoolekande-, sakraal-, operatiivteenuste-, kultuuri-, spordiasutuste ala vms.

Ühiskondlike hoonetega juhtotstarbelised alad (Ü) on määratud suurematele olemasolevatele ühiskondlikele hoonetele, mis säilitatakse avalikus kasutuses ka tulevikus ning vajaliku maa reserveerimiseks suurema territooriumiga ühiskondlike hoonete püstitamiseks.

Avalike asutuste- ja sotsiaalobjektide alade täiendaval hoonestamisel, sh nt juurdeehituse kavandamisel on prioriteediks

²⁹ [Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine](#). Alkranel OÜ

naabruskonna elamupiirkonna turvalisuse säilitamine ja ülemäärase häirimise (nt lisanduv autoliiklusest vm) vältimine. Samuti on oluline uue hoonestuse kõrguse määramisel arvestada naaberelamute aedade privaatsuse ja hoonete valgustustingimuste säilimisega. Uute müratundlike ühiskondlike hoonete (koolid, laste-, tervishoiuasutused) kavandamisel või nende olulisel laiendamisel tuleb arvestada mürast põhjustatud häiringuga.

Ühiskondlike hoonetega alade täpsemad maakasutus- ja ehitustingimused, sh hoonestustihedus määratakse konkreetse ehitusvajaduse tekkimisel detailplaneeringu või projekteerimistingimustega.

Suletud avalike asutuste- või sotsiaalobjektide territooriumid on üldplaneeringus eelkõige reserveeritud juhuks, kui tulevikus tekib vajadus neid taaskasutusele võtta ühiskondliku hoonena. Senikaua võib nendes hoonetes tegutseda avalikkusele suunatud teenindusfunktsiooni pakkuv ettevõtte (nt huvikool, lastehoid, perearstikeskus, kogukonnamaja vm).

Ühiskondlike hoonete ala maakasutuse juhtotstarbe 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 tulevikus vajalik. Sellisel juhul määratakse funktsioon, tihedusenäitaja ja haljastuse osakaal vastavalt linnaehituslikule analüüsile läbi üldplaneeringut muutva detailplaneeringu menetluse.

Ühiskondlike hoonete ala arendamise ja planeerimise tingimused:

- hooned ja neid ümbritsev avalik ruum lahendada ühtse tervikuna;
- haridus-, kultuuri- ja spordiasutuste lähiümbruses soodustada jalgsi ja jalgrattaga liikumist ning elukeskkonna ümbrus muuta läbi ruumilise planeerimise ohutumaks.

Detailplaneeringutes ja ehitusprojektides on oluline tagada parkimise asukohad ka jalgratastele, vastavalt jalgrataste parkimist reguleerivatele dokumentidele;

- ühistranspordipeatused siduda need võimalikult hästi ühiskondlike hoonete aladega;
- koolide või lasteaedade õuealade kavandamisel eelistada liikuma kutsuvaid spordi- ja mänguvahendeid;
- tagada hoonete ja ümbritseva ala kõrge (maastiku)arhitektuurne kvaliteet;
- ala haljastamisel eelistada maapinnaga seotud (kasvupinnase kihiga) haljastust konteinerhaljastusele, tagada looduslik mitmekesisus;
- ühiskondlike hoonete alasid võivad läbida rohekoridorid;

- avalike hoonete ala hoida osaliselt avatuna, st võimaldada alalt läbipääse vähemalt päevasel ajal ning võimaldada koolistaadionide ristkasutust lähipiirkonna elanike või spordiklubide poolt.
- puhke-, meelelahutus- või muu üldkasutataval alal pole piirdeaedade püstitamine üldjuhul lubatud, kui detailplaneeringus või projekteerimistingimustes ei ole sätestatud teisiti;
- parima ruumilise ja arhitektuurse lahenduse saamiseks korraldada arhitektuurivõistlusi või viia läbi väärtuspõhine riigihange;
- haljastuse osakaal kinnistul määratakse detailplaneeringu või projekteerimistingimuste käigus.

Arendusaladele uue elanikkonna lisandumisel on ühiskondlike funktsioonide rajamine (lasteaia, koolid, kultuuri-, spordi-, sotsiaal- ja /või tervishoiuteenust osutavad hooned) seatud siduvaks kohustuseks arenduste elluviimisel. Vastavad kokkulepped taristu väljaehitamiseks on detailplaneeringute (arendusalade) kehtestamise eeltingimuseks.

2.10.1 Koolieelsed lasteasutused

Seotud kaart: Sotsiaaltaristu

Lasteaia- ja õpilaskohtade vajadus on seotud Tallinna üldise rahvastikuarenguga. Kuna sündimus on Eestis märkimisväärselt kõikunud, on põlvkonnad eri suurusega ning eelkooli- ja kooliealiste arv muutub perioodiliselt.

Linnaosa koolieelsete lasteasutuste võrgustik (lastesõimed, lasteaia, lasteaed-alkoolid) on olemasolevates elamupiirkondades põhiosas välja arendatud. Selle tulemusena on väljakujunenud kodulähedased lasteaia.

Rahvastikuproгноosid³⁰ näitavad 0-6 vanusegrupi laste arvukuse vähenemist, seega üldine surve lasteaiakohtadele on leevenemas. Põhjuseks 1990. aastatel väiksearvulise sünnipõlvkonna sünnitusikka jõudmine. Kuna aga ema keskmine vanus lapse sünnil on Tallinnas kiirelt kasvanud, mis on kaasa toonud selle, et 1980. aastate suure põlvkonna toel on sündide arv siiski püsinud küllalt kõrge ning vähemalt lähima 5-7 aasta jooksul kiiret nõudluse vähenemist lasteaiakohtade osas ei tule. Seoses sellega tuleb lasteaiakohtade loomine muuta võimalikult paindlikuks, st kasutada maksimaalselt võimalust luua olemasolevates lasteaedades kohti juurde, luua avaliku ja erasektori koostöös üüriruumides tegutsevaid

³⁰ Rahvastikuproгноos aastateks 2018-2040. [Tallinna linna lasteaiade ja koolikohtade vajaduse hinnang aastateks 2018-2040. Cumulus Consulting OÜ, detsember 2018](#)

lasteaiarühmi (nt mitmekorruselise hoone esimesel korrusel) ja lisada olemasolevate lasteaedade juurde moodulrühmi.

Koolieelsete lasteasutuste võrku on võimalik arendada üldplaneeringuga reserveeritud **ühiskondlike hoonetega alal (Ü) ja segahoonestusala juhtotstarbega aladel (S)**. Kinnisvara arendusalasid silmas pidades kasvab Põhja-Tallinnas nõudlus alushariduse osas eelkõige Kopli, Paljassaare, Kalamaja ja Karjamaa asumitesse.

Lasteaiavõrgu planeerimisel arvestada põhimõttega, et üldjuhul iga 2000 elaniku kohta kavandatakse üks 6-rühmaline lasteaed, kuid lõplik näitaja määratakse vastavalt kehtivale valdkonda reguleerivale õigusaktile. Oluline on arvesse võtta ka lähipiirkonna elamuehituse arenguid ja elanikkonna struktuuri.

Lasteaia kinnistud on järgmised:

- Lasteaed Kelluke (Noole tn 11)
- Kalamaja Lasteaed (Vana-Kalamaja tn 28a)
- Kolde Lasteaed (Timuti tn 24)
- Kopli Lasteaed (Kopli tn 104)
- Lasteaed Kajakas (Madala tn 13)
- Lasteaed Maasikas (Vasara tn 18)
- Lasteaed Mesipuu (Kangru tn 5)
- Lasteaed Naeratus (Niidi põik 4)
- Lasteaed Ojake (Ädala tn 3)
- Lasteaed Päikene (Sõle tn 39)
- Lasteaed Pääsupesa (Puhangu tn 57)
- Lasteaed Rukkirääk (Rukki tn 17)
- Lastesõim Päkapikk (Sõle tn 76a)
- Pelguranna Lasteaed (Pelguranna tn 49)
- Sitsi Lasteaed (Vihuri tn 3)
- Taime Lasteaed (Taime tn 27)
- Tallinna Kelmiküla Lasteaed (Tehnika tn 23)
- Tallinna Lasteaed Mudila (Niine põik 5)

Lisaks arengualadele on lasteaiavõrku võimalik planeerida järgmistele kinnistutele:

- Lina 6
- Karjamaa 18

2.10.2 Kooliasutused

Seotud kaart: Sotsiaaltaristu

Põhikooliealiste laste (vanuserühm 7–15) arvukus on Tallinnas perioodil 2013–2018 oluliselt kasvanud (u 24% ehk 7600 lapse võrra). Tegu on olnud kiire kasvuga, mis on pannud paljud Tallinna koolid surve alla.

Kasv jätkub ka lähimal 5 aastal, samas mitte enam nii kiires tempos ega nii suures mahus. Kokku suureneb põhikooliealiste laste arv Tallinnas lähima 5 aasta jooksul veel ca 2000 lapse võrra. Rahvastikuproгноos³¹ näitab, et Põhja-Tallinna linnaosas on põhikooliealiste laste kasv üks suuremaid. Põhikoolivõrgu märkimisväärne muutmine lähima 10–15 aasta puhul ei ole siiski linnaosas tõenäoliselt vajalik. Täiendavaid lisakohti on linnas küll vaja, samas on suurem õpilaste arv kasv juba möödas ning peale lähiaastate kasvu on ees ootamas küllalt pikk periood, mil õpilaste arv on stabiilne. Demograafiast tulenevalt reaalseid võimalusi koolihooneid kasutusest välja jätta või nende sihtotstarbeid muuta (nt sotsiaalobjektideks) lähima 15 aasta vaates ei ole.

Tallinna gümnaasiumiealiste (vanuserühm 16–18) arvukus on viimasel viie aastal suurenenud 7% (ligi 700 lapse võrra), samas on suurem kasv alles eest – aastaks 2025 suureneb gümnaasiumiõpilaste arv võrreldes tänasega ca 40% ehk 4000 õpilase võrra. Gümnaasiumi eas laste arv kasvab kõikides linnaosades. Ka pikas vaates ehk aastal 2040 on gümnaasiumiõpilasi võrreldes tänasega ca 20% (ehk 2000) võrra rohkem.

Riigigümnaasiumide rajamine on üks võimalustest, mis maandaks kiiret nõudluse kasvu gümnaasiumihariduse osas.

Põhja-Tallinna rahvastiku kasvu silmas pidades on 1–2 uue kooli loomine³² pikas perspektiivis tõenäoliselt kestlik lahendus.

Koolivõrku on võimalik arendada üldplaneeringuga reserveeritud ühiskondlike hoonetega alal (Ü) ja arengualadel ehk segahoonestusala juhtotstarbega alal (S).

Kooliasutuste kinnistud:

- Ehte Humanitaargümnaasium (Ehte tn 9)
- Kalamaja Põhikool (Vabriku tn 18)
- Karjamaa Põhikool (Karjamaa tn 1)

³¹ Rahvastikuproгноos aastateks 2018–2040. Tallinna linna lasteaia- ja koolikohtade vajaduse hinnang aastateks 2018–2040, Cumulus Consulting OÜ, detsember 2018

³² Tallinna linna lasteaia- ja koolikohtade vajaduse hinnang aastateks 2018–2040. OÜ Cumulus Consulting, detsember 2018

- Pelgulinna Gümnaasium (Mulla tn 7)
- Ristiku Põhikool (Ristiku tn 69)
- Tallinna Heleni Kool (Ehte tn 7)
- Tallinna Kopli Ametikool (Kopli tn 98)
- Tallinna Kunstigümnaasium (Kopli tn 102a/1)
- Eesti Kunstiakadeemia (Põhja pst 7)
- TalTech Eesti Mereakadeemia (Kopli 101)

Lisaks arengualadele on kooliharidusvõrku võimalik planeerida järgmistele kinnistutele:

- Tööstuse tn 52b
- Kopli tn 76
- Tehnika tn 18
- Sõle tn 40

2.10.3 Kultuuriasutused

Linnaosas tegutseb Tallinna allasutustena Põhja-Tallinna Noortekeskus (Kopli tn 98), Salme Kultuurikeskus (Salme tn 12), Kopli Rahvamaja (Kopli tn 93) ja Pelgulinna Rahvamaja (Telliskivi tn 56).

Raamatukogudest tegutsevad Tallinna Keskraamatukogu haruraamatukogudena Kalamaja raamatukogu (Kotzebue tn 9), Sõle raamatukogu (Sõle tn 47b) ja Pelguranna raamatukogu (Kangru tn 13). Muuseumidest tegutseb Tallinna Linnamuuseumi filiaalne Kalamaja Muuseum (Kotzebue tn 16), Eesti Meremuuseum Lennusadam (Vesilennuki tee 6), Energia avastuskeskus (Põhja pst 29), Eesti Kaasaegse Kunsti Muuseum (Kursi tn 5), PROTO avastustehas (Peetri tn 10), Kai kunstikeksus (Peetri 12), Telliskivi Loomelinnakus Fotografiska Tallinn (Telliskivi tn 60a-8).

Paljasssaare tee 17 kinnistule kerkib Tallinna Filmilinnak.

Lisaks arengualadele on kultuuriasutusi võimalik planeerida järgmistele kinnistutele:

- Ristiku tn 84
- Kalasadama tn 6
- Niine tn 2
- Lina tn 6
- Madala tn 3

2.10.4 Spordiasutused

Üldplaneeringu kohaselt säilitatakse Põhja-Tallinna linnaosas olemasolevate spordihoonete ja -rajatiste asukohad: Sõle Spordikeskus (Sõle 40a), Tallinna Kultuuri- ja Spordiameti allasutuse Pirita Spordikeskus filiaal Põhja Spordihoone (Uus-Maleva tn 10) ja Kopli Spordihoone (Erika tn 5).

Üldplaneeringulahendus tervikuna seab eesmärgiks liikumist soodustava avaliku ruumi planeerimise – jalgsikäimist, rattaliiklust soodustav tänavaruum, liikumisvõimalused rohevõrgustikus, erinevad vaba õhus tegevused pargiruumis. Eesmärgiks on seatud ka koolistaadionide ristkasutuse võimaldamine lähipiirkonna elanike või spordiklubide poolt, et toetada kodulähedasi sportimisvõimalusi.

Linnaosas on suur vajadus piirkonna elanikele sportimisvõimalusi ja aktiivset vaba aja veetmise võimalusi avardavate hoonete (sh ujula, SPA jt) järele.

Lisaks arendusaladele on spordiplatse või spordiasutusi võimalik planeerida järgmistel kinnistutel:

- Paljassaare tee 40, 42 ja 45 – *võimalus luua suuremas mastaabis spordiasutus*
- Helme tn 5– *mahutab väiksemas määras spordiväljakut*
- Helme tn 18
- Süsta tn 19 –*võimalikud arengusuunad seotud nt purjespordi-/mere-süstamatkade keskusega, ka välibassein saunakompleksiga*
- Kopli kalmistupark – *aktiivsemat sporditegevust toetavate tegevuste (palliplatside) võimalikkus ja ulatus selgub pargi rekonstrueerimise-projekteerimise etapis*
- Stroomi rannapark – *võimalikud sportimisalased tegevused otsustatakse projekteerimise etapis koostatava tervikkontseptsiooni loomisel*
- Kopli kaubajaama territoorium – *spordiplatsi on võimalik kavandada üldplaneeringuga planeeritaval rohealal*
- Lina tn 6

2.10.5 Sotsiaal- ja tervishoiuteenused

Erinevaid tervishoiuteenuseid pakub linnaosas AS Lääne-Tallinna Keskhaigla koos allüksustega. 2021. aastal rajati Põhja-Tallinna Tervisekeskus (Sõle tn 63).

Linnaosa olulisemaks sotsiaalhoolekandeasutuseks on Põhja-Tallinna Sotsiaalkeskus (Sõle tn 61a) ning Paljassaare sotsiaalmaja (Paagi tn 10). Sotsiaalteenuseid paikuvad linnaosas veel AS Hoolekandeteenused (Paagi tn 2), resotsialiseerimisteenus (Paagi tn

8), munitsipaalmaja (Uus-Maleva tn 6) ning Käo tugikeskus Maleva keskus (Maleva tn 16), Tallinna Seenioride maja (Maleva tn 18).

Lisaks arendusaladele reserveerib üldplaneering sotsiaalteenuste arendamiseks järgmised kinnistud:

- Tuulemaa tn 6, Kangru tn 13, Kangru tn 13a, Randla tn 3, Randla tn 3a kinnisasjadest koosnev ala – kinnisasju komplekselt käsitledes on alale võimalik planeerida sotsiaalse sisuga hoonete kompleks, kus sotsiaalteenused on linna poolt toetatud elukoha lähedal, kus lähestikku asuvad nii toetatud eluasemeteenuse osutamiseks püstitatud hooned, kui ka muud perede toimetulekut toetavad teenused.

2.11 Rohealad

H – rohealad /haljasalad

Looduslikud rohealad, metsad, pargid jm rohealad, mis on valdavalt mõeldud avalikuks kasutamiseks (avalik ruum). Alal võivad paikneda rattateed, rööbastransport, erandkorras ja vajadusel juurdepääsuteed rohealadega piirnevatele kinnistutele, mänguväljakud, lemmikloomade jalutusväljakud, mängu- ja spordiväljakud ning üksikud väiksemad roheala teenindavad või vaba aja funktsiooniga seonduvad äriefunktsioonilised ehitised, jm vajalikud rekreatsioonitegevusi võimaldavad atraktsioonid ja väikevormid.

Rohealade planeerimise üldised tingimused:

- üldplaneeringuga määratletud rohealad arendatakse välja vastavalt projektile;
- lubatud on ehitada ja paigaldada roheala inventari ning jalakäijate alasid ja kergliiklusteid (nt viidad, pingid, valgustid, prügikastid, mänguväljakute sisustus, sündmusruumid vabaõhu üritusteks jne);
- väga oluline on tagada rohealade omavaheline sidusus rohekoridoride jt rohevõrgustiku kandvate elementide abil;
- arvestada erinevas vanuses eri kasutajagruppide vajadustega ning luua erinevaid kasutusvõimalusi;
- tagada juurdepääsetavus (jalgsi või ühistranspordiga), disain ja varustus (sh veekraanid, avalikud tualettruumid jms), turvalisus (hooldatud alad, tänavavalgustus) ning kogukonnatunne (nt linnaaiandus);

- rohealadel võib paikneda hooneid, rajatisi, teid, üldkasutatavaid spordirajatisi tingimusel, et need moodustavad rohealaga ühtse terviku, ei katkesta rohevõrgustikku ja on kasutatavad roheala põhikasutust teenindava objektina;
- roheala valdava juhtotstarbega tähistatud aladel võivad paikneda olemasolevad ehitised. Lubatud on olemasolevate objektide rekonstrueerimine (üldjuhul olemasolevas mahus);
- säilitada ja suurendada rohe- ja haljasaladel asjakohaste liigirühmade mitmekesisust, säilitada väärtuslikku puit- ja rohttaimestikku ning taastada väärtuslikke kooslusi (nt niidud). Tähelepanu tuleb pöörata niitmata alade osakaalu tõstmisele, et parandada elurikkuse seisundit;
- sademeveeprobleemide ennetamiseks ja vähendamiseks eelistada looduspõhiseid sademeveelahendusi kasutades nende elementideks olevaid seisu- ja vooluveekogusid maastiku kujundamiseks;
- eraomandis olevaid kinnistuid saab avalikult kasutada juhul, kui omanik määramisega nõustub (va üldkasutatava maa sihtotstarbega kinnistud).

Paljassaare hoiuala on eriotstarbeline roheala, st et seal ei kehti rohealade üldised tingimused, vaid [looduskaitseadusest](#) ning [hoiuala kaitsekorralduskavast](#) tulenevad põhimõtted.

Merimetsa rohealal kehtivad Merimetsa roheala kaitse eeskirja nõuded. Rohealade säilitamine ja laiendamine linnakeskkonnas avaldab positiivset mõju ka kliimamuutustega kohanemisel. Vettlâbilaskvate pindade ja veekogude (tiigid jms) olemasolu aitab puhverdada võimalikest üleujutustest või valingvihmadest tingitud sademeveeprobleeme. Kõrghaljastus pakub varju ja õhutemperatuuri leevendust kuumalainete korral.

2.12 Liiklusalad

L – Liiklusala juhtotstarve

Liiklemiseks ja liikuvuseks kasutatav avalik maa, koos ohutuse tagamiseks ja selle maa korrashoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid teenindava maaga. Liiklusalana on tähistatud ka rannapromenaad ja rattateed, kui osa tänavavõrgustikust ning sadamat teenindavad kaid. Liiklusalal võivad paikneda kohalikud või ülelinnalise tähtsusega väljakud, (tänav)haljastus ning jalakäijatele suunatud

teenuseid pakkuvad väiksemad teenindushooned (kioskid, paviljonid vms).

Liiklusaladena on tähistatud tänavate ja raudteede maa-alad, mis on mõeldud liiklusrajatiste ehitamiseks ja teenindamiseks, samuti liikluse toimimiseks, teenindamiseks ja ohutuse tagamiseks vajalike ehitiste püstitamiseks. Transpordimaal võib paikneda jalakäijatele suunatud või liiklusega kaasnevaid teenuseid pakkuvaid ettevõtteid nagu tanklad, autopesulad, väikesemahulised kauplused, tootlustusasutused, kioskid jms.

Tänavad, kui avaliku ruumi projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata kvaliteetsele ja inimsõbralikule disainile (teekate, valgustus, haljastus, inventari sobiv valik).

2.13 Riigikaitsemaa

RR - riigikaitsemaa ala

Riigikaitsemaa alana on tähistatud Kaitseministeeriumi ja Siseministeeriumi haldusalas olevate riigikaitseliste ehitiste territooriumid.

Täpsemad maakasutus- ja ehitustingimused määratakse konkreetse ehitusvajaduse tekkimisel detailplaneeringu ja ehitusprojekti staadiumis.

Riigikaitseliste ehitiste piiranguvööndis (300 meetrit kinnistu piirist), tuleb koostatavad detailplaneeringud, projekteerimistingimused või nende andmise kohustuse puudumisel ehitusloa eelnõu või ehitamise teatis kooskõlastada Kaitseministeeriumiga. Piiranguvööndisse ei ole lubatud kavandada tegevusi, mis võivad kahjustada riigikaitseliste ehitise töövõimet.

Juhul kui riigikaitsemaa juhtotstarbega maa-alad ei ole enam vajalikud riigikaitseliste funktsioonide täitmiseks, on nende maa-alade juhtotstarve segahoonestusala. Sellele maa-alale segahoonestuse planeerimiseks koostatavat detailplaneeringut ei loeta üldplaneeringut muutvaks detailplaneeringuks.

Riigikaitsemaa juhtotstarve on reserveeritud:

- Politsei- ja Piirivalveameti **Põhja prefektuuri Kesklinna Politseijaoskonna hoone Kolde pst 65 kinnistul**
- **nn riigikaitse kvartali** arendus aadressidel **Helme 3, 3a, 3b, Ädala 25, 27, 29**
- Politsei- ja Piirivalveameti mereüksus **Lume tn 9 kinnistul** (Hundipea ja Miinisadama territooriumil)
- **Miinisadam** Miinisadama tn 3 // 4 kinnistul, mida kasutab Eesti merevägi. RR- funktsiooni asendamisel S-alaga on uue detailplaneeringu koostamisel oluline arvestada ÜP-s määratud

korruselisusega 2–5K, tagamaks mälestiste vaadeldavus ja uushoonestuse sobivus arhitektuurselt väärtuslikku keskkonda. Samuti kaalutakse DP protsessi raames vajadust luua täiendav tänavahendust Piirivalve sadama ning Paljassaare sadama arendusala paremaks teenindamiseks ja piirkonna ühendamiseks linna olemasolevasse tänavavõrku. Oluline on ruumiliselt tugevdada Kopli kaubajaamast Hundipea arendusala suunduvat rohevõrgustiku, millest kujuneb linnaosa avalike ruumide ühendav roheline liikumisteede võrk linnaelanikele.

- **Põhja Päästekeksus Eerika tn 3 kinnistul**
- **Põhja-Tallinna uus Päästekomandohoone Tööstuse tn 56a kinnistul.** Vajalikuks võib osutada funktsiooni mõningane laienemine kinnistut ümbritsevale linnamaale. Võimalused selgitatakse välja detailplaneeringu protsessi raames.

2.14 Tehno- ja kommunaalehitiste ala

OT - suuremate tehno- ja kommunaalehitiste alad

Suuremate tehno- ja kommunaalehitiste alana on tähistatud valdavalt olemasolevate vastavate ettevõtete alad (nt alajaamad, katlamajad, jäätmejaamad jne).

Kui ettevõtte tegevus tulevikus lakkab või nt tehnoloogilise vm muudatuse tõttu territooriumivajadus väheneb, võib ala või selle osa kasutada ümbritseva maakasutusega kooskõlas olevaks ja seda mittehäirivaks tegevuseks kogu ala tervikuna hõlmava detailplaneeringu alusel, kusjuures seda ei loeta üldplaneeringut muutvaks planeeringuks. Täpsemad maakasutus- ja ehitustingimused määratakse konkreetse ehitusvajaduse tekkimisel detailplaneeringu ja ehitusprojekti staadiumis.

2.15 Üldised keskkonna- ja tervisekaitseõuded

Lähtuda keskkonnasäästlikkusest ning reostamise vältimise tagamise eesmärgist, toetada sademevee kohapealset ja looduslähedast käitlemist, vähendada või vältida negatiivseid keskkonnahäiringuid.

2.15.1 Sademevesi

Linnaosa sademeveesüsteemi arendamisel laiemalt on oluline välja arendada sademevee lahkvoolne kanalisatsioonisüsteem ([ptk 8.3](#)) ning kasutada sademevee looduspõhiseid lahendusi.

Looduspõhised sademevee lahendused linnades on näiteks sademevee immutamiseks, äravoolu aeglustamiseks ja õhu jahutamiseks mõeldud tiikidest ja kraavidest koosnevad sademeveesüsteemid, rohealad,

tänavahaljastus, vett läbilaskvad pinnakatted, rohekatused ja vertikaalhaljastus.

Üldplaneeringus määratud tänavahaljastus või haljastuse osakaal krundi pindalast on need kohad, mida lisaks elukeskkonna kujundamisele on võimalik kasutada ka sademevee puhverdamise aladena või looduspõhiste sademeveesüsteemide arendamisaladena.

Alternatiivsete sademevee lahenduste kasutamine pakub lisandväärtust rohealadele ja tänavaruumile, ühtlustab veerežiimi (eriti kuivemates piirkondades), aeglustab äravoolu, puhastab vett ning loob esteetilisemat linnaruumi³³. Vett läbilaskva katendite osakaalu suurendamine kinnistul ja sademevee kui ressursi senisest parem kasutamine nii maastikukujunduses kui ka majapidamises (nn hallveena) maandab ka sademeveest tingitud lokaalseid üleujutusriske.

Looduspõhiste lahenduste tagamiseks säilitada olemasolevad vooluveekogud, planeeringulahenduste maastikukujunduses luua juurde kohti kuhu sademevesi ajutiselt kogutakse ja kust vesi voolab suublasse alles siis, kui suurvesi hakkab lõppema ja vooluhulk vähenema.

Parklaaladelt kokkujuhitavad sademeveed on soovitatav juhtida läbi kohtpuhasti (õli-, liiva- ja mudapüüdur).

2.15.2 Radoon

OÜ Eesti Geoloogiakeskus (2017) alusel, paikneb osa Põhja-Tallinna maa-alast (Paljassaare poolsaar, Kesklinna poolne osa) kõrge radooniriskiga alal (üle 30 kBq/m³). Kõrge radooniohuga alale ehitamisel tuleb rakendada hoonete projekteerimisel ja ehitamisel radooni tõkestamise meetmeid vastavalt standardile (EVS 840:2017 *Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes*). Radooniriskiga arvestamisel ei ole olulist ebasoodsat mõju piirkonna elanike tervisele ette näha.

Detailplaneeringute ja projektide koostamisel arvestada Tallinna radooniriski kaardiga³⁴, millest lähtuvalt tuleb määrata radooniuuringu ja radooniohutu hoone projekteerimise standardiga arvestamise vajadus. Täpsemate ehitustehniliste võtete määramine ja väljatöötamine sõltub konkreetse ala pinnase radoonisisaldusest.

2.15.3 Müra

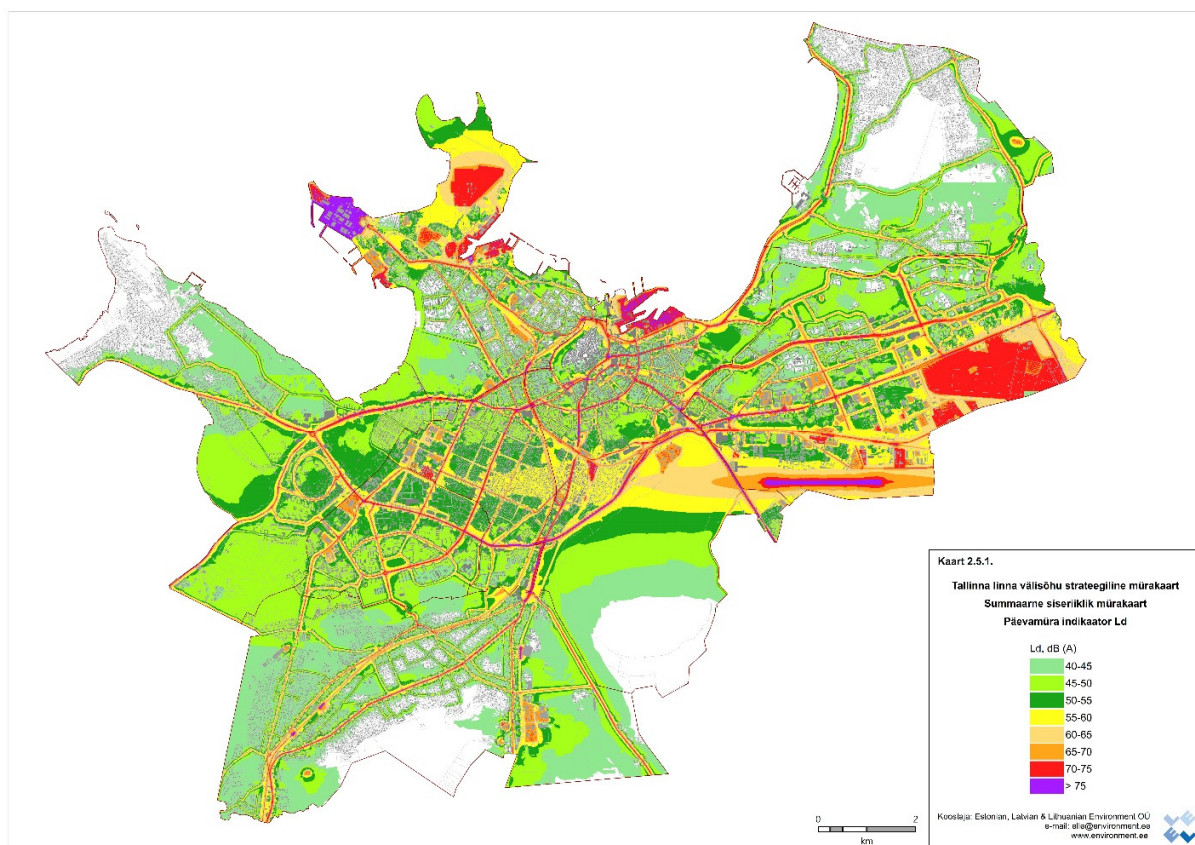
Müra vähendamise meetmete kavandamisel ning müraohtlike piirkondade analüüsimisel tuleb lähtuda ajakohastest vastavat valdkonda reguleerivatest dokumentidest ja seadustest.

³³ [Looduslähedased sademeveesüsteemid: Eesti kliimasse sobivad sademeveelahendused](#). Teatmik

³⁴ Tallinna radooniriski kaart, Eesti Geoloogiakeskus 2015

Antud peatüki analüüsi aluseks on üldplaneeringu koostamisel ajal kehtiv seadusandlus ning valdkonda reguleerivad dokumendid.

Müraohtlike piirkondade paiknemist kajastavad Tallinna linna välisõhu strateegiline mürakaart³⁵ ja siseriiklik Tallinna mürakaart (joonis 2), mis on valminud 2022. aastal. Planeerimisel tuleb lähtuda siseriiklikust mürakaardist, kuna see on võrreldav Eestis kehtivate müranormidega. Üldplaneeringu koostamisel ajal kehtib „Tallinna välisõhus leviva keskkonnamüra vähendamise tegevuskava aastateks 2019–2023³⁶“. Tegevuskava eesmärk on leida parimad keskkonnamüra vähendamise meetmed ning vältida, ennetada ja vähendada keskkonnamürast tingitud kahjulikke mõjusid piirkondades, kus müra mõju elanikele on suur ning kus meetmete rakendamisega on võimalik tagada suure hulga inimeste elukeskkonnas normatiivsed müratasemed. Samuti on tegevuskava eesmärgiks tõhustada vaiksete piirkondade kaitset.



Joonis 2. Tallinna linna välisõhu strateegiline mürakaart 2022. Kaardil on kujutatud siseriikliku mürakaardi päevamüra indikaatorit (L_d).

³⁵ [Tallinna linna välisõhu strateegiline mürakaart ja siseriiklik mürakaart 2022](#)

³⁶ [Tallinna välisõhus leviva keskkonnamüra vähendamise tegevuskava aastateks 2019–2023](#)

Välisõhus tekitava müra põhjendamatu tekitamine on keelatud. Planeerimisseaduse § 75 kohaselt on üldplaneeringu üheks ülesandeks müra normtasemete kategooriate määramine.

Atmosfääriõhu kaitse seaduses (AÕKS) käsitletakse välisõhus levivat müra, mis on inimtegevusest põhjustatud ning välisõhus leviv soovimatu või kahjulik heli, mille tekitavad paiksed või liikuvad allikad. Müra normtasemete kategooriate määramisel on jäädud atmosfääriõhu kaitse seaduses (AÕKS) §57 toodud üldplaneeringu juhtotstarvete raamidesse. Kuivõrd AÕKSis on üldplaneeringu juhtotstarbed väga üldised, lähtuvad tabelis täpsustatud mürakategooriad käesoleva üldplaneeringu juhtotstarvetest, mis on oluliselt spetsiifilisemad, et arendada linnaosas üldplaneeringuga eesmärgiks seatud mitmekesisist maakasutust ja viia ellu Tallinna arengustrateegia 2035 sihte. Üldplaneeringust järgnevate tasandite planeerimisel, projekteerimisel ning hoonete rekonstrueerimisel, tuleb määratleda, millise müratasemega piirkonnas planeeringuala või hoone asub, ning vastavalt olukorrale näha ette asjakohased müra leevendavad meetmed.

Müra normtasemed³⁷ jagunevad (tabel 1):

JUHTOTSTARVE	KATEGOORIA	SELGITUS	TÄPSUSTUS, LEEVENDAVALD MEETMED
Rohealad/haljasalad (H)	I / II	Puhkealad, virgestusfunktsiooniga maa-alad ehk Tallinna linna strateegilise mürakaardi alusel vaiksed alad. Puhkeotstarbelised alad - metsad, avalikud pargid, looduslikud haljasalad, mis on mõeldud avalikuks kasutamiseks.	I kategooria alla lähevad Tallinna linna strateegilise mürakaardi alusel määratud vaiksed alad, mis on mõeldud peamiselt mõeldud peamiselt rekreatiivseks kasutuseks (matkarajad, terviserajad jms). II kategooria - haljasalad, mis jäävad korterelamu-, pereelamu või ühiskondlike hoonete juhtotstarbega aladele, kus paiknevad haridus-, tervishoiu-, sotsiaalhoolekandeasutused
Supelrannaala	II	Supelranna maa-ala on avalikult kasutatav piirkond mere ääres inimeste puhkamiseks ja suplemise võimaldamiseks, koos avalikku randa teenindava toetava infrastruktuuriga (rannavalve, riietuskabiinid, aktiivset puhkamist soodustavad alad).	
Korterelamuala (Ek)	II	Alal võivad paikneda korterelamud ning väikesed lähipiirkonda teenindavad kaubanduse, teeninduse, lastehoiu ja vabaaaja harrastusega seonduvad ettevõtted ja asutused, jt (avalikkusele suunatud) ühiskondlikke hooneid ja ettevõtteid, samuti rohealad haljasalad (sh linnaaiandus), mängu- ja spordiväljakud jms.	Siia alla lähevad elamupiirkonnad, kus ei paikne äri-, teenindus kõrvalfunktsiooni või kus elamisfunktsioon on valdav osakaal maakasutusest (üle 50% maakasutusest). Haridusasutuse, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeasutusega alad, mis paiknevad korterelamualal. Müra piirväärtust ületava müraallika ulatuses tuleb kavandada äripinnad või ärihoone. Kui äripinnad kavandatakse esimese korruse tasandile, siis valdav osa on

³⁷ [Atmosfääriõhu kaitse seadus](#) §57 lõige 3

			ikkagi müratundlik korterelamu ehk II kategooria.
Pereelamute ala (Ep)	II	Alal võivad paikneda ühe või kahe korteriga omal krundil paiknevad elamud ning väikesed lähipiirkonda teenindavad kaubanduse, teeninduse, lastehoiu ja vabaaaja harrastusega seonduvad ettevõtted ja asutused.	
Segahoonestusalad (S)	III	Alale võib kavandada kaubandus- ja teenindusettevõtteid, äri- ja büroohooneid, majutusettevõtteid, elamuid, ühiskondlikke ehitisi, sh riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutusi, keskkonda mittehäirivat väiketootmist jm linnalikku elukeskkonda teenindavaid funktsioone. <i>Peamiselt ettevõtlusele suunatud segahoonestusala - vähemalt 75% ulatuses tuleb kavandada äri-, ettevõtlus- või laondusfunktsiooni.</i> <i>Piirkondlikud keskused, läbisegi on kavandatud elamud, kaubandus, teenindus</i>	III kategooria - üldplaneeringus asumikeskuste segahoonestusalad, kus paiknevad läbisegi nii elamud, lastehoiu-, haridus-, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandenasutused või kaubandus-, teenindus- või tootmisettevõtted.

		või tootmisettevõtted. Elamufunktsiooni osakaal ei ületa 50% maakasutusest.	
Ettevõtlus- ja tootmisalad	-	Üldplaneeringus ettevõtlus- ja tootmisala juhtotstarbega alad.	Müra normtasest ei määratleta. Arvestada tuleb, et ettevõtlus- ja tootmise maa-alal kehtivad töötervishoiu ja tööohutuse nõuded.
Ühiskondlike hoonete ala (Ü)	II/IV	Avalikku funktsiooni täitvaid hooneid: valitsus- ja ametiasutusi, lastehoiu, haridus-, teadus-, tervishoiu-, sotsiaalhoolekande-, sakraal-, operatiivteenuste-, kultuuri-, spordiasutuste ala vms.	II kategooria - haridus-, laste-, tervishoiu-, sotsiaalhoolekandeasutused IV kategooria - ühiskondlike hoonete maa-alad, mis ei sisalda haridusasutusi, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekande-asutusi ning nende aladele jäävad rohealad.
Riigikaitse alad (RR)	-	Riigikaitsemaa alana on tähistatud Kaitseministeeriumi ja Siseministeeriumi haldusalas olevate riigikaitsealade ehitiste territooriumid.	Atmosfääriõhu kaitse seadus ei reguleeri välisõhus leviva riigikaitsealade tegevuse tulemusena tekitatud müra.
Tehnoehitiste ala (OT)	-	Suuremate tehno- ja kommunaalehitiste ala - valdavalt olemasolevate vastavate ettevõtete alad (nt alajaamad, katlamajad, jäätmejaamad jne).	Müra normtasest ei määratleta. Arvestada tuleb, et maa-alal kehtivad töötervishoiu ja tööohutuse nõuded.
Liikluse maa-alad (L)	-	Liiklemiseks ja transpordiks kasutatav maa	Müra normtasest ei määratleta.

Tabel 1. Liiklusrüüra ja tööstusrüüra normtasemed (vastavalt Tallinna välisõhus leviva keskkonnamüra vähendamise tegevuskavale aastateks 2019–2023)

		Müra piirväärtus		Müra sihtväärtus	
Müra liik		Liiklusrüüra	Tööstusrüüra	Liiklusrüüra	Tööstusrüüra
Müra kategooria	Aeg				
I kategooria - virgestusrajatise maa-alad ehk vaiksed alad	päev	55	55	50	45
	öö	50	40	40	35
II kategooria - haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekande-asutuste ning elamu maa-alad, rohealad	päev	60 / 65 ¹	60	55	50
	öö	55 / 60 ¹	45	50	40
III kategooria - keskuse maa-alad	päev	65 / 70 ¹	65	60	55
IV kategooria - ühiskondlike hoonete maa-alad	öö	55 / 60 ¹	50	50	45

¹ müratundliku hoone teepoolse küljel

Liiklusrüüra maksimaalne helirõhutase müratundlike hoonetega aladel $L_{pA,max}$ ei tohi ületada päeval 85 dB(A) ja öösel 75 dB(A).

Sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“[5] (1.02.2017 redaktsioon) sätestab müra normtasemed hoonetes ja ruumides.

Müra vähendamise üldmeetmed:

- ühistranspordi ja jalgrattaliikluse soodustamine liikumisviisides;
- müratundlikel aladel (elamualadel) piirkiiruse alandamine või liikumiskiirust rahustava tänavaruumi disaini loomine;
- vaiksete alade kaitse³⁸;
- ehitistele luua tingimused, mis tõhustavad fassaadide helipidavust;
- keskkonnamüra reguleerimine planeerimisel – rakendada müraresistentsete hoonete ehitamist mürarikaste tänavate äärde, vaikselt fassaadi ja siseõue nõue ning vaikust nõudvate ruumide projekteerimine müraallikast eemale. Kavandada äri- ja/või teeninduspinnad mürarikaste tänavate ääres paiknevate hoonete esimestele korrustele, elamufunktsioon kõrgematele korrustele. Võimalik on ka müraresistentsete alade kasutamine mürapuhvrina müratundlike alade (elamu, sotsiaal- ja haridusasutuste) ja hoonete ees;
- hoonete tehnoeadmete paigutamisel jälgida, et tehnoeadmed ei oleks suunatud olemasolevate ja planeeritavate müratundlike hoonetega alade poole ning asuksid neist võimalikult kaugel. Tehnoeadmetest lähtuvad müratasemed peavad vastama [KeM](#)

³⁸ Vaikne ala - piirkond, kus täidetakse vaikselt ala kriteerium ≤ 55 dB päeval ajavahemikul

määruse nr 71 lisas 1 toodud asjakohase mürakategooria tööstusmüra sihtväärtustele.

Detailplaneeringu või ehitusprojekti koostamisel tuleb välja tuua müra leevendamise meetmed juhul, kui planeeritav ala paikneb müra tekitavate tootmishoonete läheduses, suuremate magistraalide või raudteeliiklusega piirkonnas. Uute müra ja vibratsioonitundlike hoonete rajamisel suure liiklusega tänavate, trammiteede, raudteede ja tootmisalade lähedusse tuleb hinnata planeeritava alani levivaid müra ja vibratsiooni tasemeid. Vastavalt vajadusele tuleb koostada müra ja vibratsiooni uuringud ning kavandada normtasemete ületuse korral leevendavaid meetmeid.

Müra- ja või vibratsiooniuuringute koostamise vajadust ja leevendavate meetmete rakendamist detailplaneeringute või ehitusprojektide koosseisus tuleb kaaluda, kui planeeringuala jääb kõrge müratasemega piirkonda alljärgnevatel juhtudel:

- arenduste puhul, mis jäävad suuremate põhi- ja jaotustänavate ülenormatiivse müratasemega tänavate äärde (nt Sõle, Kopli, Tööstuse, Soo, Telliskivi, Ristiku ja Tehnika tänavad);
- arenduste puhul, mis jäävad üldplaneeringuga kavandatavate uute tänavate või rööbastranspordi, ühistranspordiliinide mõjutsooni;
- uute müra ja vibratsioonitundlike hoonete rajamisel suure liiklusega tänavate, trammiteede, raudteede ja tootmisalade lähedusse;
- kavandatakse tegevust, mille elluviimise järgselt on detailplaneeringuala äärse tänava tipptunni liiklussagedus vähemalt 250 a/h;
- arendus piirneb nn vaikse alaga ning detailplaneeringu elluviimise järgselt võib eeldada piirkonna mürataseme kasvu (sh kui kavandatakse tegevusi, millega kaasneb müra, nt tehnoseadmed, kauplused jms).

Linnaliiklusest tulenevat mürataset saab liikluskorralduslikult vähendada:

- liiklussageduse vähendamisega (liikluse hajutamine, ümbersuunamine);
- ühistranspordi ja jalgrattaliikluse soodustamisega/planeerimisega;
- raskeveoliikluse keelustamisega täielikult või öötundidel ja puhkepäevadel;
- ristmiku umberehitusega;
- täiendava kiiruspiirangu rakendamisega;

- teekatte asendamise või rekonstrueerimisega, kasutades müra vähendavat teekatet;
- tänavahaljastuse rajamisega.

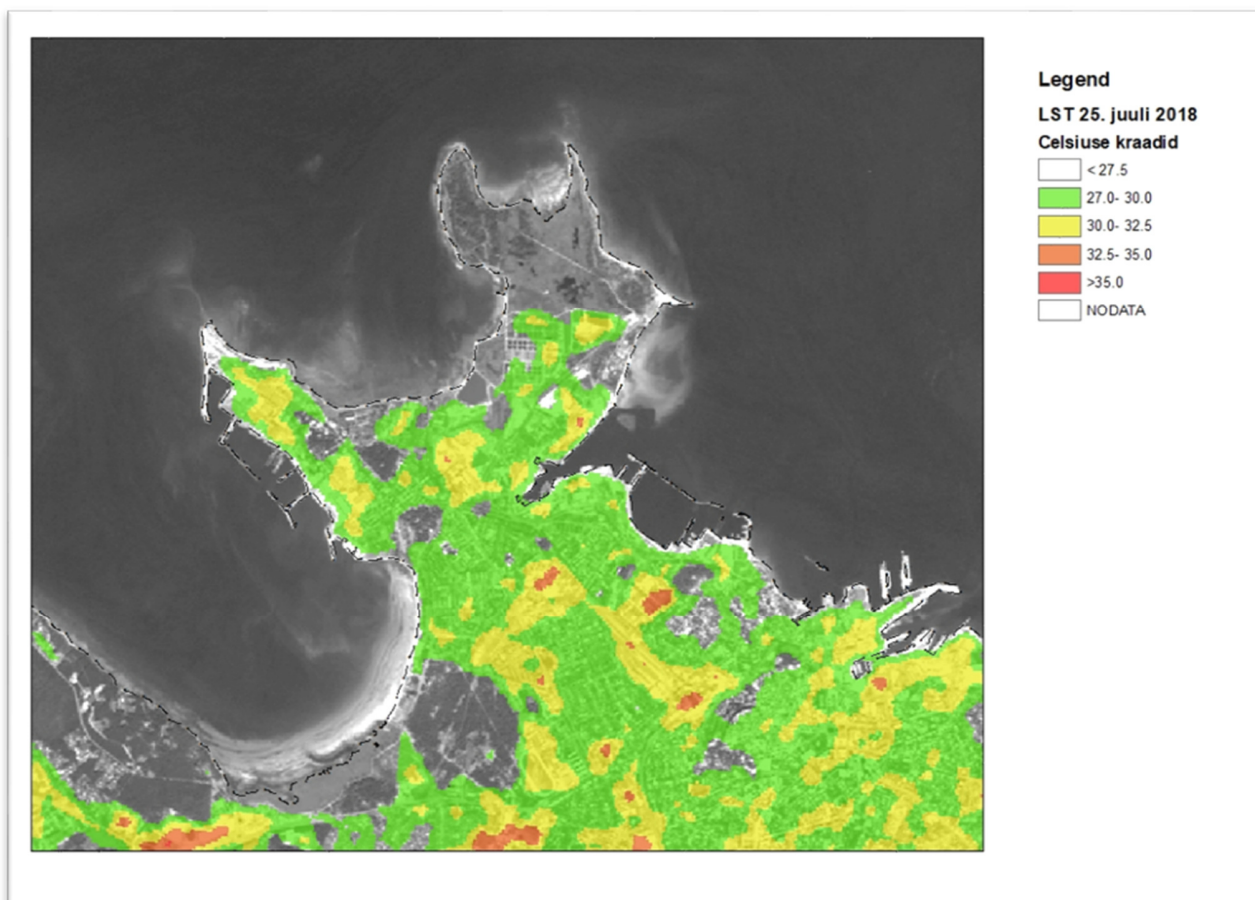
2.15.4 Insolatsioon

Uute hoonete kavandamisel tuleb olemasolevates elamutes, büroohoonetes, hoolekandeesutustes, koolides ja lasteasutustes tagada standardile vastavate valgustustingimuste säilimine.

2.15.5 Soojussaared

Soojussaar on ümbritsevast linnaruumist kõrgema temperatuuriga ala, mille temperatuuritõusu põhjustab ulatuslik asfaltpind. Linnade soojussaare efekti võimendavad suvised kuumalained.

Põhja-Tallinna linnaosa soojussssaarte tuumikkohad, kus pinnatemperatuur tõuseb kõrgele juba kuumalaine esimestel tundidel, paiknevad suures osas linnaosa **arengualadel, BLRT Grupp territooriumil ning Paljassaare reoveepuhastusjaama komposti järelvalmimise väljakul**, kus tumedad kompostivaalud neelavad intensiivselt päikese kiirgust ja emiteerivad soojuskiirgust (joonis 3):



Joonis 3. Soojussaared Põhja-Tallinnas 2018. aasta kuumalaine ajal³⁹

Soojussaarte tekkimise vähendamiseks on vajalik maksimaalses mahus säilitada kinnistu olemasolev kõrghaljastus, rajada täiendavat uushaljastust ning haljasalasid. Tänavate renoveerimisel või uute rajamisel kasutada osaliselt heledamaid kattematerjale, nt tänavakive või pigmenteeritud asfaldi. Kavandada parklahaljastust, avaratele lamekatustele rohekatuseid, rakendada sademevee looduspõhiseid lahendusi.

Ka tehisveekogude kavandamine on üheks võimalikuks arhitektuurseks võtteks, kuidas uuselamualasid „looduslikumaks“ muuta. Ühtlasi on neid võimalik kujundada reservuaarideks, kuhu koguneb paduvihmade ajal liigvesi.

Erinevate kinistupõhiste meetmetega koos on oluline ka linnaosa liikumisviiside osakaalu muutus jalgratta ja ühistranspordi

³⁹ [Soojussaarte ulatuse levik ja trend Tallinnas aastatel 2014 – 2018](#). Tartu ülikool, Maateaduste ja ökoloogia instituut, Geograafia osakond

kasutuse suunas, et pidurdada autostumist ja liiklusintensiivsuse kasvu.

Alljärgnevas tabelis 2 on esitatud meetmed arengualadele soojussaarte tekkeriski vähendamiseks⁴⁰.

Tabel 2. Soovituslikud meetmed soojussaarte tekkeriski vähendamiseks

Piirkonna nr joonisel 4	Piirkond	Olemasolev valdav maakasutus sihtotstarbe alusel	Kavandatav maakasutuse juhtotstarve	Soovituslikud meetmed
1.	Vene-Balti sadamaala	Tootmismaa	Tootmis- ja ettevõtlusala	Ei ole tegemist tundliku maakasutusega. Soojussaarega seotud inimeste hulk ei ole suur. Puudub vajadus täiendavate meetmete määratlemiseks.
2. ja 5.	Bekkeri-Meeruse sadamaalad, Põhjala kvartal	Tootmismaa	Segahoonestusala	Segafunktsiooniliseks linnakeskkonnaks muutumine, elamufunktsiooni juurde toomine suurendab piirkonnas viibivate inimeste hulga kasvu. Vähendada kõvakattega pindade osakaalu, suurendada kõrghaljastuse osakaalu, luua uusi rohealasid, puhke- ja rekreatsioonialasid. Piirkonna avaliku ruumi kujundamisel kasutada veega seotud objekte (tiigid, purskkaevud) ja alternatiivseid sademeveesüsteeme. Kaaluda rohekatuseid suuremate hoonete puhul.
3.	Paljassaare reoveepuhasti territoorium	Jäätmehooldlama	Tehnoehitiste ala	Ei ole tegemist tundliku maakasutusega. Soojussaarega seotud inimeste hulk ei ole

⁴⁰ [Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine](#), Alkranel OÜ

				suur. Puudub vajadus täiendavate meetmete määratlemiseks.
4.	Maleva ja Laevastiku tn piirkond	Tootmismaa, elamumaa	Valdavalt tootmis- ja ettevõtlusala, Maleva tänava ääres segahoonestusala, Kopli mäe servas elamufunktsioon	Vähendada kõvakattega pindade osakaalu, suurendada kõrghaljastuse osakaalu, luua uusi rohealasid. Säilitada maksimaalses ulatuses olemasolev kõrghaljastus. Kaaluda viilkatuste või haljaskatuste kasutamist suuremate hoonete puhul.
2.	Paljassaare sadamaala	Tootmismaa	Segahoonestusala	Segafunktsiooniliseks linnakeskkonnaks muutumine, elamufunktsiooni juurde toomine suurendab piirkonnas viibivate inimeste hulga kasvu. Vähendada kõvakattega pindade osakaalu, suurendada kõrghaljastuse osakaalu, luua uusi rohealasid, puhke- ja rekreatsioonialasid. Piirkonna avaliku ruumi kujundamisel kasutada veega seotud objekte (tiigid, purskkaevud) ja alternatiivseid sademeveesüsteeme. Kaaluda rohekatuseid suuremate hoonete puhul.
7.	Paavli kvartal	Tootmis- ja ärimaa	Segahoonestusala, peamiselt ettevõtlusele suunatud segahoonestusala	
8.	Krulli-Volta kvartal	Tootmismaa	Segahoonestusala	
9.	Telliskivi kvartal ja Kopli kaubajaama piirkond	Tootmis-, äri- ja transpordimaa	Segahoonestusala, peamiselt ettevõtlusele suunatud segahoonestusala, roheala	
10.	Hipodroomi piirkond	Tootmis-, äri-, transpordi- ja üldkasutatav maa	Segahoonestusala, peamiselt ettevõtlusele suunatud segahoonestusala, roheala	
11.	Ristiku peamiselt ettevõtlusel	Äri-, elamu- ja transpordimaa	Peamiselt ettevõtlusele suunatud segahoonestusala	

	suunatud segahoonestus -ala			
--	-----------------------------------	--	--	--



Joonis 4. Perioodil 2014–2019 esinenud soojussaared Põhja-Tallinna piirkonnas. Joonisel toodud numeratsioon lähtub tabelist 2. Alus: Keskkonnaagentuur, 2020; Maa-amet, 2020.

2.16 Arhitektuurikonkursi korraldamise vajadus

Kõrge kaasaegse arhitektuurse taseme ja parima linnaehitusliku lahenduse leidmiseks tuleb Põhja-Tallinna linnaosas korraldada hoonete arhitektuuri- ja/või linnaruumilise lahenduse konkursse. Konkursi ja/või vajadusel mõne muu kaasamise formaadi (nt ideekorje, foorum) kasutamine otsustatakse iga kord detailplaneeringu või projekteerimistingimuste menetluse käigus või sellele eelnevalt.

Üldjuhul laieneb konkursi korraldamise nõue keskusalaadele (vt [ptk 2.7](#)). Juhul, kui alale ei ole määratud konkursi kaalumise kohustust, ei välista see selle vajadust juhtumipõhiselt.

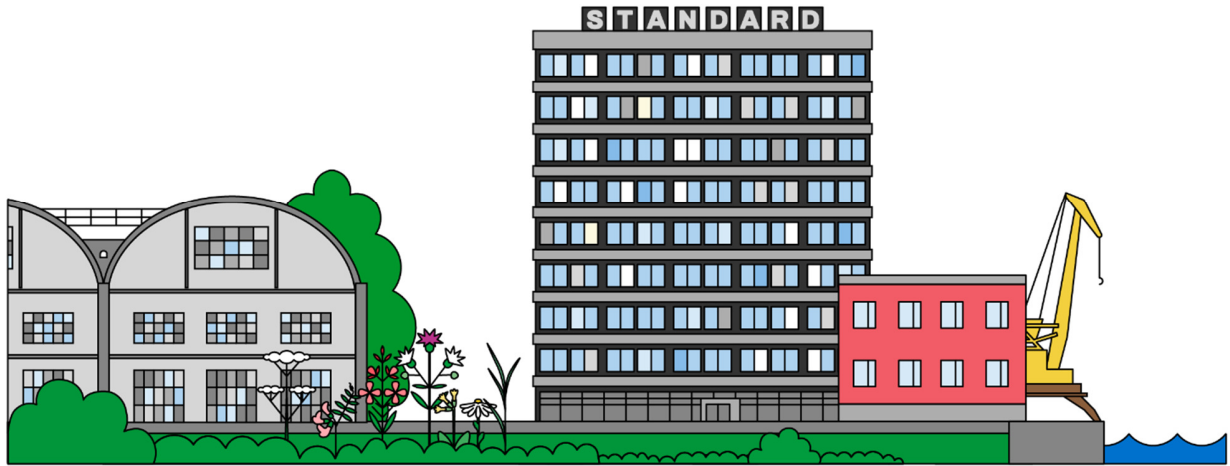
Konkursi korraldamise vajadust kaalutakse kõigil juhtudel, mil kavandatakse linnaehituslikult keskses asukohas või kõrgendatud avaliku huviga ruumilahendusi (nt ühiskondlike ehitiste ala), samuti iga mahuka või silmatorkava ehitise ning keskse avaliku ruumi, väljaku, tänava või pargi projekteerimisel ning suuremate ja kesksimate hoonestusalade planeerimisel. Konkurssi võib nõuda ka juhul kui korduvalt ei ole saavutatud linnaehituslikult või arhitektuurselt sobivat lahendust.

Juhul kui konkurss käsitleb tänavaruumi, peab osalejate meeskonda olema lisaks teedeinsenerile kaasatud ka (maastiku-)arhitekt.

Kutsutud osalejatega arhitektuurivõistluse võib korraldada juhul kui asukoha või kavandatava objektiga ei kaasne suurt avalikku huvi ning linnaehituslikult ei ole tegemist keskse asukohaga.

Arhitektuurivõistluse korraldamisel ja läbiviimisel juhendatakse Eesti Arhitektide Liidu poolt koostatud Eesti arhitektuurivõistluste juhendist⁴¹.

⁴¹ [Eesti arhitektuurivõistluste juhend. Eesti Arhitektide Liit, 2013.](#)



3 ARENGUALADE PLANEERIMISE ÜLDPÕHIMÕTTED

Seotud kaart: Maakasutus

Arengualad on oluliselt muutuvad piirkonnad, kus endine kasutusfunktsioon asendub uuega. Põhja-Tallinna suurimad arengualad paiknevad mere ääres, linnaosa endistel tehasealadel ja Kopli kaubajaama territooriumil. Piirkonnad muutuvad suletud aladest avatud ja mitmekesisteks keskkondadeks.

Toimub mereääre avanemine ning linna- ja elukeskkonna loomine mere äärde. Koos arendustega ehitatakse välja ka rannapromenaad, mis ühendab erinevaid aumeid ja ranna-alasid. Tekivad erinevad tegevusvõimalused mere äärde.

Endised tehasealad muutuvad segakasutusega piirkondadeks, kus tööstusarhitektuur vaheldub kaasaegsete hoonetega. Arengualadega lisandub järk-järgult linnaossa uusi elanikke ja töökohti, samuti rajatakse koole ja lasteaedu.

Käesolevas peatükis sõnastatud linnaruumilised põhimõtted on aluseks arengualade detailsemate lahenduste väljatöötamiseks üldplaneeringule järgnevates planeerimisetappides.

Arengualadel väljaarendamine võib olla etapiline, kuid iga ruumiline areng piirkonnas peab toetuma ühtsele terviklahendusele. Arengualade struktuur täpsustub detailplaneeringu protsesside raames.

3.1 Kopli kaubajaam

Kopli kaubajaam paikneb miljööväärtuslike hoonestusalade (Kalamaja, Pelgulinna) ning linnaosa arengualade (Volta, Krulli, Telliskivi, Paavli) vahel, ala iseloomustab võimas vaatekoridor Tallinna vanalinnale. Kopli kaubajaama suurus on ca 16 ha ning on täna Eesti

Raudtee poolt kasutuses rongide manööverdamiseks ja vagunite hoidmiseks.

Suletud Kopli kaubajaama territoorium on tugev ruumiline katkestus Pelgulinna ja Kalamaja asumite vahel. Arenguala on rohealade poolt katmata. Kopli kaubajaama ala jääb ülelinnaliste ja linnaosa tähtsusega rohekoridoride ristumiste sõlmpunkti ([ÜP rohevõrgustiku kaart](#)), kus on linnaehituslikult võimalus ja ruum luua suurtes mõõtmetes roheala.

Arenguala elamute rajamise eelduseks on mitmetasandliste jalakäijate-ratturite juurdepääsude välja ehitamine Kopli tänava trammipeatustesse.

Uus planeeritav roheala peab olema piisava suurusega selleks, et toimida nii rohekoridori ökoloogilise tuumalana (tagada elurikkuse kandevõime) kui ka uushoonestuse vahelise linnapargina (vaba aeg, rekreatsioon).

Tallinna riskianalüüsi järgi peetakse Kopli kaubajaama üheks suurimaks ohuallikaks kogu Tallinnale. Kopli kauba- ja sorteerimisjaamas toimuda võivate suurõnnetuste tagajärjel on eriti ohustatud jaamaga piirnevad alad (sh puitasumid ja elusloodus)⁴², mistõttu on kaugemas perspektiivis avalikes huvides oluline Kopli kaubajaama likvideerimine Tallinna linna territooriumilt.

Kopli kaubajaama likvideerimine Tallinna linna territooriumilt on seotud Saku, Kiili ja Rae valda läbiva ning Tallinna linnast mööda kulgeva reisi- ja kaubaraudtee ehk Tallinna ringraudtee väljaehitamise vajadusega. **Põhja-Tallinna ÜP lahenduses lähtutakse Kopli kaubajaama rööbastaristu 20. aasta ruumivajadusest, mis jääb suletud territooriumiks.** Ruumivajadus arvestab raudteede ümberehituste korral ka võimaliku **reisiraudtee** rajamisega, koos perspektiivse rööbasühistranspordi peatusega Telliskivi tn poolses osas. Säilivale Kopli kaubajaama territooriumile on üldplaneeringus antud *liiklusala juhtotstarve (L)*.

Väljapoole Kopli kaubajaama toimimiseks vajalikku maa-ala on üldplaneeringus antud uus linnalik struktuur, mis võimaldab mitmekesise, erinevate funktsioonidega arendust, parandab ristisuunalisi ühendusi ja liikuvust asumite ning tõmbekeskuste vahel ning loob uut avalikku ruumi.

Linnaehituslikud tingimused ala arendamisel:

- üldplaneeringu lahenduses on planeeritud tugev, selgelt defineeruv **roheala**. Suures mastaabis roheala on vajalik planeerida Kalamaja ja Pelgulinna elanikele ning Kopli kaubajaama arendusega lisanduvale elanikkonnale, samuti rohevõrgustike tugevdamiseks (rohevõrgustiku tuumalaks).

⁴² [Kopli kauba- ja sorteerimisjaama ohutuse eksperthinnang](#). Storkson OÜ, august 2020

- üldplaneering kavandab maa-alale **avalikult kasutatavate tänavate võrgustiku**, mis teenindavad hoonestusalasid ja roheala ning seovad piirkonna linna laiema tänavavõrguga. Tänavavõrgu täpsem ruumiline lahendus ja asukoht antakse detailplaneeringutes.
- alale kavandatakse üks suurem tänav (põhitelg), mis seob Telliskivi ja Heina tänavate koridorid, mille laius printsiibilt lähtub Kopli, Telliskivi või Heina, Kolde pst tänav laiusest. Täpne laius määratakse detailplaneeringus. Muu alale kavandatav tänavavõrgustik peab olema sidus ja tihe. Tänavate iseloom ja funktsionaalsus on jäetud vabamaks ning tänavavõrgu teemakaardil tähistatud „planeeritud transpordimaa“, mille tänavatüüp (jalg-, ratta- või sõidutee) täpsustub üldplaneeringust järgmistes etappides.
- elavdada tänavaruumi kasutust, nt näha ette väikeärirde asukohti tänavanurkades või kavandada äripindu põhiliste jalakäijate liikumisteede äärde.
- säiliva raudtee maa-alaga ristisuunalised jalakäijate ja ratturite liikumised Kalamaja ja Pelgulinna vahel on üldplaneeringus kavandatud **mitmetasandilistena**. Liikumissihid on olulised asumite vaheliste ühendustena ning juurdepääsudena Kopli tn trammipeatustesse ning neid käsitletakse osana tänavavõrgustikust.
- perspektiivne rööbasühistranspordi peatus on reserveeritud Telliskivi tn poolses osas. Rööbastranspordi on võimalik ellu viia üldplaneeringus planeeritud ruumikoridoris nii ühetasapinnaliselt kui ka eritasandiliselt. Täpsem lahendus antakse ÜPst järgmise astme projekteerimisetappides.
- **kaubajaama vähendatud ruumivajadus ja perspektiivne rööbasühistranspordi trass tuleb projekteerida ühtse lahendusena, et oleks garanteeritud rööbastranspordi elluviidavus.**
- **eritasandilised jalakäijate-ratturite pääsud säilivast raudteemaalast, keskpargi, tänavavõrgustiku ja avaliku ruumi väljaehitamine on elamute ja ärihoonete arendamise eelduseks.** Vastavad kohustused, kokkulepped või kaasfinantseerimised sõlmitakse detailplaneeringutes.
- perspektiivse rööbasühistranspordi peatuse juurest raudtee alt kulgev tunnel kavandada avarana ja rohekoridore ühendavana.
- **kvartalite moodustamisel** lähtuda üldprintsiibina perimetraalsest hoonestuslaadist.

- olemasoleva ja lisanduvale elanikkonna vaba-aja ja rekreatsiooni toetamiseks kavandada hoonestusalade vahele avalikus kasutuses **pargiala laiusega ca 100m**. Kavandataval pargialal säilitada olemasolevat hoonestust pargi osana, millele antakse avalik kasutus või avalikkusele suunatud äriefunktsioon. Pargiala täpsem ruumiline lahendus antakse eraldi maastikuarhitektuurse projektiga. Enne projekti koostamist tuleb senised raudteed säilitada ja projekti kaudu otsustatakse raudteede säilitamise võimalus. Detailplaneeringu(te)s arvestatakse pargiäärsete hoonestusalade haljastuse% määramisel kõrvalasuva pargi olemasolu ja selle mõju elukeskkonnale. Pargiga külgnev segafunktsiooniline hoonestus luua mitmekesiste avalike teenustega ja kõigile ligipääsetava hoonefrondina. Pargiäärse hoonestuse **ehitusjoont** võib kavandada liigendatuna. Pargi lõpetuseks Telliskivi tänava poolsesse ossa kavandada ca 30x60m² ehitusaluse pinnaga ühiskondliku funktsiooniga kultuuriobjekt, mis on arhitektuurivõistluse kohustusega.
- lähtuda põhimõttest, et avalik ruum peab olema sidus ja katkematu.
- Kaubajaama pargi ala siduda maastikuarhitektuurse lahendusega Heina tänava lõpus asuva jalgteega ning laiendada võimalusel Putukaväila ühendust piiratud raudteealast tingitud kitsaskohas. Heina tn -l näha ette tänavahaljastus, mis arvestab ka kaubajaama äärse loodusliku reljeefiga.
- Kopli kaubajaama Kalamaja poolses servas planeeritakse **Putukaväila rohekoridor**, koos jalg- ja rattateega. Putukaväila rohekoridor ja seda toetav tuumala (roheala) hoida valdavalt niiduilmelisena. Kopli tänavalt mahasõiduna on planeeritud trammivõrk Pelguranna suunal.
- **maakasutus:** Alale on suures ulatuses antud roheala juhtotstarve, raudtee ja Telliskivi tn poolses servas peamiselt ettevõtlusele suunatud segahoonestusala, miljööala poole on segahoonestusala funktsioonid vabamad. Heina tn äärne hoonestusala on määratud korterelamuala juhtotstarbega. Lisanduvale elanikkonnale tuleb **ühiskondlikest funktsioonidest** luua vähemalt üks 6-rühmaline lasteaed.

- **tagada vaatesektor Kopli kaubajaamast Toompea nõlvapealsele hoonestusele. Fookusobjektideks on** vaated Pikale Hermannile ja kirikutornidele, sh Niguliste ja Toomkirik.
 Hoonestusalade ja korruselisuse määramisel tuleb arvestada kaugvaate säilitamisega vanalinna tornidele Kopli kaubajaama ning Ristiku ja Kopli tänavate sihilt.
 Hoonestusalade vahel on tegemist dünaamilise vaatega, millel ei ole ühte konkreetset vaatepunkti, vaid vaatekoridori iseloomustab pidevalt muutuv linnaruumiline kontekst. Koridori väärtus seisneb eelkõige Toompea vaadeldavuses koridori erinevates lõikudes.
- **Heina tänava ääres** vastu arendusala paikneb Pelgulinna miljööala, koos avarate hoovialadega. **Väärtusliku elukeskkonna suunas** tuleb vältida järske mahulisi kontraste ning detailplaneeringutes tagada uushoonestuse sujuv ning linnaehituslikult ja arhitektuuriselt sobiv üleminek.
- linnaehituslikult parima ruumilise lahenduse saamiseks korraldada hoonestusala(de)le **arhitektuurivõistlus(i)**.

Üldplaneeringus välja töötatud linnaehitusliku lahenduse elluviimiseni võib jätkata senist hoonete kasutust. Olemasolevaid hooneid võib rekonstrueerida olemasolevas mahus ja laiendada kuni 33% mahu ulatuses. Rajatisi – näiteks teed, platsid, raudteed, kommunikatsioonid jms võib rekonstrueerida. Planeeritud roheala sisse jäävad hooned võib rekonstrueerida olemasolevas mahus. Hoonete laiendused tuleb planeerida selliselt, et ÜP kohase lahenduse arendamisel oleks võimalik järk-järgult ellu viia üldplaneeringu kohased maakasutustingimused: avalikud läbipääsud, tänavate võrk, avalikud (rohe)alad. Ruumi elavdamiseks on lubatud vahekasutusi.

3.2 Paavli kvartal

Arenguala valdavaks funktsiooniks on äri- ja tootmisfunktsioon, erandiks üks kahekordne puidust korterelamu Paavli tänava ääres. Kvartali maamärk on väärtusliku üksikobjektina tähistatud⁴³ endine mööblitehase "Standard" peahoone. Väärtuslikule üksikobjektile laienevad üldplaneeringuga miljööväärtuslike hoonestusalade kaitse- ja kasutustingimused ning hoone renoveerimisel eeldatakse hoone arhitektuurset lahendust väärtustavat lähenemist.

Paavli tööstusala avalik ruum on valdavas enamuses liiklusmaa ja poolavalikud alad, tööstuste hoovid. Tegemist on suure alaga, kuid

⁴³ [Tallinna nõukogudeaegne ehituspärand](#), E.Lankots, 2009

vähese tänavavõrguga. Aktiivsemas kasutuses on Paavli tänav, mis on ka oluline jalakäijate liikumistelg tänavaga piirnevate kaupluste eest ning ühendab omavahel Karjamaa ja Pelguranna asumeid.

Peamised puudused Paavli tööstusalal on jalgsikäidavuse, avaliku ruumi ja rohealade puudumine kvartali sisemuses.

Linnaruumilised lähtetingimused ala arendamisel:

- ala rikastamine uute funktsioonide ja avaliku ruumiga. Säilima peab piirkonnale ajalooliselt omane peamiselt ettevõtlusele suunatud funktsioon.
- kvartalis leiduva ajaloolise tööstusarhitektuuri ja/või-elementide hoidmine ja väärtustamine.
- (uus)hoonestus peab toetama nii poolprivaatseid ruume, kui ka ühiseid alasid
- Paavli tänavast, kui oluliselt jalakäijate liikumissuunast kujundada jalakäija ja jalgratturi eelistusega segaliiklusega tänav. Esimestele korrustele kavandada aktiivset tänavafronti, st tänavaruumi poole avanevad avalikkusele suunatud ärifunktsioonid vm avalikud teenused.
- kavandada täiendavaid jalakäija ja rattaühendusi läbi ala, et suurendada arendusalale ligipääsetavust.
- luua selged ruumilised seosed Putukaväila rohekoridori-lineaarpargiga läbi jalg- ja rattateede ning rohealade sidususe.
- suurendada haljastuse osakaalu kvartalis, et leevendada soojussaari ja luua uut rohelist avaliku ruumi. Luua päikesele avatud haljasala osasid (sh nn taskuparkide), kuhu saaks kujundada niiduilmelisi koosluse laiike, sest kvartal piirneb Putukaväilaga.
- arendada piirkonna tänavatestruktuuri tervikuna, luua täiendavaid ühendusi, avada uusi liikumissuundi Kopli – Manufaktuuri tänavate ühendamiseks ning Ristiku – Paavli tänavate ühendamiseks. Uued sihid võimaldavas leevendada Ristiku-Kopli ristmiku koormust ning parandavad kvartali ligipääsu, hajutavad piirkonna liiklust.

3.3 Maleva kvartal

Endise Tallinna keraamikatehase territoorium Kopli-Maleva-Laevastiku tänavate vahelisel alal.

Tänane kasutus valdavalt äri- ja tööstushooned, endise savikarjääri kohale kerkinud Kopli mäe poole on rajatud elukondlik funktsioon.

Linnaruumilised lähtetingimused ala arendamisel:

- äri- ja tootmisfunktsiooni säilitamine, Kopli mäe poolses servas on lubatud kavandada elamufunktsiooni.
- oluline on piirkonna ajaloolise tööstusarhitektuuri ja/või-elementide hoidmine ja väärtustamine.
- tänavavõrgu loomine, kasutades ära (endise) raudteemaa koridori, aktiivsete liikumisviiside soodustamine.
- uute suundade, liikumissihtide avamine, inimsõbraliku tänavaruumi loomine, piirkonna sidumine ümberkaudse linnaruumiga.
- ala läbib Paljassaare ps ja Kopli ps ühendav rohekoridor. Planeerimisel on oluline tagada rohevõrgustiku sidusus, roheliste liikumisteede loomine jalakäijatele ja ratturitele, liikumisteede sidumine Paljassaare pls-ga, Kopli mäe tulevase rekreatsioonialaga ning Paljassaare sadama arendusalaga.
- mööda Paljassaare raudtee äärt kulgevale rohekoridorile on luua elupaiku tolmeldajatele, st suurendada maastiku mosaiiksust – muruväljad asendada paiguti nt lillemurudega (sh kohalikud meetaimed), vähendada alade niitmissagedust (nt kord aastas). Oluline on ka põõsaserinde osakaalu suurendamine, kuna üle Kopli mäe kulgev rohevöönd on oluline linnustikule.
- avaliku ruumi loomine kvartali sees – kavandada eriilmelisi, -sisulisi avalike ruume, väiksemaid pargitaskuid.

3.4 Paljassaare sadama-ala

Paljassaare sadama-ala arengusuund on keskkonna väljaarendamine segafunktsiooniliseks äri-, elamu-, puhke- ja rohealadega linnapiirkonnaks. Eesmärk on avalikult kasutatava linnaruumi sidumine merega, sadamate atraktiivsemaks ja avatumaks muutmine ning sadamatele avalikkusele suunatud funktsioonide määramine.

Arenguala välja ehitamine on pikk linnaehituslik protsess, kus elamuarenduse rajamine on suures osas seotud taristuinvesteeringutega uutesse rööbastranspordiliinidesse ning sadamevee lahkvoolse süsteemi ja Tallinna reoveepuhastusjaama lõhnahäiringuid leevendavate tehnoloogiate välja ehitamisega.

Esmajärjekorras kaubasadamatena säilitatavate alade areng peab olema suunatud linnale ohtlike veoste, lahtiste puistematerjalide veoste jms likvideerimisele.

Linnaruumilised lähtetingimused ala arendamisel:

- **etapiline väljaarendamine**

Esmajärjekorras kuuluvad arendamisele toimiva ca 350m teenindusraadiusega kaetud rööbastranspordi ühendusega piirkonnad. Ülejäänud arenguala on üldplaneeringus määratud hilisema arendustegevusega piirkondadeks ning elamute rajamine seotud taristuinvesteeringutega. Olemasoleva ühistransporditaristu, tänavavõrgu ja tehnovõrkudega varustatud piirkondade eelisarendamine säilitab kohalikul omavalitsusel võimekuse muutustega kohaneda ja tagada linnakeskkonna toimimine. Enne arenguala etappide elluviimist võib linnaruumi elavdamine/aktiveerimine toimuda ka taktikaliselt läbi vahekasutuste. Etapid planeerida selliselt, et üleminekualadele tekiks võimalusel puhvertsoonid.

Paljassaare sadamaala I etapi välja arendamine tuleb siduda:

- Sitsi liiklussõlme välja ehitamisega: Koplisse ja Paljassaarde suunduv raudtee ning sõidu-, rattatee ja perspektiivse rööbastransporditee ristumine;
- erinevaid liikumisviise koondava ühistranspordisõlme projekteerimise ja osalise rajamisega (Sitsi ristmiku projekteerimise osa).

I etapist välja jäävatel aladel võib jätkata senist maakasutust, kuid tootmistegevuse negatiivne keskkonnamõju ei tohi laieneda. Arendustegevus peab samuti panustama aktiivset liikuvust toetava taristu välja ehitamisesse, st rattaliiklusele kohandatavad tänavad ja mugavad jalgteede ühendused piirkonda teenindavatest ühistranspordipeatustest, et juurdepääs tootmishoonetele ei toetuks üksnes autoliiklusele. Olemasolevate hoonete laiendused/rekonstrueerimised tuleb planeerida selliselt, et hilisemates etappides on võimalik ellu viia perspektiivsed maakasutustingimused: avalikud läbipääsud, rannapromenaad, tänavate võrk, avalikud (rohe)alad.

Nn kultuurisaarte detailplaneeringu⁴⁴ elluviimise eeltingimuseks on linnusaare (pesitsussaare) rajamine (vt täpsemalt [ptk 7.1.1](#)).

- **ruumiline planeerimine peab lähtuma tervikvisioonist ja 15-minuti linnamudelist**

Tänavatevõrk ja selle ühendumine ülejäänud linnaosa tänavavõrguga, rannapromenaad, hoonestusalad, rohekoridorid, uued suuremad terviklikud rohealad toetuvad tervikstruktuurile. Elanike igapäevategevused ja -teenused (nii elu-, haridus-, vabaaja veetmise ja kaubandusfunksioonid, kui ka spordi- ja liikumisharrastuse võimaluste pakkumine) on 15-minuti jalgsikäigu kaugusel, et vähendada sundliikumist. Ühiskondlike hoonete krundid siduda

⁴⁴ [Paljassaare tehissaare detailplaneering](#). Kehtestatud Tallinna Linnavolikogu otsusega 14.06.2018 nr 94

ümbritsevate rohe-, elamu- ja arengualadega, ratta- ja jalgteedega, et tagada 15-minuti elukeskkonna kontseptsiooni toimivus. Ühiskondlikud funktsioonid tuleb rajada koos elamuarendusega.

- **liikuvus**

Kogu liikuvus peab olema orienteeritud ühistranspordi eeliskasutusele ning mugava keskkonna loomisele jalgsi ja jalgrattaga liikumiseks. Kavandada kõiki liikumisviise arvestav tänavatevõrk, soodustada aktiivseid liikumisviise. Tänavastruktuuri loomisel avada või säilitada meresuunalisi ühendusi, vaateid merele ning linnaruumi maamärkidele.

- **sadamad**

Sadamate võimalikud uued avalikud funktsioonid: väikelaevade randumine, peatumine, avalik slipp väikelaevade veeskamiseks, kruisilaevade ajutine peatumine, elanike paadiliiklus ja -kuurid, randumisvõimalus väikelaevadele, jahisadamad, veetakso, charterreisid, rekreatsioonireisid, seisusadam.

Sadamate muutumisega avatud funktsiooniks on vajalik reserveerida ruum sadamategevust toetava avaliku infrastruktuuri loomiseks (auto ning järelhaagiste parkla) ning juurdepääs avalikult kasutatavalt tänavalt või määrata tänavatele avalik juurdepääsu servituut. Rannapromenaadi planeerimisel arvestada, et kaide tsoonis silduvad teenindamist vajavad laevad ning paiknevad seda teenindavad objektid.

- **kavandada uusi rohe-, puhke- ja rekreatsioonialasid**

Detailplaneeringutes tagada vähemalt 30%-line haljastuse osakaal. Suurem haljastuse osakaal võimaldab enam kavandada looduspõhiseid lahendusi, et vähendada haavatavust kliimamuutustest tulenevate riskide suhtes (sademete hulga kasvust tingitud üleujutused, sagenevad tormid ja sellest tingitud rannikualade üleujutused, erosioon, soojussaared ning tuulekiiruse kasv, mille tagajärjel võimenduvad tuulekoridorid). Lisaks vähendab suurem haljastuse osakaal Natura hoiuala küllastatavuse survet. Elanikke teenindavad haljastatud puhke- ja rekreatsioonialad kavandada funktsionaalselt eraldatuna muudest avalikult kasutatavatest aladest. **Linnaruumiliselt tervikliku lahenduse korral, kus haljasala jääb avalikku kasutusse võib haljastuse osakaalu arvestada planeeritavatel kinnistutel ühiselt (kvartali/planeeritava ala kohta kokku).**

- **kavandada erineva tüpoloogiaga hoonestust**, et soodustada sotsiaalset mitmekesisust. Analüüsida hoonestuse paiknemist lähtudes tuulte suundadest ja võimalikest tuulte koridoridest. Võimalusel paigutada hoonestust ümber nii, et vähendada tuulte negatiivset mõju.

- **kavandada hoonegruppidele privaatsed või poolprivaatsed mugavalt kasutatavad hoovialad.** Väliruumi planeerimisel arvestada erinevas vanuses elanike vajadusega, lisaks mänguväljakutele näha ette puhkealad.

3.4.1 Järeldused ja ettepanekud Natura-hindamisest⁴⁵

- nn kultuurisaarte detailplaneeringu elluviimise eeltingimuseks on linnusaare rajamine, mis võimaldab säilitada lindude toitumisala ning leevendada arendusega seotud mõjusid. Linnusaar peab olema 0,5 kuni 1 ha suurune, asukoht kavandatava kasiinosaare ja Katariina kai vahelisel merealal. Orienteeruv kaugus rannikust 150 m kuni 250 m, lõplik asukoht selgitatakse täpsemate ornitoloogiliste uuringutega. Linnusaare rajamise eelduseks on kogu piirkonna hoovuste ja setete analüüs
- arendusalale tuleb luua uusi avalikus kasutuses rohealasid ja suurendada haljastuse osakaalu, et vähendada Natura hoiuala kasutuskooormust rekreatsioonialana, millega kaasneks kaitstavate linnuliikide elutegevust ohustavad häiringud
- vältida lausaliste klaaspindadega (kõrg-)hoonete ehitamist – kogu Paljassaare ps paikneb lindude rände- ja liikumisteedel. Vältimaks lindude kokkupõrkeid ehitistega, mitte kavandada suuri klaaspindu või kasutada kokkupõrkeid vältivaid meetmeid (vt ka [ptk 2.4](#)). Kõige suurem kokkupõrkeoht lindudel hoonetega on maapinnalt kuni 12 m kõrguseni
- Natura hindamise töö teeb ettepaneku laiendada Natura kaitseala piire mööda mereala piki 10m samasügavusjoone piiri. Sellest tulenevalt organiseerida veeliiklust selliselt, mis leevendaks võimalike negatiivseid mõjusid merealale laienevale Natura- alale
- detailplaneeringute koosseisus on asjakohaste keskkonnauuringutega vajalik täpsustada linnuala piire ja piiranguid
- hoone mahtu või katusele rajatava(te) tuulegeneraatori(te) korral tellida ornitoloogiline eksperthinnang.

3.5 Meeruse ja Bekkeri sadama-alad

Kauba- ja tootmissadamateala ümberkujunemine segafunktsiooniliseks linnakeskkonnaks.

⁴⁵ [Põhja-Tallinna üldplaneeringu Natura-hindamine. OÜ Naturm, 2014](#)

[Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine](#). Alkranel OÜ, Tartu 2012-2021

Arengualal mereäärse elamuarenduse rajamise eelduseks on uute rööbastranspordiliinide välja ehitamine ning BLRT GRUPP AS tegevusest leviva mürahäiringu leevendamist arvestav planeerimine.

Esmajärjekorras kaubasadamatena säilitatavate alade areng peab olema suunatud linnale ohtlike veoste, lahtiste puistematerjalide veoste jms likvideerimisele.

Linnaruumilised lähtetingimused ala arendamisel:

- **etapiline väljaarendamine**

Esmajärjekorras kuuluvad arendamisele toimiva ca 350m teenindusraadiusega kaetud rööbastranspordi ühendusega piirkonnad. Ülejäänud arenguala on üldplaneeringus määratud hilisema arendustegevusega piirkondadeks ning elamute rajamine seotud taristuinvesteeringutega. Olemasoleva ühistransporditaristu, tänavavõrgu ja tehnovõrkudega varustatud piirkondade eelisarendamine säilitab kohalikul omavalitsusel võimekuse muutustega kohaneda ja tagada linnakeskkonna toimimine. Enne arenguala etappide elluviimist võib linnaruumi elavdamine/aktiveerimine toimuda ka taktikaliselt läbi **vahekasutuste**. Etapid planeerida selliselt, et üleminekualadele tekiks võimalusel puhvertsoonid.

- **ruumiline planeerimine peab lähtuma tervikvisioonist ja 15-minuti linnamudelist**

Tänavatevõrk ja selle ühendumine ülejäänud linnaosa tänavavõrguga, rannapromenaad, hoonestusalad, rohekoridorid, uued suuremad terviklikud rohealad toetuvad tervikstruktuurile. Elanike igapäevategevused ja -teenused (nii elu-, haridus-, vabaaja veetmise ja kaubandusfunktsioonid, kui ka spordi- ja liikumisharrastuse võimaluste pakkumine) on 15-minuti jalgsikäigu kaugusel, et vähendada sundliikumist. Ühiskondlike hoonete krundid siduda ümbritsevate rohe-, elamu- ja arengualadega, ratta- ja jalgteedega, et tagada 15-minuti elukeskkonna kontseptsiooni toimivus. Ühiskondlikud funktsioonid tuleb rajada koos elamuarendusega.

- **liikuvus**

Kogu liikuvus peab olema orienteeritud ühistranspordi eeliskasutusele ning mugava keskkonna loomisele jalgsi ja jalgrattaga liikumiseks. Kavandada kõiki liikumisviise arvestav tänavatevõrk, soodustada aktiivseid liikumisviise. Tänavastruktuuri loomisel avada või säilitada meresuunalisi ühendusi, vaateid merele ning linnaruumi maamärkidele.

- **sadamad**

Sadamate võimalikud uued avalikud funktsioonid: väikelaevade randumine, peatumine, avalik slipp väikelaevade veeskamiseks, kruiisilaevade ajutine peatumine, elanike paadiliiklus ja -kuurid,

randumisvõimalus väikelaevadele, jahisadamad, veetakso, charterreisid, rekreatsioonireisid.

Sadamate muutumisega avatud funktsiooniks on vajalik reserveerida ruum sadamategevust toetava avaliku infrastruktuuri loomiseks (auto ning järelhaagiste parkla) ning juurdepääs avalikult kasutatavalt tänavalt või määrata tänavatele avalik juurdepääsu servituut. Rannapromenaadi planeerimisel arvestada, et kaide tsoonis silduvad teenindamist vajavad laevad ning paiknevad seda teenindavad objektid.

- **kavandada uusi rohe-, puhke- ja rekreatsioonialasid**

Detailplaneeringutes tagada vähemalt 30%-line haljastuse osakaal. Suurem haljastuse osakaal võimaldab enam kavandada looduspõhiseid lahendusi, et vähendada haavatavust kliimamuutustest tulenevate riskide suhtes (sademete hulga kasvust tingitud üleujutused, sagenevad tormid ja sellest tingitud rannikualade üleujutused, erosioon, soojussaared ning tuulekiiruse kasv, mille tagajärjel võimenduvad tuulekoridorid). Lisaks vähendab suurem haljastuse osakaal Natura hoiuala külastatavuse survet. Elanikke teenindavad haljastatud puhke- ja rekreatsioonialad kavandada funktsionaalselt eraldatuna muudest avalikult kasutatavatest aladest. **Linnaruumiliselt tervikliku lahenduse korral, kus haljasala jääb avalikku kasutusse võib haljastuse osakaalu arvestada planeeritavatel kinnistutel ühiselt (kvartali/planeeritava ala kohta kokku).**

- **kavandada erineva tüpoloogiaga hoonestust**, et soodustada sotsiaalset mitmekesisust. Analüüsida hoonestuse paiknemist lähtudes tuulte suundadest ja võimalikest tuulte koridoridest. Võimalusel paigutada hoonestust ümber nii, et vähendada tuulte negatiivset mõju.
- **kavandada hoonegruppidele privaatsed või poolprivaatsed mugavalt kasutatavad hoovialad**. Väliruumi planeerimisel arvestada erinevas vanuses elanike vajadusega, lisaks mänguväljakutele näha ette puhkealad.

3.6 Merimetsa asumi arengualad

Ala keskme moodustab Merimetsa kohaliku omavalitsuse tasandi kaitseala, mis loodi 2017. aastal. Merimetsa kaitseala kaitseesmärk on väärtusliku maastiku, kaitsealuste liikide ja nende elupaikade kaitse ning virgestusvõimaluste säilitamine ja parandamine. Kaitseväärtuse ekspertiisidele⁴⁶ toetudes tehakse ettepanek laiendada kaitseala Kolde pst 75 kinnistule ning Merelahe tee 12, Lahepea tn 8 ja 10 kinnistutele, kus paiknevad II ja III kaitsekategooria elupaigad.

⁴⁶ [Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine](#). Alkranel OÜ, Tartu 2012-2021

Kaitseala ümbritsevad erinevad arendused: Stroomi rannahoone, Kolde pst riigigümnaasium, nn riigikaitse kvartal aadressidel Helme 3, 3a, 3b, Ädala 25, 27, 29 ning Hipodroomi ja Seewaldi territooriumid. Merimetsa läbib linnaosi ühendav Putukaväila rohekoridor-lineaarpark, koos rattatee tervisevõrguga.

Linnaruumilised lähtetingimused ala arendamisel:

- piirkonnas rakendub looduskaitseaduse §55 punkt 6 alusel isendi kaitse, mille kohaselt on isendi püüdmine ja häirimine paljunemise, poegade kasvatamise, talvitumise ning rände ajal on keelatud.
- piirnevate kinnistute arendamisel arvestada Merimetsa kaitseala laienemisega ([ptk 7.1.2](#)) ning kaitsekorralduskavast tulenevate võimalike täiendavate piirangutega.
- **Lähtuda Merimetsa linnametsale koostatud maastikuarhitektuursest eskiislahendusest⁴⁷.** Merimetsa kaitsealal on vajalik jalgteede liikumisvõrgustiku organiseerimine, et korrastada suundi ja sihte ning vähendada tallamiskoormust väärtuslikule taimestikule. Jalgteede võrgustiku loomisel arvestada arengualadega, luua selged ruumilised seosed tulevase rannahoone, Kolde riigigümnaasiumi ja piirnevate elamualade vahel. Liikumisrajad kavandada looduslikke tingimusi arvestavatenä: koorepuruteed, tõstetud laudteed või puitterrassid, paviljonid, väikevormid, mis oleks keskkonda paigutatud võimalikult keskkonnahoidlikul viisil. Kraavide ületamiseks rajada puidust purded. Merimetsa läbiva rattatee põhivõrgu katend (Putukaväila põhitelg) kavandada rattaga, tõukerattaga, rulaga liikumist soosivana, kuid kooskõlas Merimetsa kaitsekorralduskavaga.
- Merimetsa tiigid ja kraavid on olulised kahepaiksete sigimiskohad. Planeerimisel on oluline, et taastatakse või luuakse neile soodsad elupaigad, parandatakse olemasolevate veekogude seisundit. Merimetsa tiigi korrastamise käigus on võimalik suurendada mõnevõrra selle pindala põhja suunas või rajada olemasolevast tiigist põhja suunas täiendav tiik. Endise kõrgepingeliini alusele alale on samuti võimalik täiendava tiigi (või tiikide) rajamine.
- oluline on ka säilitada kahepaiksete vaba liikumine Merimetsa ja Mustjõe alade vahel. Konnade rändperioodiks on vajalik paigaldada Kolde pst 75 kinnistu alumise serva roheala ja Ädala tänava pikenduse vahelisele alale konnatõkked, et vältida konnade liikumist tänavale.

⁴⁷ [Tallinna linnas, Putukaväila Merimetsa ruumilõigu ja Merimetsa linnametsa maastikuarhitektuuri eskiislahendus](#). OÜ Sfäär Planeeringud, aprill 2022

- säilitada kõrgepingeliinide all kulgev nn meevõsa, mis on oluline toidulaud tolmeldajatele.
- seoses piirkonna arendustega on vajalik täiendava linliku tänavavõrgu loomine, et hajutada liiklust ja võimaldada lisäühendust Paldiski mnt-ga, leevendamaks Endla tn – Mustamäe tee-Paldiski mnt ja Tulika tn – Sõle tn –Paldiski mnt ristmike koormusi. Ädala tn pikenduse sihis uue tänavavõrgu loomine on elamuarenduse rajamise eelduseks. Põhja-Tallinna liikuvusuuringu modelleerimistulemustele⁴⁸ tuginedes ei ole uuel tänaval transiitliikluse potentsiaali, küll aga loob täiendava juurdepääsu arengualadele.
- Ädala tänav kuni Paldiski mnt-ni tuleb kavandada rahustatud liiklusega, pöördetee ja bussitaskutega 1+1 tänavana. Kogu ulatuses tuleb rajada tänavahaljastus, mis eraldaks sõiduteed jalg- ja rattateest. Tänavamaa planeerimisel on oluline kasutada mürasummutavaid haljastuslahendusi, et tagada Merimetsa kui nn vaikse ala säilimine. Mürasummutavad lahendused on vajalikud ka kaitsealuse II kaitsekategooria kanakulli isendi elupaiga kaitseks. Kasutada tuleb erinevaid liiklust rahustavaid meetmeid (nt künnised ülekäigukohtadel, suunamuutetakistus jms). Tänavamaa täpsem ruumivajadus selgub üldplaneeringust madalama planeeringuastme tööetappides.
- hoonestusalade täpsem ulatus kaitsealaga piirnevatel arendatavatel kinnistutel ning Ädala tänav pikenduse trajektoor selgub peale kohustuslike keskkonnaalaste uuringute (taimestiku, loomastiku sh kahepaiksete, linnustiku, elupaigatüüpide jms) läbiviimist detailplaneeringute koosseisus.

⁴⁸ [Põhja-Tallinna linnaosa liikuvusuuring](#). Startum OÜ, Tallinn 2014



4 MILJÖÖVÄÄRTUSLIKUD HOONESTUSALAD

Seotud kaart: Kultuuriväärtused

Üldplaneeringus on määratud miljööväärtuslikud hoonestusalad, täpsustatud miljööväärtuslike hoonestusalade piire võrreldes Tallinna üldplaneeringuga ning sõnastatud kaitse- ja kasutamistingimused. Eesmärk on hoida ning arendada ajaloolisi linnapiirkondi ja hooneid kaasaegse elukeskkonnana.

Reeglid ajalooliste puitasumite hoonestuse renoveerimiseks ja uute hoonete ehitamiseks säilitavad Tallinna kultuuripärandit.

Tallinna puithoonestus moodustab olulise kihistuse linna ajaloos, seda nii arhitektuuriajalooliselt kui ka sotsiaalmajanduslikult, sest tegemist oli eestlaste jaoks esimeste sellises mastaabis eluasemepiirkondadega. Piirangute seadmine on seega vajalik kultuuriväärtusliku pärandi säilitamiseks ja arenguvõimaluste määramiseks ning alade kõrgekvaliteedilise elukeskkonna tagamiseks, seejuures mitte takistades arenguid ja ehitustegevust, vaid säilitades mitmekesise ja paljutähendusliku linnaruumi.

Miljööväärtuslikel aladel tuleb tagada ajalooliselt väljakujunenud ehitiste, kinnistustruktuuri, haljastuse ja maastikuelementide eripära ning avanevate kaug- ja sisevaadete säilimine.

Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringuga määratud ja täpsustatud miljööväärtuslike hoonestusalad paiknevad Kalamaja, Pelgulinna, Kelmiküla ja Pelguranna asumites ning Sirbi ja Laevastiku kvartalites.

Kopli liinide miljööväärtuslik hoonestusala on määratud Kopli liinide ja lähiala detailplaneeringuga ⁴⁹. Üldplaneeringuga täpsustatakse miljööala piire.

Põhja-Tallinna linnaosas miljööväärtuslike hoonestusalade määramisel, piiride täpsustamisel ning kaitse- ja kasutamistingimuste seadmisel on lähtutud järgmistest dokumentidest ja materjalidest:

- Tallinna üldplaneering⁵⁰
- Pelgulinna ehitusmäärus
- Kalamaja ehitusmäärus
- Põhja-Tallinna perspektiivsete miljööalade inventeerimine ⁵¹
- teemaplaneering "Tallinna Kesklinna miljööväärtuslike hoonestusalade piiride määramine ning kaitse- ja kasutamistingimuste seadmine"⁵²
- Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala üldplaneering ⁵³.

Tallinna üldplaneeringuga (2001) määrati miljööväärtuslikud hoonestusalad Kalamaja ja Pelgulinna asumitesse. Kelmiküla käsitleti Kassisaba miljööväärtusliku hoonestusala osana. Laevastiku tänava kvartal määrati miljööalaks Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala üldplaneeringuga.

Lisaks nimetatud piirkondadele määratakse käesoleva üldplaneeringuga kolm uut miljööväärtuslikku hoonestusala: Pelguranna, Sirbi ja Kopli-Niidi. Alade miljööväärtuslikeks aladeks määramisel on lähtutud Monika Eensalu ja Laur Piheli poolt 2006. aastal teostatud Põhja-Tallinna potentsiaalsete miljööalade inventariseerimise tööst. Arhitektuuriajaloolised inventeerimised koostati Niidi ja Neeme tänava hoonestusele, Pelguranna stalinistlikule hoonestusele ning Sirbi ja Kopli-riina tänavate hoonestusele.

Arhitektuuriajaloolise inventeerimise alusel klassifitseeriti hooned järgmiselt: vähemväärtuslik, miljööväärtuslik, väärtuslik ning väga väärtuslik hoone. Eraldi kategooria moodustavad mälestised, mille puhul on märgitud staatus kultuurimälestisena. Üldplaneeringuga seatavad kaitsetingimused lähtuvad hoonetele antud väärtushinnangutest. Mälestise puhul reguleerib kaitse- ja

⁴⁹ [Kopli liinide ja lähiala detailplaneering](#). Tallinna Linnavolikogu 05.02.2009 otsus nr 21.

⁵⁰ [Tallinna üldplaneering](#) kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3

⁵¹ [Põhja-Tallinna miljööalade inventariseerimine](#). OÜ Eensalu ja Pihel, Tallinn 2006

⁵² [teemaplaneering "Tallinna Kesklinna miljööväärtuslike hoonestusalade piiride määramine ning kaitse- ja kasutamistingimuste seadmine"](#) kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 16. aprill 2009 otsusega nr 78

⁵³ [Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala üldplaneering](#) Tallinna Linnavolikogu kehtestatud 16. detsembril 2004

kasutustingimusi kaitse korraldamisel, säilitamise tagamisel [muinsuskaitseseadus](#).

Inventeeritud aladest ei määratud miljööväärtuslikeks hoonestusaladeks Neeme tn, Kopliiranna tn ja suuremat osa Niidi tn piirkonnast. Neeme tänava aedlinlik miljöö on küll säilinud, kuid piirkonnas esineb rohkelt ajalooliste hoonete sobimatuid ümberehitusi ning peale Teist maailmasõda ehitatud hooned ei arvesta sageli ajaloolise miljöoga. Ka Niidi tn piirkonnas on paljud hooned kannatanud sobimatute ümberehituste tõttu. Samuti pole Kopliiranna tn piirkonnas endise kaluriküla territooriumil säilinud piisavalt endisaegset hoonestust. Neeme ja Kopliiranna piirkondadele määratakse planeerimistingimused üldplaneeringu raames (vt ptk 2.7 pereelamualad).

Põhja-Tallinna linnaosa miljööväärtuslike hoonestusalade piirid, kaitse- ja kasutamistingimused on esitatud alljärgnevas peatükis. Hoonete väärtusklassid, kruntide täisehituse protsent, hoonete korruselisus jm on toodud miljööalade teemakaartidel.

4.1 Miljööväärtuslike hoonestusalade kaitse- ja kasutustingimused

Tingimuste seadmise eesmärk on võimalikult väheste muudatustega alles hoida ajalooliste asumite miljöö ja säilitada ning korrastada olemasolev ajalooline hoonestus selle tüpoloogiast lähtuvalt võimalikult autentsel kujul.

4.1.1 Mõisted

- **Miljööväärtuslik hoonestusala (edaspidi miljööala)** on üldplaneeringus määratletud maa-ala, mille terviklik miljöö kuulub säilitamisele oma ajalooliselt väljakujunenud tänavavõrgu, haljastuse, hoonestusviisi, ühtse ja omanäolise arhitektuuri või muu avaliku huvi tõttu. Alal on arendustegevusele seatud piirangud, mille eesmärk on säilitada alale iseloomulikud linnaehituslikud tunnused, st tuleb järgida väljakujunenud hoonestus- ja krundistruktuuri ning üldist arhitektuurikeelt. Detailplaneeringute ja projekteerimistingimuste koostamisel ning projekteerimisel, ehitamisel ja hooldamisel tuleb lähtuda miljööväärtusliku hoonestusala kaitse- ja kasutustingimustest.
- **Väga väärtuslik hoone** on hoone, mis on piirkonna, ajastu, stiili, arhitekti loominguga või ehitise tüübi silmapaistev näide.
- **Väärtuslik hoone** on (ka miljööst eraldiseisvana) märkimisväärne arhitektuurinäide, mis võib olla nii ilmekas miljööline hoone kui ka miljööst erinev, kuid siiski arhitektuurselt silmapaistev hoone.

- **Miljööväärtuslik hoone** on piirkonnale või ajastule tüüpiline hoone, mis on väärtuslik eelkõige miljöö edasikandjana hoonerühmas.
- **Miljööliselt vähemväärtuslik hoone** on arhitektuurselt väheväärtuslik, ümberehitustega moonutatud või autentse välimuse kaotanud hoone.

Üldpõhimõtted

- Väga väärtuslikud, väärtuslikud ja miljööväärtuslikud hooned miljööväärtuslikul hoonestusalal kuuluvad säilitamisele ja restaureerimisele vastavalt kaitse- ja kasutamistingimustele.
- Väljaspool miljööväärtuslikke hoonestusalasid paiknevaid väärtuslikuks ja väga väärtuslikuks hinnatud hooneid käsitletakse **väärtuslike üksikobjektidena**, need tuleb säilitada ning neile laienevad miljööväärtuslike hoonestusalaade kaitse- ja kasutamistingimused. Väärtuslike üksikobjektide nimekiri on esitatud tabelina [ptk 4.9](#)
- Vähemväärtuslikuks hinnatud hoonete algupärase välisilmes taastamisel tuleb lähtuda miljööväärtusliku hoonestusala kaitse- ja kasutustingimustest. Vähemväärtuslikuks hinnatud hooneid võib nüüdisaegse tervikliku arhitektuurse lahendusega ümber ehitada, vältides stiililist eklektikat ning lähtudes miljööala uushoonestuse kavandamisele esitatavatest tingimustest.
- Väärtushinnanguga hoonete rekonstrueerimisel kvaliteetse lõpptulemuse saavutamiseks on oluline säilitada maksimaalselt algupärast substantsi (konstruktsioonid, avatäited, viimistlusmaterjalid, detailid jne), taastada hävinud tarindeid ja detaile algupäraste või hoonetüübile iseloomulike analoogide alusel ning kasutada traditsioonilisi ehitus- ja viimistlusmaterjale.
- Ehitiste hooldamisel, restaureerimisel, remontimisel, ümberehitamisel järgida ajalooliselt väljakujunenud arhitektuuritraditsioone (kinnistustruktuur ja selle hoonestustavad, ehitusmaterjalid, katusekatted, fassaadide viimistlus, avatäidete materjalid, arhitektuursed detailid ja elemendid, värvilahendused, tänavasillutised, hoovialade katendid jms).
- Ehitiste laiendamisel juurde-, peale-, ümber- või allaehitamise teel ning ehitiste püstitamisel tuleb järgida ajalooliselt väljakujunenud linnaehituslikku struktuuri, tänavatevõrku, stiililist ja ajastulist mitmekesisust, hoonestuse üldist mastaapi, perspektiivvaateid, silueti, katusemaastikku ja muud paigale iseloomulikku. Ümbritsevast hoonestusest mastaabilt suurema hoonestuse kõrgemaks ehitamine pole lubatud. Hoonete ümberehitamise ja laiendamisel peab tulemus olema arhitektuurselt

sobiv ja terviklik. Kavandatavad lahendused ei tohi olla ajaloolist hoonet moonutavad ning peavad väärtustama arhitektuurselt olemasolevat ehitist ja väljakujunenud keskkonda. Rajatiste ehitustingimused antakse igal juhtumil eraldi miljööala üldistest kaitse eesmärkidest lähtuvalt, arvestades rajatise eripära ning asukohta ümbritseva keskkonnaga.

- Hoonetes säilinud arhitektuurselt väärtuslikud ajaloolised interjööridetailid ja elemendid ning ehituskonstruksioonid on soovitatav dokumenteerida, säilitada ja eksponeerida.
- Säilitada väärtuslikud maastikulised elemendid, loodusobjektid, kõrghaljastus ja terviklikud haljasalad.
- Võimaluse korral tuleb lammutada miljööväärtuslikku keskkonda sobimatud või risustavad hooned ja rajatised.
- Üldjuhul tuleb säilitada soklikorrustel asunud avaliku funktsiooniga ruumid, väikepoed või teeninduspinnad. Uute hoonete kavandamisel kavandada linnaehituslikult aktiivsematesse kohtadesse soklikorrusele või 1. korrusele lisaks eluruumidele täiendavalt väiksemaid avaliku funktsiooniga pindu (teenindus, väikekauplused, toitlustus, büroo jms).
- Väärtushinnanguga hoone, väärtuslike üksikobjektide või enne 1940. a. ehitatud hoonete lammutusprojektile tuleb lisada lammutatava hoone kohta koostatud arhitektuuriajalooline õiend. Arhitektuuriajalooline õiend peab sisaldama tekstilist osa hoone(te) kujunemis- ja ehitusloost, fotofikseeringuid, väljavõtteid arhiivijoonistest ja inventariseerimisjoonistest, väärtuslike detailide mõõdistusi ning vajadusel ka ülesmõõtmisjooniseid ning ettepanekud materjali taaskasutamisse suunamiseks. Õiendi koostamine on vajalik selleks, et hoonete lammutamise järel jääks sellest ning nende hetkeseisukorrast dokumenteeritud mäрге. Ehitusmaterjalide ja detailide taaskasutamise nõue tuleneb säästva arengu põhimõttest. Lisaks on vanadel ehitusmaterjalidel ja detailidel kultuuri- ja arhitektuuriajalooline väärtus. Vanu materjale ja detaile kasutatakse teiste ajalooliste hoonete restaureerimisel.
- Miljööväärtuslikul hoonestusalal asuvate ehitiste ja väljaspool miljööväärtuslikku hoonestusala paiknevate väärtuslike üksikobjektide välisviimistluse remontimise, asendamise või paigaldamise vajadusel (seinakattematerjal, viimistlusmaterjal, värvilahendus), samuti katusekatte, varikatuste, akende ja välisuste remontimise, asendamise ja paigaldamise vajadusel tuleb eelnevalt konsulteerida Tallinna Linnaplaneerimise Ameti miljööalade spetsialistiga. Kui tööde teostamiseks ei ole nõutav ehitusprojekti esitamine ja kooskõlastamine, tuleb enne töödega alustamist koostada ja esitada kooskõlastamiseks tegevuskava.

- Vähemväärtuslikud või tehniliselt väga halvas seisukorras hooned võib asendada uue miljõesse sobivas mahus hoonega. Kõrgema väärtushinnanguga hoone ajaloolise koopiana taastamise vajadus otsustatakse igal üksikjuhul eraldi. Hoone tehnilise seisukorra hindamiseks tuleb koostada ehitus-tehniline ekspertiis, mille alusel otsustab kohalik omavalitsus lammutamise võimalikkuse. Ekspertiisi lähteülesande koostab Tallinna Linnaplaneerimise Amet. Vajadusel on projekti kooskõlastaval ametil õigus tellida täiendav ekspertiis. Hoone piirde- ja kandekonstruksioonide ehitustehnilise seisukorra ekspertiisis tuleb kahjustused kaardistada, sh kirjeldada kahjustuste põhjuseid ja näidata joonistel nende asukohad ja ulatus (piirde- ja kandekonstruksioonide seisukorra hindamine). Vajadusel tuleb tellida täiendavaid spetsiifilisi uuringuid (näiteks mükoloogiline uuring) ja teostada konstruksioonide avamisi. Ekspertiisile lisatud fotode pildistamise suunad tuleb kanda joonistele. Esitatud materjal peab olema arusaadav ja omavahel seotud ja viidatud (tekst, joonised, fotod). Ekspertiis peab vastama küsimusele, kas hoonet on võimalik rekonstrueerida ja millistel tingimustel: milline on kande- ja piirdekonstruksioonide olukord; millised on kahjustused; milline on kahjustuste ulatus ja iseloom; millest kahjustused on tingitud. Ekspertiisis tuleb välja tuua milliseid konstruksioone on võimalik säilitada ja millises ulatuses tuleb konstruksioonid asendada. Ekspert peab andma hinnangu kas hoonet on võimalik rekonstrueerida ning millistel tingimustel.

4.1.2 Hoonete kaitse- ja kasutamistingimused

- Säilitada miljööväärtuslikule hoonestusalale ja sealsetele hoonetele avanevate kaug- ja sisevaated ilma negatiivsete muudatusteta
- Väga väärtuslikel, väärtuslikel ja miljööväärtuslikel hoonetel säilitada hoone mahud, fassaadijaotus ja räästajoon. Hoone täpsed ümberehitamise, laiendamise või asendamise võimalused otsustatakse igal üksikjuhul eraldi, lähtuvalt hoone arhitektuursest eripärast ja arvestades ümbruskonnas väljakujunenud ehitusliku olukorraga.
- Hoone algupärane arhitektuurne välisilme säilitada või taastada detailideni, lähtudes algupärastest detailidest, hoone tüpoloogias, arhiiviandmetest, sama arhitekti ning ajastu analoogidest. Hoonetel tuleb säilitada, vajadusel taastada hoonetüübile iseloomulik katusekattematerjal ja räästalahendus, algne voodrilaud või krohvitüüp (räästa ehiskonstruksioonid, sarika-talaotsad jne), dekoratiivsed detailid (profileeritud piirdelauad, karniisid, krohviraamistused jne), algupärased

avatäited, varikatused, sademeveesüsteemid jms detailid. Uuendamise vajaduse korral tuleb vastavad detailid teha samast materjalist, samade mõõtude, profiilide, kujundusega ja viimistlusega. Laudis ja vooderdusdetailid peavad olema hõõveldatud välispinnaga.

- Hoonete välisviimistluses on keelatud kasutada miljööalale ebatüüpilisi ja imiteerivaid materjale näiteks: plekist ja plastist välisviimistlust, sünteetilisi krohvituüpe, plastaknaid, metalluksi, katusekiviimitatsiooniga ja ebatraditsioonilise profiiliga katuseplekki (trapetsprofiil vms), rullkatet (välja arvatud lamekatuse korral), kärjekujulist ruberoidkatet, tsementkiudplaate, traditsioonilist viimistlust imiteerivaid fassaadikatteplaate jne.
- Väga väärtuslikel, väärtuslikel ja miljööväärtuslikel hoonetel säilitada hoone mahuline liigendus, fassaadijaotus, räästajoon ja katusetüüp.
- Hoone laiendamise võimalused otsustatakse igal üksikjuhul eraldi, lähtuvalt hoone arhitektuursest eripärast ja arvestades ümbruskonnas väljakujunenud ehitusliku olukorraga.
- Katusekorruse võib välja ehitada olemasolevas mahus. Erandkorras on lubatud katuseharja tõstmine, mille võimalikkuse ja ulatuse üle otsustatakse hoone vaadeldavusest, arhitektuursest eripärast, katusekaldest ja kõrvalseisvatest hoonetest lähtuvalt. Katuse räästa tõstmine ei ole lubatud. Väga väärtuslikel hoonetel ei ole katuseharja tõstmine üldjuhul lubatud. Arhitektuursest sobiva vintskapi kavandamise võimalust saab kaaluda hoovi poole, kus nende mõju tänavaruumile ja -vaadetele on väiksem. Kahetasandiliste vintskappide ja katuseakende kavandamine ei ole lubatud. Vintskapid peavad arvestama hoone üldiste proportsioonidega ning olema katuseharjast, välisseinast ja hoone külgedelt tagasiastega. Katuseakende kavandamisel peavad need olema mõõduka suurusega ja plokistamata.
- Hoonete väljastpoolt soojustamise võimalikkus otsustatakse igal üksikjuhtumil eraldi, sõltuvalt hoone arhitektuursest lahendusest. Rikkalikult või eripäraselt dekoreeritud fassaadide väljastpoolt soojustamine ei ole lubatud. Hoonete väljast soojustamisel peab säilima sokli, tulemüüride, kivitrepikoja, räästa ja teiste arhitektuursete detailide iseloomulik eenduvus. Säilitada avatäidete iseloomulik kaugus fassaadipinnast. Puitvoodriga hoonetel tuleb aknad paigaldada iseloomulikult laudise välistasapinda. Krohviviimistlusega hoonetel sõltub akende paiksemisügavus arhitektuursest lahendusest.
- Aknad ja välisüksed on lubatud puidust, hoonega sobiva paigutuse, suuruse, kujunduse, jaotuse, profiilide ja avanemissuundadega.

Materjali (plastik, metall) ja välisilme poolest sobimatud avatäited tuleb asendada arhitektuurselt sobivate puidust avatäidete vastu.

- Viimistlemisel kasutada traditsioonilisi katvaid värve: krohvipindadel lubi- või silikaatvärve, puitpindadel eelistada traditsioonilisi õlipõhiseid värvitüüpe. Soovitavalt selgitada välja ehitise algupärane värvilahendus värvisondaaži põhjal.
- Hoonete fassaadidele ja katustele ei ole üldjuhul lubatud paigaldada kütte-, jahutus- ja ventilatsiooniseadmeid, päikesepaneele, satelliiditaldrikuid, gaasiseadmete suitsutorusid jms seadmeid. Kortermajadel tuleb individuaalsetele kütte-, jahutus- ja ventilatsiooniseadmeid eelistada terviklahendust. Üksikute seadmete paigaldamist saab kaaluda tänavalt mittevaaeldavas arhitektuurselt sobivas asukohta. Tehnoseadmed peavad olema arhitektuurselt sobivalt varjestatud. Soojuspumbad tuleb kavandada maapinnal paiknevale alusele, hoonesse või soklile ning seadmete ühendustorud ei tohi paikneda fassaadidel. Välisseinte ventilatsiooniavad tuleb kavandada sümmeetrilise paigutusega ning nende väliskatted peavad olema tasapinnalised, väikesemõõtmelised, neljakandilised, metallist ja värvitud seinapinnaga sama tooni.
- Säilitada ajaloolised korstnapitsid. Vajadusel tuleb uued korstnapitsid laduda ja viimistleda ajalooliste eeskujul.

4.2 Hoonestuse planeerimine

- Uushoonestus peab arvestama ja väärtustama nii oma mahult kui arhitektuurselt lahenduselt olemasolevat, väljakujunenud keskkonda.
- Uushoonestuse planeerimisel tuleb leida miljöösse sobivaid ehitusmahtusid ja tasakaalustavaid üleminekuid erineva mastaabiga hoonestuse vahel. Oluline on vältida hoonete suuri mahulisi erinevusi.
- Juhul kui ajaloolise hoone rekonstrueerimine ja laiendamine toob kaasa hoone lammutamise on tegemist uue hoone püstitamisega ja lahendatakse seadusandluses kehtivate õigusaktidele vastavalt.
- Hoonete kavandamisel või ümberehitamisel on välisviimistluses eelistatud naturaalsed, kvaliteetsed ja väärivad miljööalale sobivad materjalid. Lubatud ei ole kasutada traditsioonilisi ehitus- ja viimistlusmaterjale imiteerivaid materjale.
- Miljööväärtuslikule alale kavandatavad uued hooned peavad olemasolevat keskkonda arvestama, rikastades seda tervikliku heatasemelise nüüdisaegse arhitektuurse lahendusega. Ajaloolisi arhitektuuristiile kopeerivad pseudoajaloolised lahendused ei ole lubatud.

- Hoonete püstitamisel ning laiendamisel juurdeehitusega tuleb jälgida ajalooliselt väljakujunenud linnastruktuuri, hoonestuse üldist mastaapi, kaugvaateid ja muud paigale iseloomulikku.
- Säilitada tuleb ajalooline kinnistustruktuur, arvestada samas tänavaseinas, vastasküljel ja vahetus läheduses olevat ajalooliselt väljakujunenud hoonestuslaadi, s.t kinnist või lahtist hoonestusviisi, hoonete ehitusjoont, mahtu, ehitusalust pinda, rütmi, katusekuju, sokli, räästa ja harja kõrgust ning piirkonna traditsioonilisi värvilahendusi.
- Rekonstrueerimisel ja laiendamisel peab tulemus olema arhitektuurselt sobiv ja terviklik. Projekteeritav lahendus ei tohi moonutada hoone välisilmet ega olla miljööväärtuslikule hoonestusalale sobimatu.
- Haljastuse rajamise põhimõtted lähtuvad [ptk 2.4](#) toodud üldpõhimõtetest ning miljööväärtuslike hoonestusalade haljastuse planeerimise tingimustest. Miljööväärtuslike hoonestusalade maastikuline olemus põhineb olemasoleval õuehaljastusel ning tuleb lähtuda õuehaljastuse maksimaalse säilitamise või krundi haljastuse osakaalu tagamise nõudest.
- Kultuurimälestise kaitsetsoonis määratakse hoonestustingimused muinsuskaitseliste eritingimustega ja need võivad erineda üldplaneeringus toodutest.
- Kui krundi täisehituseprotsent või eluhoonete brutopind on eelnevalt olnud suurem kui ehituspiirkonnas määratud võib kohalik omavalitsus kaaluda vastavate näitajate arvestamist juhul, kui muud üldplaneeringu tingimused on täidetud.
- Olemasolevate hoonete väikesemahulisel laiendamisel (näiteks katusekorruse väljaehitus), mille käigus ei muudeta oluliselt hoone arhitektuurset lahendust võib põhjendatud vajaduse korral kõrvale kalduda üldplaneeringus toodud arvulistest näitajatest tingimusel, et kavandatav lahendus on kooskõlas üldplaneeringus toodud linnaehituslike ja arhitektuurse lahenduse väljatöötamisel arvestamisele kuuluvate põhimõtete ja tingimustega.
- Säilitada ajaloolistele asumitele iseloomulikud abihooned. Uued abihooned krundile projekteerida traditsiooniliselt paari kaupa plokistatud naaberkruntide abihoonetega või naaberkrundi piirile. Abihoonet ei ole lubatud ehitada kõrgemaks kui 3,5 m. Abihoonete maksimaalne lubatav ehitisalune pind on üldjuhul kuni 60 m², abihoone suurus lähtub iseloomulikust piirkonna abihoonete suurusest. Väikeehitise ehitamisel (alla 20 m²) tuleb arvestada üldplaneeringus abihoonetele määratud ja muudest õigusaktidest tulenevaid tingimusi ja nõudeid. Väikeehitiste alune pind tuleb arvestada üldplaneeringuga krundil lubatud maksimaalse hoonealuse pinna sisse.

- Säilitada ajalooline kinnistute ruumiline jaotus, mis peab olema edaspidise ehitustegevuse planeerimise lähtekohaks. Uute krundipiiride tegemisel lähtuda ajaloolistest krundipiiridest. Keelatud on eksisteerinud ajalooliste kruntide jagamine väiksemateks kui 600 m² kinnisasjadeks ning suuremate kui 2500 m² kinnisasjade moodustamine kruntide liitmise teel.
- Kinnistule ei tohi kavandada rohkem põhihooneid kui ajaloolisel kinnistul on olnud. Erandjuhul võib kavandada täiendava põhihoone, kui see on linnaehituslikult põhjendatud ning nt aitab taastada tänavafrondi terviklikkust. Juhul kui täiendava põhihoone kavandamine kinnistule on põhjendatud peab olema tagatud üldplaneeringuga nõutud haljastuse osakaal.
- Kavandada uutesse või rekonstrueeritavatesse korterelamutesse erineva suuruse ja tüpoloogiaga kortereid. Mitme korteriga elamute sisestruktuuri ümberplaneerimisel püüda leida selliseid lahendusi, mille puhul võimalikult paljudel korteritel säiliks seos aia või hoovialaga.

4.3 Haljastus

- Miljööväärtuslikul hoonestusalal tuleb maksimaalselt säilitada ja taastada kruntidel või puiesteedel väärtuslik piirkonnale iseloomulik haljastus.
- Miljööväärtuslike hoonestusalade maastikuline olemus põhineb olemasoleval õuehaljastusel ning täiendavate ehitusmahtude määramisel tuleb lähtuda õuehaljastuse maksimaalse säilitamise ning krundi haljastuse osakaalu tagamise nõudest.
- Krundil peab säilima piirkonnale omane haljastuse osakaal kinnistu pinnast võimalikult kompaktse (tervikliku) alana. Haljastuse osakaalu hulka ei arvestata murukivi, katuse-, terrassipealset, roni- ega konteinerhaljastust.
- Õuede haljastamisel eelistada miljööalale sobivaid traditsioonilisi põõsa- ja puuliike.
- Haljastuse osakaalud on esitatud *Rohevõrgustiku* kaardil.

Iga miljööväärtusliku hoonestusala erisusi ja haljastamise põhimõtteid vt [ptk 4.4](#).

4.4 Piirkondlikud erisused

4.4.1 Kalamaja

Kalamaja puhul on tegemist Tallinna vanima eeslinnaga, mille sajanditepikkust arengut on võimalik küllaltki suure täpsusega välja tuua. Mitmesuguste arhiiviandmete abil võib tõestada, et praeguste puitmajade näol on mitmel pool tegemist lausa kaheksanda põlvkonna

hoonestusega. Kui pikema ajalooga vanemad tänavad on tänaseks oma hoonestuselt mitmekülgsemad, siis on siiski säilinud ajaloolise puitasumile iseloomulik terviklikkus. Väärtusliku tervikliku ja arhitektuurselt heatasemelise ansamblina paistab silma Salme-Graniidi tänavate vaheline ala, kus omaaegsele Lausmanni heinamaale (Vabriku ja Tööstuse tänavate vahelisele alale) ehitati 1930. aastatel kivist trepikojaga 2-3 korruselisi elumaju. Vastavalt A. Soansi ja E. Habermanni planeeringule jäeti kvartali keskosa tühjaks kuhu pidi kogu asumi tarbeks rajatama suur avalikult kasutatav haljasala, millele Nõukogude ajal ehitati kiiresti täna Salme kultuurikeskuseks tuntud hiiglaslik hoone. II maailmasõja järgselt ehitati hävinud hoonete asemele suuremahulisi piirkonna üldisest hoonestusest erinevaid stalinistliku arhitektuurikeelega hooned, mis tänaseks on muutunud piirkonna väärtuslikuks osaks. Kalamaja eripäraks on kvartalisisesed juba tsaariajal alguse saanud väiketööstusalad, millest enamik on tänaseks võetud erinevates funktsioonides kasutusele.

Tabel 3. Kalamaja hoonestustingimused

Ehitus- piirkond nr	Maksimaalne lubatud korruselisus (maapealsed korrused)	Maksimaalne hoonestatuse %		Nurgakrundi suurem täisehituse %	Hoone suurim ehitusala pind	Märkused
		Krundi suurus m2	maks. hoonestatuse %			
1	2+1	30	25	5	250	Niine tn ja Põhja pst nurga hoonestuskõrgus 4 k (14m) Salme 11,13 hoonestuse tingimused täpsustavad DP käigus
					300*	
2	2+1	600 - 1000 üle 1000	20	5	250	Piirkonnas ainult mälestised. Säilib olemasolev olukord
3	3					
4	2+1	30	40	5	300	Kopli tn äärsel hoonestuse lubatud täiskorruste arv 3, Kotzebue 18c, 18d tingimused täpsustavad DP käigus
					250	
5	2+1	600 - 1000 üle 1000	35	5	300*	
6	4	40			300	Hoonete kõrgust ja korruselisust ei ole lubatud muuta

* erandina nurgakrundi hoonealune pind
Korruselisus 2+1 tähendab 2 täiskorrust ja 1 katusekorrus ehk põõningukorrus

Katusekorrus ehk põõningukorrus on kaldkatuse all olev korrus, mille kõrgus hoone perimeetril on väiksem kui hoone keskel, olles seetõttu täiskorrusest nii pinnalt kui kubatuuri poolest väiksem. Katusekorrus loetakse täiskorruseks siis, kui katusealuse või katusekorruse väljaehitamise käigus rajatavate katuse vintskappide, uukide või teiste vertikaalsete seinade (sh aknad) kogupikkus on $\leq 30\%$ alumise täiskorruse vastava välisseina kogupikkusest, kusjuures vertikaalseks loetakse iga katusest väljaulatuvat ja katusekaldest erinevat seinosa.

4.4.2 Pelgulinna

19. sajandi keskel laiusid tänase Pelgulinna aladel rabad vaheldumisi kanarbikuliste küngaste, männikute ja saviukudega. Hoonestus tekkis esimesena Paldiski mnt äärde, kus varaseimad andmed elamute kohta pärinevad 18. sajandi keskpaigast. Raudteega seostud tööliselised asusid meelsasti elama lähimasse eeslinna ja nii tekkisid lisaks varasema Paldiski maanteele ka Telliskivi, Härjapea, Heina ja Õle tänavad. 1920. aastate algul planeeriti elamupiirkondadeks ka seni heinamaadena kasutusel olnud alad. Tänu soodsa ehituslaenule kattusid need kiiresti uute kvaliteetsete elamutega, neist tähelepanuväärsemad on eelkõige Kolde puiesteel asuv ühistu

„Oma Kolle” ja Maisi tänava linnateenistujate elamud. Nende selgelt elitaarsema maiguga ja pisut erandlike elamukomplekside kõrval ehitatud 20-30-tel aastatel massiliselt kivitrepikojaga nn. Tallinna maju. Ehitati ka arvukalt paarismaju, mis moodustavad terviklikke tänavaruume ja annavad kvartalitele meeleoluka aedlinnaliku miljöö. Üsna orgaaniliselt liituvad Pelgulinna miljööga ka neljakümnendate lõpus ja viiekümnendate algul ehitatud elamud Ristiku tänava lõpus ja Rukki tänava piirkonnas. Hilisemad ehitused kahjuks olemasoleva elukeskkonnaga enam ei arvesta.

Tüüpprojektide piirkonnas (PEL-RA-KO⁵⁴, Ristiku-Rukki-Aru-Nisu) peavad nii mahulised kui välisilmelised lahendused olema ühesugused ja algset lahendust järgivad. Hoonete värvilahendused võivad olla erinevad, kuid ajastule ning hoonetüübile iseloomulikud ja värvitoonide eristumine ei tohi olla kontrastne. PEL-RA-KO hoonetel ei ole katuse tõstmine ja vintskappide ehitamine lubatud, samuti Kaera-Aru ja Rukki tn kilphoonetel. Katusealuse võib kasutusele võtta olemasolevas mahus.

Haljastamise põhimõtted

Tänavahaljastuses on iseloomulikud alleed. Tänavatel, et kus on olemas ajalooline ehitusjoon ning eesaed, säilitada ajalooline tänavaruum. Eesaedades säilitada aiamotiiv, parklaalaks seda mitte kavandada. „Oma Kolde” elamurajoonis tagada eesaed koos olemasoleva pärnaalleega. Kujunduselemendina kasutada hekke, hekitaimena lumemari ja taraenelas. Eesaia puudumisel on iseloomulik kinnistu piiridel suurekasvulised puud (vahtrad, tammed, kased). Hoovisiseste hoonete projekteerimisel kavandada tehnovõrgud tänavapoolsete hoonete lähedalt ja /või kinnisel meetodil, töödega mitte kahjustada olemasolevate puude juuri ning luua tingimused uute, võimalusel suurekasvuliste puude istutamiseks.

Tabel 4. Pelgulinna hoonestustingimused

⁵⁴ Nõukogude Liidu okupatsioonivõimu ajal ehitatud rahvakorterid Pelgulinna töölistele, rahvasuus PEL-RA-KO. Tallinnas olulise ja oma rajamise ajastu (1940. aastad) sotsiaalseid olusid ning arhitektuuripõhimõtteid ilmekalt väljendava hoonetüübi näited.

Ehitus- piirkond	Maksimaalne lubatud korruselisus (maapealsed korrused)	maks. hoonestatuse %	Hoone suurim ehitusala pind	Markused
1	2+1	30	250	Korruselisus Ristiku tn-I Paldiski -Telliskivi lõigul 3:
2	1+1/2+1	25	150	Korruselisus vastavalt tänavalõigul domineerivale korruselisusele
3	2+1	25	300	
4	3	35	300	
Korruselisus 2+1 tähendab 2 täiskorrust ja 1 katusekorrus ehk põõningukorrus				
Katusekorrus ehk põõningukorrus on kaldkatuse all olev korrus, mille kõrgus hoone perimeetril on väiksem kui hoone keskel, olles seetõttu täiskorrusest nii pinnalt kui kubatuuri väiksem. Katusekorrus loetakse täiskorruseks siis, kui katusealuse või katusekorruse väljaehitamise käigus rajatavate katuse vintskappide, uukide või teiste vertikaalsete seinade (sh aknad) kogupikkus on $\leq 30\%$ alumise täiskorruse vastava välisseina kogupikkusest, kusjuures vertikaalseks loetakse iga katusest väljaulatuvat ja katusekaldest erinevat seinosa.				

4.4.3 Sirbi

Sirbi tänavale asuti hoonestust rajama osana 1939ndal aastal arhitektide Roman Koolmar ja Karl Tarvas poolt projekteeritud nn Ranna aedlinnast. Kavandatud aedlinna pidid tulema korterid 240 perekonnale, linnajao keskele taheti rajada sirge tee jalakäijatele, mis ühendaks turgu ja selle kõrval asuvat kirikut mererannaga, rannale oli mõeldud rajada puhkeala mänguplatsi ja merekohvikutega. Sirbi tänava majade valmimisega kvartali väljaehitamine seiskus, selle otseseks põhjuseks oli uue nõukoguliku riigikorra kehtestamine Eestis ja peatselt algav teine maailmasõda. Asjaliku arhitektuuriga ja napi dekooriga krohvitud, kivist viilkatustega 2-korruselised elamud reastuvad pika lindina kahel pool tänavat.

Tegemist on tervikliku planeeringu alusel rajatud hoonestusega, kus olemasolev hoonestusstruktuur peab maksimaalselt säilima, st keelatud on olemasolevatele hoonetele lisaks uute hoonete (va abihooned) rajamine kinnistule ning olemasolevatele hoonetele juurdeehituste rajamine.

Lubatud abihoonete arv krundil on 2, jagatud kruntidel on lubatud abihoonete arv krundil 1.

Haljastamise põhimõtted

Sirbi tänava ääres ja paarismajade vahel on iseloomulikud erivärvilised sirelid. Kõrghaljastus tänavamaal ei ole soovitatav. Hoonete ja tänavamaa vahelisel alal on lubatud sillutada vaid sissesõidu ja käigurajad. Sisehoovides on soovitatav kasutada viljapuid, aktsendina okaspuid.

Tabel 5. Sirbi hoonestustingimused

MVH	Ehituspiirkond	Põhihoonete arv krundil	Abihoonete arv krundil	Maksimaalne lubatud korruselisus (maapealsed korrused)	maks. hoonestatuse %	Markused
Sirbi		1*	2	1+1*	Olemasolev säilib*	*Alal kehtivad ka Sirbi, Kopli ranna, Vasara tänava ja mere vahelise ala kehtestatud detailplaneeringuga antud hoonestustingimused.

Katusekorrus ehk põõningukorrus on kaldkatuse all olev korrus, mille kõrgus hoone perimeetril on väiksem kui hoone keskel, olles seetõttu täiskorrusest nii pinnalt kui kubatuuri väiksem. Katusekorrus loetakse täiskorruseks siis, kui katusealuse või katusekorruse väljaehitamise käigus rajatavate katuse vintskappide, uukide või teiste vertikaalsete seinade (sh aknad) kogupikkus on $\leq 30\%$ alumise täiskorruse vastava välisseina kogupikkusest, kusjuures vertikaalseks loetakse iga katusest väljaulatuvat ja katusekaldest erinevat seinosa.

4.4.4 Kelmiküla

Kelmiküla Paldiski maantee äärne piirkond oli üsna tihedalt hoonestatud juba 19. sajandi I poolel. Ühtsem hoonestus kujunes alles 19. sajandi lõpul ja 20. sajandi alguses, kus kõige rohkem levinud hoonetüübiks on Lenderi maja. Piirkonnas leidub ka tallinna tüüpi elamuid ja suuremaid kivist linnamaju. Kelmiküla areng on muuhulgas seotud 1895. aastal Tehnika tänava ääres valminud Tallinna Raudtee-tehnikakooli õppehoonega, mis on ka täna miljööalas keskne avalik hoone, kus tegutseb kool.

Tabel 6. Kelmiküla hoonestustingimused

Ehitus- piirkond	Maksimaalne lubatud korruselisus (maapealsed korrused)	maks. hoonestatuse %	Märkused
1	2+1	50	
2	4+1	40	
Korruselisus 2+1 tähendab 2 täiskorrust ja 1 katusekorrus ehk pööningukorrus			
Katusekorrus ehk pööningukorrus on kaldkatuse all olev korrus, mille kõrgus hoone perimeetril on väiksem kui hoone keskel, olles seetõttu täiskorrusest nii pinnalt kui kubatuurilt väiksem. Katusekorrus loetakse täiskorruseks siis, kui katusealuse või katusekorruse väljaehitamise käigus rajatavate katuse vintskappide, uukide või teiste vertikaalsete seinasade (sh aknad) kogupikkus on $\leq 30\%$ alumise täiskorruse vastava välisseina kogupikkusest, kusjuures vertikaalseks loetakse iga katusest väljaulatuvat ja katusekaldest erinevat seinasosa.			

4.4.5 Pelguranna

Teisele maailmasõjale järgnenud elamuehituse üks esimesi suurprojekte oli Pelguranna vaba territooriumi hoonestamine. 1948. aastal valmis projekt „Pelgurand“ ENSV Ehitusliku Projekteerimise Instituudis, projekti peaarhitekt oli G.Šumovski. Elamupiirkond ehitati Tallinna Laevaremonditehas nr 890 (endine Vene-Balti Laevatehas) töölistele, teenistujatele ja nende perekondadele. Projekt koostati vastavalt omaaegsetele 1945–46. aastal koostatud Tallinna generaalplaanile. Projekti järgi oli tegemist kompleksse 12 elamukvartaliga. Käsitletav Pelguranna piirkond on ehe näide teise maailmasõja järgse kümnendi vene stalinistlikust planeeringust ja arhitektuurikeelest. Suurejoonelise planeeringu ja hoonete projektide aluseks kasutati üleliidulisi tüüpprojekte. Hoonete krohvitud fassaadidel on vabalt interpreteeritud ajaloolisi arhitektuuristiile, mis väljendub erikujuliste stukkreljeefidena, pilastrite, karniiside ja kaaravadena.

Katusekorruse (pööningu) võib hoonetel välja ehitada olemasolevas mahus. Lubatud on nn Velux tüüpi katuseaknad, mis tuleb paigutada fassaadide akendega kompositsiooniliselt sobiva paigutusega.

Kuna tegemist on tervikliku planeeringu alusel rajatud kvartalitega, siis peab olemasolev hoonestusstruktuur maksimaalselt säilima, st keelatud on kvartalitesse uute hoonete rajamine ning olemasolevatele juurdeehituste rajamine.

Haljastamise põhimõtted

Säilitada olemasolev haljastus, üldjuhul haljastatud osa protsenti vähendada ei tohi. Stalinistlike elamualade lahutamatu koostisosa on tänavaäärne puiestik, mis koosneb peamiselt paplite rivist ning eraldab majad ja kõnnitee autoteest. Säilitada olemasolev haljastus, täiendava hoonestuse või parkimiskohtade rajamine haljastuse arvelt üldjuhul ei ole lubatud. Haljastuse kavandamisel toetuda ajaloolistele joonistele. Maastikuarhitektuurset kujundust iseloomustab sümmeetrilisus ja geomeetria. Haljasala keskele kohale on antud funktsionaalsus (avarad haljastatud ühishoovid). Hoone esiste hekitaimena kasutada viirpuud, ligustrit, sirelit, läikivat tuhkpuud jt stalinistlikule stiilile omaseid puittaimede liike. Hekside pügamisel pügamiskõrgus 1..1,2 m. Hoovipuudest on soovitatav kasutada lehist, kaske, hobukastanit. Kui stalinistliku klassitsismi stiilis elamuala tänavaäärne puiestik või selle element peaks minema uuendamisele, siis tuleb selle asemele rajada sama liiki haljastus.

Tabel 6. Pelguranna hoonestustingimused

MVH	Ehituspiirkond	Põhihoonete arv krundil	Abihoonete arv krundil	Maksimaalne lubatud korruselisus (maapealsed korrused)	maks. hoonestatuse %	Märkused
Pelguranna		1		2+1/3+1	Olemasolev säilib	

Katusekorrus ehk põõningukorrus on kaldkatuse all olev korrus, mille kõrgus hoone perimeetril on väiksem kui hoone keskel, olles seetõttu täiskorrusest nii pinnalt kui kubatuurilt väiksem. Katusekorrus loetakse täiskorruseks siis, kui katusealuse või katusekorruse väljaehitamise käigus rajatavate katuse vintskappide, uukide või teiste vertikaalsete seinade (sh aknad) kogupikkus on $\leq 30\%$ alumise täiskorruse vastava välisseina kogupikkusest, kusjuures vertikaalseks loetakse iga katusest väljaulatuvat ja katusekaldest erinevat seinosa.

4.4.6 Laevastiku

Terviklik 1949. aastal sadamatöölise tarbeks ehitatud stalinistlikus stiilis elamutega ringtänav. Hooned moodustavad ümber kolmnurkse haljasala tervikliku ansambli. Laevastiku kvartal Paljassaare poolsaarel on kummaline segu uutest planeeringuprintsiipidest segatuna sõjaeelse elamiskultuuri elementidega. Sealsed tagasihoidlikud kahekorruselised rõhutatud kesktrepikojaga majad meenutavad selgelt Tallinna maja, kuigi tegu on kivi-elamutega. Kvartali üldmulje on väike ja intiimne, mis tuletab meelde vabariigiaegse eeslinna ruumilist miljööd. Puudub paljudele teistele stalinistlikele elamualadele omane pingutatud pompöössus. Hoonete paigutus ümber keske platsi, mis pidi toimima ühise puhkealana, on juba selgelt nõukogude perioodile iseloomulik planeerimisvõte. Algselt puudusid kvartalil ka piirdeaiad, rõhutamaks uue ühiskonna võrdõiguslikku iseloomu. Haljasalale oli kvartali üheks keskeks hooneks kavandatud lasteae.

Haljastamise põhimõtted

Säilitada tuleb olemasolev haljastus, üldjuhul haljastuse osa vähendada ei tohi. Iseloomulik on kesket kvartalit ümbritsev

papliiallee. Hoonete ette on olnud kavandatud kõnniteega paralleelsed hekid. Hoonete vahelised alad on rohealad, mis on ümbritsetud hekkidega ning ala keskele istutatud okaspuu. Fassaadiga ühel joonel ca 3-ne puudegrupp. Elementide liigid: puudest kasutatud kuusk, paplid (hoonete ümbruses püramiidvorm), iluõunapuud, arukased. Hekiks soovitavalt kasutada lumemarja, magesõstart. Säilitada ja taastada miljööd loovad ja esialgset kvartalistruktuuri edasi andvad maastikuelemendid, loodusobjektid, kõrghaljastus ja haljasalad. Taastada miljööalale omane tänavahaljastus ning säilitada kvartali keskne kolmnurkne haljasala. Kuna olemasolevate kinnistute haljastuse osakaal on tulenevalt kruntide suurusest vähene, jääb keskne haljasala peamiseks rekreatsioonivõimalusi tagavaks haljasalaks selles kvartalis.

Tabel 7. Laevastiku hoonestustingimused

MVH	Ehituspiirkond	Põhihoonete arv krundil	Abihoonete arv krundil	Maksimaalne lubatud korruselisus (maapealse korrused)	maks. hoonestatuse %	Märkused
Laevastiku		1	2	2+1	Olemasolev säilib	

Katusekorrus ehk põõningukorrus on kaldkatuse all olev korrus, mille kõrgus hoone perimeetril on väiksem kui hoone keskel, olles seetõttu täiskorrusest nii pinnalt kui kubatuurilt väiksem. Katusekorrus loetakse täiskorruseks siis, kui katusealuse või katusekorruse väljehitamise käigus rajatavate katuse vintskappide, uukide või teiste vertikaalsete seinuosade (sh aknad) kogupikkus on $\leq 30\%$ alumise täiskorruse vastava välisseina kogupikkusest, kusjuures vertikaalseks loetakse iga katusest väljaulatuvat ja katusekaldest erinevat seinosa.

4.4.7 Kopli liinid

Kopli liinidel on üldplaneeringuga vähendatud Kopli liinide ja lähiala detailplaneeringuga kehtestatud miljööväärtusliku hoonestusala piire, kuna valdav osa ajaloolisest hoonestusest on hävinud ning suurele alale on ette nähtud (kehtiva detailplaneeringu alusel ja uue detailplaneeringuga) uue linnaehitusliku terviklahenduse loomine.

Miljööalana säilitatakse põhiliselt aluminealumine (Sepa, Liinivahe ja 4. liiniga piiratud ala) ja ülemine (Sepa, Kaevuri, Treiali ja 1. liiniga piiratud ala) kolonii, alumisel koloniil on ette nähtud kvartalite struktuuri säilitamine ja taastamine, üksikute täielikult või osaliselt säilinud algsete hoonete säilitamine, rekonstrueerimine ja taastamine ning kvartali struktuuri mahuliselt ja arhitektuurselt täpselt sobituvate uute nüüdisaegse ilmega hoonete kavandamine.

Ülemisel koloniil peab uus loodav hoonestusstruktuur lähtuma osaliselt algsest struktuurist – mh on kohustuslik säilitada tänava ehitusjooned. Uus nüüdisaegse ilmega hoonestus kavandada kvartalis mahuliselt ja arhitektuurselt sobitavana.

Üldtingimused:

- Tänavaruumis säilitada ajalooline jaotus ja kujundus: keskel munakividest kattega sõidutee, kahel pool puiestee (leida sobiv

puuliik ja lähtuda iseloomulikust puude vahekaugusest) ning majade ja puiestee vahel kõnnitee. Parkimiskohad võib tänavale kavandada kombineerituna puiesteega selges vahelduvas rütmis puude vahele.

- Majadevahelises ruumis vältida maastikuarhitektuurseid lahendusi, mis ajaloolisse keskkonda ei sobitu. Hoov peab jääma valdavas ulatuses haljastatuks.
- Uute piirdeaedade ja väravate kavandamisel järgida, et kavandatav lahendus oleks hooneid ja piirkonda arvestav. Piirkonnale iseloomulik on hõre puitlippaied. Tänavapoolsed piirdeaied peavad paiknema ühel joonel. Värvitoon kavandada hoonetega kokkusobiv ja piirkonda sobituv.
- Teede ja parkimisala katetena kasutada alale sobivaid looduslikke materjale: (muna)kivisillutist, paeplaate, graniitsõelmeid, kruusa jne.

Säilitatavad hooned ja maketina taastavad hooned:

- Säilitada või taastada hoone algupärane arhitektuurne välisilme detailideni (lähtuda säilinud algupärastest detailidest, arhiivianalüüsist). Säilinud algupärased vooderdusdetailid jm välisilmet mõjutavad algupärased detailid restaureerida või võtta aluseks koopia detailide tegemisel. Puuduvad detailid taastada sobivate algupäraste analoogide eeskujul koopiana.
- Säilitada hoonetüübi tunnus, st esifassaadi puhasvuuk-telliskividest kivitrepikoda, selle väljast katmine, krohvimine ja värvimine ei ole lubatud.
- Maketina taastavatel hoonetel säilitada ja restaureerida telliskividest trepikoda ning paekivist sokkel ning ülejäänud hoone taastada väliselt detailideni koopiana.
- Säilitada hoonete katuse räästajoon kogu perimeetril olemasoleval kõrgusel. Arhitektuurselt sobiva lahenduse korral on lubatud tõsta katuseharja kõrgust kuni 1 meetri.
- Eluruumide valgustamiseks võib katusele kavandada sümmeetrilise paigutusega katuseaknad (üldjuhul ühes reas ja plokistamata).
- Hoonete hoovipoolsele katuseosale lubatud kavandada ka arhitektuurselt sobivaid katusevintskappe (katuseharjast, välisseinast, hoone külgedelt, neeludest tagasiastega, läbiva räästaga, ühepoolse kelpkatusega), mis arvestavad hoone

üldiste proportsioonidega. Vintskappidel kavandada põhikorruse akendest väiksemad aknad ja akende tihedam raamijaotus.

- Algsete eeskujul kavandada hoonele varikatused sepis-või metallkonstruktsioonis.
- Säilitada hoonele iseloomulik räästalahendus.
- Katusekattematerjalina on sobiv valtsplekk või analoog koos katusepealsete tugevdatud valtsrennide, vihmaveetorudega ja muude katusetarvikutega. Tänavapoolsed vihmaveetorude otsad kavandada vandalismi vältimiseks tugevdatud metallist. Korstnapitsid taastada ajaloolisele hoonele sobiva kujuga (puhasvuuk punastest tellistest, servad katteplekiga).
- Rekonstrueeritavate hoonetele väljast lisakihtide paigaldamine saab olla minimaalne, et säiliks sokli, trepikoja ja räästa fassaadipinnast eenduvus. Eenduvuste tagamiseks kasutada vajadusel erineva paksusega soojustust. Puitvoodriga hoonete aknad tuleb soojustamisega samaaegselt paigaldada fassaadipinnaga tasa, et hoonele ei moodustuks arhitektuurselt sobimatuid välimisi aknapõski. Soojustamisel kasutada konstruktsioonile sobivaid soojustusmaterjale (näiteks tuuletõkkepaber, -plaat, tuuletõkkeomadusega jäik kivivillaplaat).
- Avatäited on lubatud puidust, algsete eeskujul suuruse, paigutuse, kujunduse, jaotuse, profiilide, avanemissuundadega. Säilitada avatäidete iseloomulik kaugus fassaadipinnast. Puitvoodriga hoonete aknad tuleb paigaldada fassaadipinnaga tasa, et hoonele ei moodustuks arhitektuurselt sobimatuid välimisi aknapõski.
- Kavandada hoonele sobiv värvilahendus.
- Lubatud ei ole juurdeehitised.

Uued hooned:

- Koloniide uushoonestus peab olema arhitektuurilt nüüdisaegse lahendusega, kuid mahult algsetest hoonetest lähtuv. Arhitektuurses lahenduses seada eesmärgiks kõrge kvaliteet, väikeste variatsioonidega korduvus ja lihtsus. Vältida madalakvaliteetset anonüümset lahendust, mis ei seostu kontekstiga. Peab olema tajutav, et valitud lahendus on selgelt kohast inspireeritud ning seda täiendav ja väärtustav.

- Hoonete paigutus ja mahuline lahendus peab alumisel koloniil lähtuma täpselt vanadest hoonetest (hoonealune pind, räästa kõrgus, katuse kuju, harja kõrgus jms), nii taastub kvartali struktuur, kus uued hooned sulanduvad vanadega ühtseks ansambliks. Ülemisel koloniil tuleb algsest struktuurist üldjoontes lähtuda.
- Fassaadide liigendus ja avade rütm ei pea otseselt lähtuma algsete hoonete lahendusest, kuid vältida tuleb kindlasti ka liigset eristumist. Vältida fassaadide kontrastset liigendamist arhitektuursete võtetega, erinevate materjalidega jms. Fassaadid peavad moodustama terviku. Soovitav on rõhutada arhitektuurselt esifassaadil keskset trepikoda. Värvilahendus valida tagasihoidlik, neutraalne ja lihtne, selline mis sobib ja annab ruumi vanadele (rekonstrueeritavad ja maketina taastatavad) traditsioonilise värvilahendusega hoonetele.
- Katusevintskapi(d) ei ole lubatud tänavapoolsele katuseosale. Hoonetele võib kavandada rõdud hoone mahu sisse, mitte fassaadist eenduvana. Tänavapoolse rõdusid mitte kavandada (nn prantsuse tüüpi rõdud on lubatud).
- Fassaadide välisviimistluses on eelistatud traditsioonilised materjalid. Keelatud on kasutada ebatüüpilisi ja imiteerivaid materjale. Fassaadidel kasutada valdavalt puitlaudist. Katusekattena sobib valtsplekk või analoog koos vajaliku katusetarvikutega. Avatäited (aknad, ukSED) kavandada puidust (või puitaluiniiumist).

4.4.8 Kopli-Niidi

Piirkonna hoonestus esindab 1920. aastatele iseloomulikku aedlinna. Aedlinn planeeriti 1920. aastate alguses Sitsi, Sõle ja Kopli tänava vahelisele alale. Esialgne hoonestus ehitati 1925.-1928. aastal, paljud majad on projekteerinud arhitekt Herbert Johanson, üksikud Eugen Habermann ja Aleksander Bürger. Valdavalt ühepereelamutega hoonestatud piirkonna traditsionalistlik puitarhitektuur on iseloomulik 1920. aastate Tallinna aedlinnadele ning oli ka selle kümnendi põhisuund. Siin toetutakse kohalikele ehitustavadele ning kasutatakse tagasihoidlikult juba olemasolevate „kodumaiste“ 18.-19. sajandi arhitektuuri stiilide keelt, kuid samaaegselt ka saksalikule Heimatkunst'le omaseid jooni. Moeka võttena kasutati hõõveldamata laudadest püstvoodrit ning tagasihoidliku profileeringuga rõhtvoodrit. Dekoratiivsemate elementidega on sageli vaid välisused ja verandad.

Miljööalaks on määratud aedlinna paremini säilinud miljöö ja hoonetega Kopli tn äärne osa. Ülejäänud aedlinna alal on suur osa hooneid erinevatel aegadel ümberehitustega rikutud, 1960. aastatel lammutati Sitsi, Lina ja Kanepi tänava äärne hoonestus, peaaegu pool asumist. Kaitstavateks on väärtuslike üksikobjektidena lisaks määratud üksikud autentsemalt säilinud aedlinna hoonete iseloomulikud näited (Niidi tn 3, Niidi tn 9, Niidi tn 30, Niidi tn 38, Lina tn 20).

Kopli-Niidi miljööväärtuslikul hoonestusalal kehtivad üldplaneeringuga pereelamualadele seatud maakasutus- ja ehitustingimused (ptk 2.8).

4.5 Piirded

- Piirdeaia ja väravate uuendamisel või uute piirete kavandamisel järgida, et kavandatav lahendus on kinnistut, hoonet ja piirkonda arvestav. Piirdeaed ja väravad peavad olema ajaloolisesse asumisse sobiva paigutuse, kõrguse, materjali ja kujundusega. Piirdeaia ja väravate kavandamisel üldjuhul lähtuda algsest ehitusprojektis toodud piirdeaia lahendusest või kinnistul paiknevale hoonele iseloomulikust ajastuomasest lahendusest.
- Tänavapoolsed piirdeaia ja väravad peavad üldjuhul paiknema ühel joonel, piirdeaeda ja väravaid mitte kavandada kõrgemaks naaberkiinnistute piiretest. Tänavaaäres paiknevatel hoonetega kiinnistustel ei ole üldjuhul lubatud kavandada piirdeaeda hoone ehitusjoonest ette poole. Sissesõiduvärav võib vajadusel paikneda väikese tagasiastega kinnistu tänavapoolsest piirist. Üldjuhul võib kinnistute vahelised piirded kavandada kuni 1,5 m kõrged lihtsad puitlipp-piirded, kuid mitte kõrgemad tänavaaärsest piirde kõrgusest. Olenevalt kinnistul paikneva põhihoone arhitektuuristiilist võivad kinnistul olla kas osaliselt (ainult tänavapool) või tervikuna metallvarb piirded. Kinnistut ümbritseva piirdeaia ja väravate värvitoon kavandada põhihoonega kokkusobiv ja piirkonda sobituv.
- 19.-20. saj alguse puithoonestusele on olnud iseloomulikud 1,5-1,8 m kõrgused plankpiirded.
- Eesaedadega piirkondades kuuluvad eesaiad ja hoone esised haljasalad säilitamisele, nende piiramisel või piiramata jätmisel tuleb järgida kogu tänavaaäres ühtset printsiipi. Eesaia piirded ja väravad on üldjuhul madalad, kõrgusega kuni 1,2 m maapinnast, ažuursed ning hoone arhitektuuristiilist oleneva materjalikasutuse ja kujundusega.
- Vörkpiirded (sh keevispaneelpiirded) ei ole ajalooliste hoonetega kiinnistutele algselt iseloomulikud ja seetõttu ei ole nende säilitamine ning kavandamine miljööalale sobiv. Erandkorras võib

kasutada punutud võrkpiiret tingimusel, et tegemist on kinnistute vahelise piirdega, mis ei paikne tänavapool ning on arhitektuurselt sobiv piirkonna ja sealse hoonestusega. Punutud võrkpiiret on lubatud kavandada ainult väheses ulatuses, kombineerituna tiheda heki või ronitaimestikuga, mis võrkpiirde täielikult varjab.

- Kalamaja, Pelgulinn ja Kopli asumites tuleb tähelepanu pöörata väikeimetajate (ennekõike siili) liikumisvõimaluste soodustamisele. Piirdeaiaid peaksid võimaldama siilidel liikuda aedade vahel.
- Tõkkepuudega kinnistutele ligipääsu piiramine ei ole miljööväärtuslikel hoonestusaladel lubatud.
- Miljööalal kuulub ajalooline kinnistustruktuur säilitamisele, seetõttu mitte kavandada ega säilitada ajaloolist kinnistut jagavaid kinnistu siseseid piirdeaedu ja väravaid. Vajadusel võib kinnistust sisest ala piirata madala kuni 1,2 m kõrge tiheda hekiga.
- Taastada tänavapoolsed ja avalike platside äärde jääval krundipiiril piirkonnale iseloomulikud piirdeaiaid, mis moodustavad naaberkruntide piiretega või hoonetega katkematu joone.
- Sama kruntide piiramise põhimõtet kasutada ka uusehitustega kruntide puhul.
- Terviklikes kvartalites (näiteks Lõime ja Tuulemaa tn piirkond), kus algse planeerimisprintsipi kohaselt kvartalisiseid piirdeaedu ette ei nähtud, tuleb säilitada olemasolev hoonestusviis ja planeering ning kinnistutele piirdeid kavandada ei ole lubatud. Tingimus ei laiene kvartalite perimeetril hoonete vahel fassaadiseinaga ühel joonel hoonete arhitektuurse stiiliga sobivate piirdeaedade rajamisele.

4.6 Heakord ja hooviala

- Prügikonteinerid ja -mahutid paigutada mittevaadeldavasse asukohta piirdeaia taha, vajadusel kujunduslikult sobivalt varjatult.
- Tuleohutuse ja hügieeni tagamiseks ei ole lubatud paigutada prügikonteinereid ja -mahuteid hoonete välisseinte ja eluruumide akende lähedusse.
- Kõrged valgustimastid ei ole ajaloolise hoonestusega kinnistutel iseloomulikud, hooviala valgustamiseks võib kavandada maapinnaga seotud madalad valgustid.

- Teede ja parkimisala katetena kasutada kinnistul miljöölale sobivaid looduslikke materjale: kivisillutist, paeplaate, graniitsõelmeid, kruusa jne. Lahendada vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine omal kinnistul, hoonete konstruktsioonidest eemal.

4.7 Parkimine

- Lisanduval parkimiskohtade kavandamisel ei tohi väheneda miljöölal ette nähtud kinnistu haljastusprotsent ja säilima peab terviklik, kompaktne haljasala. Kompktsee haljastuse osakaal peab jääma hoovialal katendatud parkimisala suhtes domineerivaks. Parkimisala kavandada üldjuhul hoone tagusele alale. Eesaia alale ei ole parkimist lubatud kavandada.
- Stalinistlikes kvartalites tuleb parkimise kavandamisel arvestada ala tervikliku planeeringuga, säilitada algne kvartalisisene teedevõrgustik ja iseloomulik haljasalade lahendus.
- Uute ehitiste puhul on garaažide ehitamine keldri- või soklikorrusele lubatud, kuid need ei tohi olla hoonel tänava poole avatud ning samuti ei tohi domineerida tänavafassaadis garaaži sissesõit.
- Uute korterelamute kavandamisel näha esimesele- või keldrikorrusele ette mugavalt ligipääsetav eraldiseisev ruum jalgrataste hoiustamiseks. Vajadusel näha ette ka miljöösse sobivaid rattavarjualuseid hoovialale, et soodustada rattakasutust liikumisviisina.
- Täpsemad tingimused jalgrataste parkimislahendustele on välja toodud Tallinna rattastrateegias⁵⁵.

4.8 Linnaruum ja tänavad

- Säilitada olemasolev tänavavõrgustik, vaated piki tänavaid ja tänavate haljastuse põhimõtted (nt alleed).
- Autoliiklusest tulenev saaste ja vibratsioon võib kahjustada vanu hooned, seepärast tuleb vältida autoteede laiendamist ning parandada liikumistingimusi eelkõige jalakäijatele ja ratturitele, st laiendada kõnniteid koos rattateedega. Tänavatel tuleb võimalusel kasutada erinevaid liikluse rahustamise meetmeid. Üleminek ühelt liikluspinnalt teisele (kõnni- või rattateelt sõiduteele) peab olema sujuv, kas ilma äärekivita või 0 cm äärekiviga.

⁵⁵ [Tallinna rattastrateegia 2018-2027 heakskiitmine](#). Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokoll nr 41, päevakorrapunkt nr 26

- Tänavate remontimisel on keelatud kõnni- ja sõidutee pinna tõstmine. Ehitiste tehnilise seisukorra parandamiseks on soovitatav taastada endised välisuste, lävepakkudega või välistreppidega määratud kõnniteede kõrgused. Oluline on arvestada, et kõnnitee pinda tuleb olemasolevast kõrgusest langetada nende tänavaäärsete ajalooliste hoonete kohal, mis on pinnasesse vajunud ja/või millede soklikorruse aknad, sissepääsud, trepid jms hoone konstruktsioonid on varasemate teetööde tõttu jäänud pinnase sisse. Asukohtades, kus kõnnitee kõrgus muutub tuleb kavandada treppide, sokliavade valguskastide ja sokliviimistluse taastamine. Joonistel kajastada olemasolevad ja muudetud kõnniteede kõrgused, hoonete taastatavad ja uued valguskastid, sissepääsud ja välistreppid.
- Kõnniteeäärsete hoonete soklikorruse akende ette kavandada äärekiviga ja äravooluga soklikorruse valgusšahtid.
- Algupärased paekivist astmetega välistreppid säilitada ja korrastada. Uued välistreppid kavandada täisbetoonist, pae- või graniit-astmetega.
- Kõnnitee pind kavandada kaldega hoone konstruktsioonidest eemale ning kõnnitee kattesesse kavandada betoonist sademevee äravoolurennid.
- Sissesõidu ja väravakohad kavandada madalдатud äärekiviga.
- Miljööväärtuslikul hoonestusalal on kõnniteede katendina sobilik kasutada pigem betoonkivi kui miljöösse mittesobivat materjali (asfalt).
- Miljööväärtusliku hoonestusala teede katetena krundil (sh sissesõidud) kasutada looduslikke materjale: kivisillutist, paeplaate, graniitsõelmeid, kruusa jne.
- Elektri liitumis- ja jaotuskilbid tuleb paigaldada kohtadesse, kus need ei kahjusta hoone tänavapoolse fassaadi vaadeldavust. Kõnniteel hoone fassaadide ees paiknevad olemasolevad kilbid ja kapid võimalusel ümber paigaldada tänavalt mittevaadeldavasse asukohta (hoone külgfassaadil) või süvistada piirdeaeda.
- Kilpide ja kappide kavandamisel lähtuda sokli kõrgusest, kilbi ja kapi kõrgus ei tohi ületada sokli kõrgust. Välisviimistlus kavandada vastavalt selle paiknemisele (värvida hoone sokli või piirdeaiaiga sama tooni, vajadusel varjestada haljastuse, variseina vms).
- Tänavate kujundamisel kasutada ajaloolisesse miljöösse sobivaid pinke, prügikaste jm väikevorme. Väikevormid ning nende asetus peab harmoneeruma terviklahendusega ja ümbritseva keskkonnaga.

Ehitusprojekti esitada kirjeldav ja illustreeriv teave (fotod ja/või väljavõtted tootekataloogist koos materjali- ja värvilahendusega jne) väikevormide jms kohta. Jäätmehaigutid paigutada kinnistule tänavalt vaadeldes võimalikult varjatud moel.

- Piirde kujundus peab lähtuma kinnistu või piirkonna ajaloolistest lahendustest. Uushoonetel on lubatud maja arhitektuuriga haakuvad nüüdisaegsed lahendused ja materjalid.
- Tänavavalgustid nende asetus, suurus ja kujundus peavad harmoneeruma terviklahendusega ja ümbritseva keskkonnaga. Projekteeritav välisvalgustuslahendus ei tohi häirida valgusreostusega.
- Säilitada väärtuslikud maastikulised elemendid, loodusobjektid, kõrghaljastus ja haljasalad.
- Tänavahaljastuse vajadusega piirkondades tuleb ette näha võimalused tänavahaljastuse rajamiseks või taastamiseks.
- Reklaam- ja teabekandjad ei tohi oma kuju, värvi ja asetusega rikkuda tänavat, avaliku platsi või hoone ilmet, ennekoike ei tohi nad katta või lõigata hoone arhitektuurilisi osi. Miljööväärtusliku ala välisruumis on keelatud digitaalne- või neonreklaam ja valgus. Reklaam- ja teabekandjad ei tohi varjata vaateid miljööväärtuslikul hoonestusalal asuvatele hoonetele ja väärtuslikele üksikobjektidele. Lubatud on kasutada ajastuga sobivaid piirkonnale omaseid materjale ja lahendusi. Reklaamikandjad peavad olema kooskõlastatud kohalikus omavalitsuses.

4.9 Väärtuslikud üksikobjektid

Põhja-Tallinna linnaosa piirides, mälestistest ja miljööväärtuslikest hoonestusaladest väljaspool paiknevaid väärtuslikke hooned käsitletakse väärtuslike üksikobjektidena (läheldes planeerimisseaduse § 75 lõike 1 punktis 16 toodud võimalusest määrata üldplaneeringus lisaks miljööväärtuslikele aladele ka väärtuslikud üksikobjektid). Need ajalooliselt väärtuslikud hooned on väärtuslikud ka kohaliku kogukonna identiteedi ja koha eripära alalhoidjatena, mida tuleb säilitada ja millele ehitusprojekti koostamisel laienevad miljööväärtuslike hoonete kaitse- ja kasutamistingimused.

Tabel 8. Väärtuslikud üksikobjektid

Jrk	Aadress	Allikas	Põhjendus
1.	Erika tn 1	üldplaneering	1930. aastate korterelamu.

2.	Erika tn 6a	20. sajandi arhitektuuri inventeerimine ⁵⁶	Arsenali sõjatehase veetorn, 1915; osa Peeter Suure sõjasadama kompleksist.
3.	Erika tn 14	20. sajandi arhitektuuri inventeerimine	Arsenali sõjatehase peahoone, 1917; osa Peeter Suure sõjasadama kompleksist. Väärtuslik ka kui nn juugendijärgse uusklassitsismi ilmekas näide.
4.	Hundipea tn 3	üldplaneering	Stalinistlik elamu, osa tarviklikust elamuansamblist.
5.	Jahu tn 4	üldplaneering	Kroonu jahuladu, Jahu tänavale nime andnud hoone, kuulub kokku teiste piirkonnas asuvate militaarhoonetega.
6.	Kalasadama tn 8	üldplaneering	Elektrijaama tuletõrjehoone, Tallinna gaasi- ja elektrijaama ansamblisse kuuluv ehitis, sõdade vahelise perioodi paearhitektuuri ilmekas näide.
7.	Kesa tn 3	Sõle tn 16//Härjapea tn 27 JA Härjapea tn 27e kinnistute DP-ga säilitatav hoone	1955.a valminud Kalinini rajooni haigla hoone, Põhja-Tallinna ajaloo seisukohalt oluline ehitis ja stalinistliku arhitektuuri ilmekas näide.
8.	Kesk-Kalamaja tn 5	üldplaneering	Rikkaliku fassaadidekooriga historitsistlik puitelamu 20. saj algusest, ainuke säilinud hoone Kesk-Kalamaja tänava ajaloolisest hoonestusest.
9.	Kopli tn 3	üldplaneering	Endine raudteelaste klubi.
10.	Kopli tn 4	üldplaneering	Ilmekas puitelamu 19. sajandi II poolest, üks vanimaid Kalamaja piirkonnas säilinud puitelamuid.
11.	Kopli tn 5	üldplaneering	Omab arhitektuuriajaloolist väärtust tööstushoonete kompleksina. Hilisemad juurdeehitused on mastaabilt sobivad ning perspektiivis Putukaväilale viivat jalakäijate ühendusteel rikastavad.
12.	Kopli tn 8	üldplaneering	Funktsionalistlikus stiilis korterelamu, endine Lembitu kino.
13.	Kopli tn 25a	20 saj arhitektuuri inventeerimine	Mööblitehase „Standard“ peahoone koos katusel oleva reklaamkirjaga; modernistliku büroohoone silmapaistev ja arhitektuuri-ajalooliselt hästi säilinud näide, Eesti tööstusajaloo seisukohalt oluline ehitis. Lähiala hoonestuse asendamise või ulatuslikuma ümber ehitamise soovi korral tuleb planeerimise või projekteerimise raames täiendavalt analüüsida, mis mahus madalamale osale juurdeehitus sobib, säilitada tuleb kõrgema hooneosa vaadeldavus ja domineerimine ümbruskonnas.
14.	Kopli tn 68	Krulli tehase kvartali DP	Hoone 8 ⁵⁷ (Kopli 68a). Katelsepatsehh ehitatud vahetult pärast II

⁵⁶ Eesti 20. saj arhitektuuri inventeerimine Tallinn 1870–1940

⁵⁷ Krulli kvartali DP muinsuskaitse eritingimused.

			maailmasõda. Hoone on arhitektuuriajalooliselt väärtuslik, hoone täispaekivist välismüürid tuleb säilitada restaureerida.
15.	Kopli tn 70b	Krulli tehase kvartali DP	Hoone 9. Kopli 70b. Eletri jõujaam (proj. 1923, juurdeehitus 1934). Hoone on arhitektuuriajalooliselt väärtuslik ja tuleb säilitada ja restaureerida. Hoone 10. Kopli 70b. Funktsionalistlik katlamaja (proj 1937) on arhitektuuriajalooliselt väärtuslik ja tuleb säilitada.
16.	Kopli tn 71	üldplaneering	Postmodernistlik kauplusehoone.
17.	Kopli tn 76	Eesti militaarpärandi inventeerimine	Peeter Suure Merekindluse allveelaevastiku linnak ja EW Mereväe ekipaaž.
18.	Kopli tn 76/1	Eesti militaarpärandi inventeerimine	Peeter Suure Merekindluse allveelaevastiku linnak ja EW Mereväe ekipaaž.
19.	Kopli 76 a/1	üldplaneering	
20.	Kopli tn 103, kinnistu tagaosas paiknev suur paekivist hoone	üldplaneering	Vene-Balti laevatehase tööstushoone, osa Põhja-Tallinna arenguloo seisukohalt olulise tööstusettevõtte tervikansamblist.
21.	Kopli 118 Trammidepoo ajalooline hoonestusosa		Tallinna transpordiajaloo seisukohalt oluline ehitis, algselt osa Vene-Balti laevatehase hoonestusest.
22.	Kotzebue tn 4	üldplaneering	Piirkonna vanemat hoonestuslaadi markeeriv puithoone; hästi säilinud ja harukordselt rikkaliku dekooriga historitsistliku puitelamu näide.
23.	Kotzebue tn 5	üldplaneering	Stalinistlik elamu, 1950. aastate elamuarhitektuuri ilmekas näide, ühtlasi hea näide stalinistlike hoonete sobitamisest Tallinna linnapilti terrasiitkrohvitud fassaadide abil.
24.	Kotzebue tn 12	üldplaneering	Ajalooliselt kõrval kinnistul Niine 11 asunud Riigi trükikoja töötajate elamu, 1920. aastate traditsionalistliku arhitektuurisuuna ilmekas näide.
25.	Kursi tn 5	üldplaneering	Moodustab ansamblilisuse koos Tallinna elektriijaama (Kultuurikatla) estakaadi taastamisega.
26.	Lina tn 20	Põhja-Tallinna miljöalade inventariseerimine	Iseloomulik ja hästisäilinud näide arhitekt H. Johanson traditsionalistlikust loomeperioodist, 1927.
27.	Liinivahe tn 17	üldplaneering	Osa Vene-Balti laevatehase asula hoonestusest, kunagine vallaliste tööliste elukasarm, kuulub kokku Kopli liinide miljöväärtusliku hoonestusalana kaitstava elamuansambliga.

28.	Lume tn 7	20. sajandi arhitektuuri inventeerimine	Hundipea sadama majandushoone, ajalooliselt Peeter-Suure sõjasadama töökoja hoone 1910. aastad. Eesti varase betoonarhitektuuri silmapaistev näide, osa Peeter Suure sõjasadama kompleksist.
29.	Lume tn 10 Garaažla sisse integreeritud ümmarguse põhiplaaniga betoonehitis	üldplaneering	Eesti varase betoonarhitektuuri silmapaistev näide, 1910. aastad. Ajalooliselt Peeter-Suure sõjasadama kütusemahuti; huvitav näide tehnohoone kohaldamisest uuele funktsioonile.
30.	Lõime tn äärsed Ra-KO majad	üldplaneering	Tallinnas olulise ja oma rajamise ajastu (1940. aastad) sotsiaalseid olusid ning arhitektuuripõhimõtteid ilmekalt väljendava hoonetüübi näited, säilinud ansambelilisis.
31.	Marati tn 1a	üldplaneering	Bekkeri laevatehase kompleksi (asula hoonestus) üks osa, väärtustatav on tänavatasapinna fassaad.
32.	Marati tn 5/2	üldplaneering	Bekkeri laevatehase kompleksi üks osa, tsaariaegne tööstushoone.
33.	Marati tn 5b	üldplaneering	Bekkeri laevatehase kompleksi üks osa, tsaariaegne tööstushoone; Eesti varase betoonarhitektuuri silmapaistev näide. Käsitletav koos Marati 7 asuva mälestiseks tunnistatud Bekkeri tehase laevaehitustsehhiga.
34.	Miinisadama tn 4, nn D-hoone	üldplaneering	Osa Peeter Suure sõjasadama kompleksist, samal kinnistul paiknevate kultuurimälestistega ansambeliliselt seotud hoone mälestise kaitsevööndis.
35.	Merimetsa tee 10	üldplaneering	Hipodroomi tallihoone, arhitekt Artur Perna looming näide.
36.	Mootori tn 2 ja 4	Volta kvartali DP	Osa Volta tehase kompleksist, arhitektuurselt hästi säilinud paekivist tööstushooned.
37.	Neeme tn 16	20. sajandi arhitektuuri inventeerimine	Terviklikult säilinud traditsionalistlik väikeelamu, Herbert Johanson 1927.
38.	Neeme tn 50/4	Põhja-Tallinna miljöalade inventariseerimine	Kasarmuhoone, 1940.-50. aastad. Nõukogude piirivalvekordoni hoone, sellisena nõukogude sõjaväearhitektuuri ilmekas näide. Eesti 20. sajandi keskpaiga rannamaastikule omane, tolele ajale iseloomulikke poliitilisi ja ruumilisi protsesse illustreeriv hoonetüüp, mis on tänaseks muutunud harulduseks.
39.	Neeme tn 27	Põhja-Tallinna miljöalade inventariseerimine	hästisäilinud näide Neeme aedlinna traditsionalistlikus stiilis elamust, arh Hans Bresinsky, 1926.
40.	Neeme tn 29	Põhja-Tallinna miljöalade inventariseerimine	Autentselt säilinud näide arhitekt Edgar Kuusiku traditsionalistlikust loomeperioodist, 1924.
41.	Niidi tn 3	20. sajandi arhitektuuri inventeerimine	Traditsionalistlik väikeelamu, V. Reinhardt 1926; Eugen Habermann 1938.

42.	Niidi tn 9	Põhja-Tallinna miljöölade inventeerimine	Hästisäilinud näide arhitekt Karl Tavase traditsionalistlikust loomeperioodist, 1928.
43.	Niidi tn 38	20. sajandi arhitektuuri inventeerimine	Traditsionalistlik väikeelamu, Herbert Johanson 1925.
44.	Oda tn 2 // 4	üldplaneering	Patarei kirik, Patarei merekindluse ehk Kalaranna fordiga ansamblisse kuuluv hoone
45.	Paldiski mnt 24, 26 ja 26a	üldplaneering	1930. aastate elamuarhitektuuri esinduslikud ja väärivad näited.
46.	Paljassaare põik 5	üldplaneering	II maailmasõja-järgne saksa sõjavangide vangilaagri kabel.
47.	Põhja puistee 25	üldplaneering	Tallinna gaasijaama kontori- ja laboratooriumihoone, gaasi- ja elektrijaama hooneteansamblisse kuuluv Tallinna kommunaalmajanduse ajaloo seisukohalt oluline ehitis.
48.	Reisijate tn 11	20. sajandi arhitektuuri inventeerimine	Elektrialajaama hoone, A. Wladovski 1923.
49.	Ristiku tn 86 / Telliskivi tn 57a / Tallinn-Kopli raudteejaam	üldplaneering	Paekivist raudteeahoone, arvatavasti 19. saj. lõpp. Kopli kaubajaama kui Põhja-Tallinna arenguloo seisukohalt olulise institutsiooniga seotud ehitis.
50.	Ristiku tn 86 / Telliskivi tn 57a /Tallinn-Kopli raudteejaam, kinnistu Telliskivi tn poolses otsas, Telliskivi tänavateemaa kinnistu Telliskivi tn T-3 piiril.	üldplaneering	Telliskivi tänav raudteeülesõidu valvuriputka - omal ajal Eestis laialt levinud, tänapäeval haruldaseks muutunud, Eesti transpordiajaloo seisukohalt olulise hoonetüübi näide.
51.	Saue tänav	üldplaneering	Rohu tänav raudteeviadukt, 1920. aastate betoonehituse silmapaistev näide.
52.	Sepa tn 10	20. sajandi arhitektuuri inventeerimine	Peeter Suure merekindluse hospidali, hiljem Kalevi pataljoni veetorn, 20. sajandi alguse militaararhitektuuri näide.
53.	Sirbi 32/1	Põhja-Tallinna miljöölade inventariseerimine	Meeruse kaluriküla elamu 20. sajandi algusest; väga haruldaseks muutunud hoonetüüp.
54.	Staapli tn 10	üldplaneering	Miinisadama väiksem katlamaja, osa Peeter Suure sõjasadama kompleksist, kuulub ansamblisse kõrval kinnistul Miinisadama 4 asuvate mälestistena kaitstavate ehitistega.
55.	Suur-Patarei 24	üldplaneering	Patarei leivatehas, Patarei merekindluse ehk Kalaranna fordiga ansamblisse kuuluv hoone.
56.	Suurtüki 6	üldplaneering	Balti jaamaga seotud ajalooliste raudteehoonete kogumisse kuuluv ehitis, 19. sajandi lõpu/20. sajandi
57.	Suurtüki 8	üldplaneering	
58.	Suurtüki 8a	üldplaneering	

59.	Suurtüki 10	üldplaneering	alguse iseloomuliku raudteearhitektuuri näide.
60.	Sõle 14 väravahoone (Mullamaa ja Mulla tn nurgal)	üldplaneering	Tervikliku ja harmoonilise arhitektuuriga modernistlik väikehoone.
61.	Telliskivi tn 57	üldplaneering	Kopli kaubajaama veduridepoo, Kopli kaubajaama kui Põhja-Tallinna arenguloo seisukohalt olulise institutsiooniga seotud ehitis.
62.	Telliskivi tn 59	üldplaneering	Tööstushoone, tajutav teiste lähiala paekivist tööstushoonetega kokku kuuluvana, osa ajaloolise tööstusala miljöst.
63.	Telliskivi tn 59a	üldplaneering	Raudtee veetorn. Näide 1940.-50. aastatel Eestis levinud veetorni tüüpprojekti kasutusest, tänapäeval muutumas harulduseks.
64.	Telliskivi tn 60	üldplaneering	Balti Raudtee Peatehaste hoone.
65.	Telliskivi tn 60	üldplaneering	Balti Raudtee Peatehaste depoo fassaadid.
66.	Telliskivi tn 60a/4	üldplaneering	Balti Raudtee Peatehaste hoone.
67.	Telliskivi tn 62	üldplaneering	Balti Raudtee Peatehaste veduridepoo.
68.	Telliskivi 60/3	Üldplaneering/DP muinsuskaitse eritingimused	Balti Raudtee peatehaste hoone fassaadid.
69.	Telliskivi 60/4	üldplaneering /DP muinsuskaitse eritingimused	Balti raudtee peatehaste sepikoda.
70.	Telliskivi tn 64	üldplaneering	Balti Raudtee Peatehaste katlamaja.
71.	Tööstuse tn 47	20. sajandi arhitektuuri inventeerimine	Osa Volta tehase kompleksist, 20. sajandi algus. Väärtuslik ka kui nn juugendijärgse uusklassitsismi ilmekas näide.
72.	Tööstuse tn 60	üldplaneering	Stalinistlik elamu, osa tarviklikust elamuansamblist.
73.	Tööstuse tn 62	üldplaneering	Stalinistlik elamu, osa tarviklikust elamuansamblist.
74.	Tööstuse tn 62a	üldplaneering	Stalinistlik elamu, osa tarviklikust elamuansamblist.
75.	Tööstuse tn 64	üldplaneering	Stalinistlik elamu, osa tarviklikust elamuansamblist.
76.	Tööstuse tn 66	üldplaneering	Stalinistlik elamu, osa tarviklikust elamuansamblist.
77.	Tööstuse tn 72	üldplaneering	Traditsionalistliku väikeelamu ilmekas näide.
78.	Vana-Kalamaja tn 7	üldplaneering	Stalinistlik elamu, osa tarviklikust elamuansamblist.
79.	Vana-kalamaja 7a	üldplaneering	1930. aastate elamuarhitektuuri näide
80.	Volta 1 e	Krulli tehase kvartali DP	Hoone 20. Volta tn 1e. Historitsistliku arhitektuuri stiiliga kolmelööviline basilikaalne valamise töökoda ehk valukuur (1900-1908, laiendus 1936). Hoone on

			arhitektuuriajalooliselt väärtuslik, paekivist fassaadid tuleb säilitada ja restaureerida. Hoone 23. Volta tn 1e. Laudsepa töökoda ja muldelsepa töökoda (1935) Hoone on arhitektuuriajalooliselt väärtuslik, paekivimüürid säilitada ja restaureerida.
81.	Volta 3, 5, 7; Uus-Volta tn 7, 9	Volta kvartali DP	Arhitektuurselt hästi säilinud paekivist tööstushooned; osa Volta tehase kompleksist, 20. sajandi algus. Säilitamise ulatus vastavalt detailplaneeringule.
82.	Võrgu tn 3	üldplaneering	1930. aastate elamuarhitektuuri ilmekas näide
83.	Võrgu tn 6	üldplaneering	Malahhovi kalatööstusele kuulunud maja.

Arhitektuurselt väärtusliku hoone täpsemad arhitektuursed tingimused antakse üldplaneeringust eraldiseisvates menetlusprotsessides igal üksikjuhul eraldi.



5 HALJASALAD JA SINI-ROHEVÕRGUSTIK

Seotud kaardid: Rohevõrgustik, Maakasutus

Üldplaneering annab aluse rohealade ja sini-rohevõrgustiku ruumilise struktuuri hoidmisele ja sidususe parendamisele. Eesmärk on tagada looduslike protsesside toimimine, pakkuda mitmesuguseid ökosüsteemiteenuste funktsioone ja hüvesid ning leevendada kliimamuutuste mõju.

Sini-rohevõrgustik ühendab looduslike ja poollooduslike haljasalasid, sh kaitsealasid, kraave, märgalasid, metsi, parke jt haljasalasid ning mereäärega seotud alasid. Sidus sini-rohevõrgustik tagab nii loodusliku mitmekesisuse kui ka mitmekülgsed liikumisvõimalused, seeläbi paraneb ka linlaste tervis.

Üldplaneeringuga määratud rohealade ja rohevõrgustiku säilimise ja planeerimise olulisemad eesmärgid⁵⁸:

- **elurikkuse kaitse ja säilitamine** – ökosüsteemid, elupaigad/kasvukohad, liigid, isendid
- **kliimamuutuste leevendamine ja nendega kohanemine** – linnaloodusel on oluline roll õhu kvaliteedi ja mikrokliima reguleerimisel. Paljud kliimamuutustega kaasnevad nähud nagu sagenevad tormid, tulvad, suurenev sademete hulk, üleujutused, temperatuuri äärmused jm ekstreemsed ilmastikunähtused, sh soojussaared on leevendatavad rohealade planeerimise ja rohealade struktuuri hoidmise kaudu

⁵⁸ [Rohevõrgustiku planeerimisjuhend](#). Keskkonnaagentuur, Hendrikson & KO, Tallinn-Tartu 2018

- **rohemajanduse, sh puhkemajanduse edendamine ja kultuuriliste loodushüvede pakkumine** – teenused, millega loodus pakub esteetilist ja vaimset naudingut, on lõõgastumise koht, kvaliteetne elukeskkond inimestele, võimalus liikuda vabas õhus ning ka teadus- ja haridustöö uurimisobjekt.

Planeerimisel või projekteerimisel on oluline, et taastatakse või luuakse ümbritsev maastik koos soodsate elupaikadega loodusele. Arvestada elustiku kaitse põhimõtetega⁵⁹.

5.1 Rohekoridorid

Linna rohevõrgustiku toimimise tagab rohealade liitmine rohekoridoridega ühtseks kogu linna haaravaks süsteemiks. Rohekoridoridel linnas on lisaks elurikkuse säilitamisel, sidususel ja kliimamuutuste leevendamisel oluline roll ka puhke- ja rekreatsioonialadena. Rohekoridorid loovad nii ökoloogilise kui ka rekreatiivse sidususe, st rohevõrgustik peab lisaks ökoloogilise eesmärgi täitmisele (erinevate rohealade ühenduskoridor) moodustama ka katkematu roheline liikumisteedkonna jalakäijatele ja ratturitele, mida mööda liikuda linna ühelt rohealalt teisele.

Rohekoridorid jaotuvad ülelinnalise, linnaosa ja asumitähatsusega rohekoridorideks, mille soovitatav laius on vastavalt 100 m, 50 m ja 25 m.

Rohekoridorides võivad paikneda jalg- ja rattateed, mänguväljakud, lemmikloomade jalutusväljakud jm vajalikud rekreatsioonitegevusi võimaldavad atraktsioonid ja väikevormid tingimusel, et nende paiknemine rohekoridoris ei takista rohevõrgustiku sidusust.

Peamised ülelinnalise ja linnaosa tähtsusega rohekoridorid on loetletud alljärgnevates ptk-des.

Rohealade süsteem ning hoonestatud alade roheline võrgustik, sh osakaal kinnistutel on välja toodud kaardil *Rohevõrgustik* ja ptk-s 2 *Maakasutus- ja ehitustingimused*.

5.1.1 Putukaväil⁶⁰

Putukaväil on niiduilmeline rohekoridor tolmeldajatele⁶¹ ja väikeimetajatele ning ühtlasi ka liikumisruum inimestele. Putukaväil kulgeb piki endist raudteetammi ja kõrgepinge õhuliinide koridori. Kõrgepingeliinide viimisel maakaablis on vabanenud Putukaväilal ca 50 m laiune ala uue lineaarpargi loomiseks.

⁵⁹ Tallinna keskkonnastrateegia aastani 2030

⁶⁰ Tallinna Linnavolikogu 19. aprill 2018 otsus nr 50 „Osalemine Kesk-Läänemere programmi välisprojektis „Koosloome ja liitreaalsus linnaplaneerimises (Augmented Urbans)“.

Veebileht: www.putukavail.ee

⁶¹ [Kopli Kaubajaama - Pelguranna \(Putukaväila\) tolmeldajate uuring](#). Tartu Ülikool, detsember 2019

Putukaväila nimetus viitab juba praegu toimivale liikumiskoridorile, mida saavad tolmeldajad (liblikad, kimalased ja erakmesilased) ja teisedki loomarühmad kasutada, et suunduda ühelt rohealalt teisele (Astangu, Merimets, vanalinna bastionaalvöönd).

13 km pikkune rohekoridor saab alguse Hiiult ning kulgeb läbi Astangu, Kadaka, Veskimetsa, Mustjõe, Merimetsa, Pelgulinna Kopli kaubajaamani ning ühildub vanalinna bastionaalvööndiga. Põhja-Tallinna linnaosas paikneb Putukaväila põhjapoolseim lõik Merimetsa ja Telliskivi kvartali vahel.

Putukaväila planeerimisel tuleb säilitada piirkonna looduslik mitmekesisus ja suurendada elurikkust⁶², parandada säästvaid liikumisviise Pelguranna ja teiste linnaosade vahel. Putukaväila rattatee on planeeritud linna rattateedevõrgu osaks.

Rohekoridori on vajalik hoida (puis)niiduilmelisena, haljastuslahendused peavad toetama uute täisväärtuslike toitumisalade rajamist tolmeldajatele.

Tolmeldajate liigirikkus ja arvukus on otseses seoses taimede ja nendega seotud loomade mitmekesisusega. Kõikjal maailmas täheldatakse tolmeldajate arvukuse langust ja liikide järkjärgulist kadumist, sest nad on väga tundlikud maakasutuse muutuste suhtes.

Putukaväila sidumist vanalinna bastionaalvööndiga kavandada Reisijate tänava ja Põhja pst äärsete haljasalade kaudu. Telliskivi kvartalis Reisijate tänava ääres vajadusel luua nn astmelaudu rohevööndi ühendamiseks: haljastatud taskuparke, vertikaal- ja katusehaljastust või tänavaäärset kõrghaljastust. Meetmed on olulised ka soojustaare efekti vähendamiseks.

Putukaväila lineaarpargi kontaktalale jäävate kinnistute detailplaneeringute või projekteerimistingimuste/ehitusprojektide koostamisel lähtuda järgmistest üldpõhimõtetest:

- arvestada planeeringuala kontaktvööndis kavandatava Putukaväila lineaarpargi kontseptsiooniga. Luua selged ruumilised seosed Putukaväilaga läbi jalg- ja rattateede ning rohealade sidususe. Kavandada võimalusel jalgrataste parkimiskohad ja jalakäijate sissepääs hoonesse Putukaväila poole.
- lähtuda jalakäijate ja ratturite liikumisteede mugavusest, kavandades selleks piisavalt avar liikumisruum.
- Putukaväila kontaktvööndis paiknevate haridus-, kultuuri- ja/või spordiasutuste lähiümbruses tuleb soodustada jalgsi ja

⁶² [Putukaväila põhjaosa maastikuarhitektuurne eskiisprojekt](#). OÜ KINO maastikuarhitektid, juuli 2020

jalgrattaga liikumist ning nende liikumisviiside sidusust Putukaväilaga.

- kontaktvööndisse kavandatavad äri-/teenindus-/kaubandusfunktsioonidega hoonete fassaadid peavad (vähemalt osaliselt) avanema Putukaväila poole. Äripindade ette luua jalakäijate- kergliiklejate liikumisalad. Reserveerida piisav ruum selleks, et hiljem oleks täiendavalt võimalus rajada suvised terrassialad kohvikutele või hoone sissepääsude esist hajumisväljakut istepinkide jm väikevormi inventariga.
- (uus-)hoonestuse kavandamisel eelistada ehitusmahtude struktureerimist, varieeruvat korruselisust, tagasiastuvaid mahte, mis varjavad, blokeerivad tuulesuundi.
- kavandatav hoonestus koos ümbritseva ruumiga peab toetama pääsu Putukaväilale, vältida ümbruskonna liikumisvõrgustiku ja Putukaväila suunaliste ühenduste läbilõikamist.
- vältida avarate parkimisalade kavandamist Putukaväila poole, mis loob hõredat linnaruumi, põhjustab soojussaari linnakeskkonnas. Arendusi kavandada silmas pidades, et vähemalt kolmandiku ulatuses planeeritakse parkimine hoone mahtu või maa-alustele korrustele.
- jalgrattakasutuse soodustamiseks igapäevase liikumisviisi osana tagada rataste parkimise võimalused hoonete juures. Jalgrataste parkimislahenduste kavandamisel juhinduda Tallinna rattastrateegiast 2018-2027.
- haljastuslahendused kontaktalas peavad toetama piirneval alal kulgeva Putukaväila eesmärke. Haljastusprojektiga tuleb tagada uute täisväärtuslike toitumisalade rajamine tolmeldajatele.
- haljastusprojektiga vältida elustikuneutraalseid ja madala elustikuväärtusega taimeliike ning eelistada täielikult või suuremas osas meetaimi (puud, põõsad, püsikud).
- ulatuslikud murualad ja rohekoridor on üldjuhul teineteist välistavad, kuigi teatud juhtudel on tasakaalukas külvatud muru osakaal võimalik (nt mänguväljakud, teeservade hoidmine madalmurusena jne).
- teeservade haljastuse taastamisel võimalusel mitte kasutada kompostmulda ega muruseemet vaid olemasolevat pinnast ja niidutaimede seemnesegu.
- eelistatud on haljaskatuste ja vertikaalhaljastuse kavandamine, mis leevendavad kliimariske (nt soojussaared, sademeveest tingitud võimalike üleujutused) ning samal ajal toetavad rohevõrgustiku toimimist ja suurendavad liigirikkust, loovad uut esteetilist arhitektuuri. Lisaks põhihoonele ka abihoonetel, bussipeatustel, rattamajadel jms.

- valguslahendus kavandada elurikkust arvestavana.

5.1.2 Merimetsa ja Paljassaare ps vaheline rohevöönd

Rohevöönd algab Merimetsa rohealast, kulgeb läbi Pelguranna pargi, Kopli kalmistupargi ning hargneb üle Kopli mäe või piki Paljassaare raudteed Paljassaare hoiualale.

Rohekoridoris on oluline luua elupaiku nii tolmeldajatele kui ka linnustikule⁶³.

Piki rohevööndit kulgeb aktiivseim Tallinna linna läbiv puistulindude rändetee (nn lindude Lääne-Tallinna rändekoridor), mistõttu tuleb suurt tähelepanu pöörata rändetakistuste vähendamisele ja vältimisele.

Natura 2000 võrgustikku kuuluv Paljassaare hoiuala on Tallinna ja lähipiirkonna tähtsaim lindude pesitsusala ja rändepeatuspaik, kus on kohatud üle 240 linnuliigi.

Ka Merimetsa osatähtsus Tallinna linnustikus on suur, sest tegemist on Põhja-Tallinna üha suurema loodusliku ilmega metsamassiiviga. Linnustiku mitmekesisuse põhjus seisneb erinevate biotoopide (männikud, segametsad, lehtmetsad, lagendikud, roostikud) olemasolus, mistõttu sobib ala pesitsemiseks, toitumiseks ja rändepeatusteks suurele hulgale liikidele alustades põialpoisist ja lõpetades kakulise kõrvukrätsuga. Linnurikkust suurendab ka Merimetsa alusmetsa hea seisukord ning lamapuidu olemasolu. Praegune suhteliselt korralik põõsastik on lindudele pesitsemiseks ja toitumiseks hädavajalik. Merimetsa on tähtis ka nahkhiirtele, väike- ja suurimetajatele.

Parkides, mida rohekoridor läbib, on lisaks kõrghaljastuse säilitamisele oluline kujundada alale ka põõsastikke, mis loovad linnustikule täiendavaid elu- ja toitumispaiku. Samuti on eelkõige Pelguranna, Paljassaare ja Kopli asumites asjakohased haljaskatuste soosimine ning alternatiivsete sademeveelahenduste kasutusele võtmine (tiigid, kraavid), pesakastide paigaldamine jms, mis samuti parandavad rohevööndis linnustiku pesitsusvõimalusi.

Paljassaare hoiuala tolmeldajakoosluste isolatsioonide vähendamiseks on vajalik luua täiendavad astmelauad Paljassaare, Merimetsa ja Putukaväila vahele. Tolmeldajatele elupaikade loomisel kasutada ka sellel rohekoridoril mosaiikset hooldust: muruväljad asendada paiguti lilleniitudega (sh kohalikud meetaimed) ning vähendada alade niitmissagedust. Ka tolmeldajate jaoks on oluline põõsarinde osakaalu suurendamine.

Merimetsa, Paljassaare ja Putukaväila vahelise ühenduse tugevdamiseks on soovitatav Kopli tänaval kulgeva trammiteega

⁶³ [Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine](#). Alkranel OÜ

piirnevatel haljasaladel vähendada niitmissagedust (nt kord-kaks suve jooksul) ja kujundada aladele nt lilleniidud (sh kohalikud meetaimed). Meede on asjakohane eelkõige Sitsi ja Sõle tänavate vahelisel lõigul, kus trammiteede ümbruses esineb päikesepaistele avatud haljasalasid. Kopli tänava Sitsi ja Ristiku vahelisel lõigul kulgeb trammitee valdavalt lopsaka kõrghaljastuse poolt varjutatud alal, kus päikesele avatud haljasala lappe esineb vaid paiguti. Paavli-Sitsi arenguala Kopli tänava poolses osas oleks otstarbekas näha võimalusel ette haljasalade (sh nn taskuparkide) rajamist, sh päikesele avatud haljasala osasid, kuhu saaks kujundada niiduilmelisi koosluse laiike.

5.1.3 Kopli kaubajaama-Miinisadama-Paljassaare sadamaala arendusalasid ühendav rohekoridor

Piki raudteed kulgev ja arendusalasid piiritlev rohekoridor ühendab omavahel uusi üldplaneeringuga reserveeritud rohealasid, Putukaväila ning vanalinna bastionaalvööndi.

Rohekoridorile kõrghaljastuse kavandamisel eelistada eelkõige väiksemakasvulisi või püramiidja võraga liike, et täiskasvanud puude võrad ei ulatuks raudteerajatisele, s.h elektri- ja kontaktvõrgu kaitsevööndisse.

5.2 Tänavahaljastus

Tänavahaljastusena käsitletakse tänava maa-alal (liikluslal) või sellega vahetult külgneval alal (tänaväärsetel kinnistutel) paiknevat haljastust, mis võib koosneda puistest, üksikpuudest, põõsastikust või murupinnast.

Tänavahaljastus aitab ühendada linnaosa rohevõrgustiku osi, on barjääriks sõidu- ja kõnnitee vahel või tänava ja eluhoonete vahel, vähendab magistraaltänavatel tuulekoridoride teket, püüab kinni osa sademetest, summutab müra, parandab õhukvaliteeti ning aitab leevendada kliimamuutuste mõjusid. Tänavahaljastus kujundab tänavaruumi, luues hubasust ja andes tänavatele inimlikuma mõõtme.

Tänavahaljastus kavandada võimalikult mitmerindelisenä, et toetada elurikkust. Tänavahaljastuse põhiline ja tavapärase komponendi on puud, mis vajavad kõige enam eluruumi, kuid konkreetsest asukohast lähtuvalt võivad tänavahaljastuse hulka kuuluda ka ainult põõsad ja murualad või külgnevate maa-alade haljastus. Haljastuse rajamise võimalused on tänavati erinevad, mistõttu tuleb igal konkreetsel juhul valida õiged liigid ja sordid.

Tänavahaljastust on kohustuslik säilitada või rajada tänavate äärde, mis on näidatud kaardil „Rohevõrgustik“.

Tänavate ehitus- või rekonstrueerimisprojekti, naabrusse koostatava detailplaneeringu/ehitusprojekti või iseseisva

tänavahaljastusprojekti raames tuleb säilitada olemasolev ja üldjuhul kavandada täiendavat tänavahaljastust, tagades tänavahaljastuse jaoks vajalikud kasvutingimused.

Tänavahaljastuse projekteerimine ja rajamine peab toimuma samaaegselt kogu liiklusala või külgneva suurema ehitise projekteerimise ja ehitamisega. Kõrghaljastust, kui olulist miljöoelementi tuleb väärtustada ja maksimaalselt säilitada. Kohtades, kus tänavate laiuse ja tehnorajatiste paigutuse tõttu on võimalik, suurendatakse tänavahaljastuse hulka ja võimaluse korral rajatakse ka taskuparke. Soodustada looduspõhiseid sademevee immutamise lahendusi äravoolu aeglustamiseks, õhu jahutamiseks kavandada tiikidest ja kraavidest koosnevat sademeveesüsteeme.

Põhitänavate ääres, peab olema 4 (2+2) rida puid, kusjuures vähemalt üks puuderida (soovitavalt koos madalhaljastusega) peab olema kavandatud sõidu- ja kõnnitee vahele. Puude kasvuks peab haljasriba olema piisava laiusega ja haljastus peab olema kaitstud tänavapuhastussoola ja liiklusvibratsiooni eest. Teist tüüpi linnatänavate ääres peab olema vähemalt 2 (1+1) rida puid. Haljasribadele ei rajata tehnotrasse, välja arvatud roheala teenindavad rajatised. Tehnovõrkude koridor piirata võimalusel juuretõkkekangaga. Liiklusalade planeerimisel tuleb olemasolevad tehnovõrgud tõsta võimaluse korral haljasmaadelt sõidu- ja kõnniteede alla. Uued tehnovõrgud planeerida sillutatud alade alla, et tagada olemasoleva kõrghaljastuse kasvutingimuste säilimine ning vajalik kasvuruum rajatavale kõrghaljastusele.

Kui tänavaruum on kujunenud nii, et puude juurtele pole ruumi jäetud, kuid puid soovitatakse istutada, saab juurte jaoks ruumi tekitada tugimüüride abil pinnast tõstes või tugevdatud kasvualuse ehk tugipinnase rajamisega. Läbikuivamise vältimiseks paigaldada istutatavale puule spetsiaalne kastmissüsteem või multšida võra alust. Kohtadesse, kuhu puid istutada ei saa, tuleb kavandada põõsaste lausistutusi, eelistades kiirekasvulisi ja vähenõudlikke liike.

Tänavamaa laiuse, sh sõidu- ja kergliiklus- või jalgteede laiuse määramisel tugineda kehtivale „Linnatänavate“ standardile, täpsed lahendused antakse detailplaneeringute või tänavaprojektide koostamise käigus. Probleemiks võib kujuneda uute ja vanade tehnovõrkude kõrvuti paiknemine, mida on võimalik lahendada konteinerhaljastuse rajamise või olemasolevate võrkude kokkutõstmisega perspektiivis.

5.3 Roheline võrgustik hoonestatud aladel

Toimiva rohevõrgustiku tagab rohealade ja hoonestatud alade haljastuse terviklik käsitlemine. Aedadel, hoovidel ja

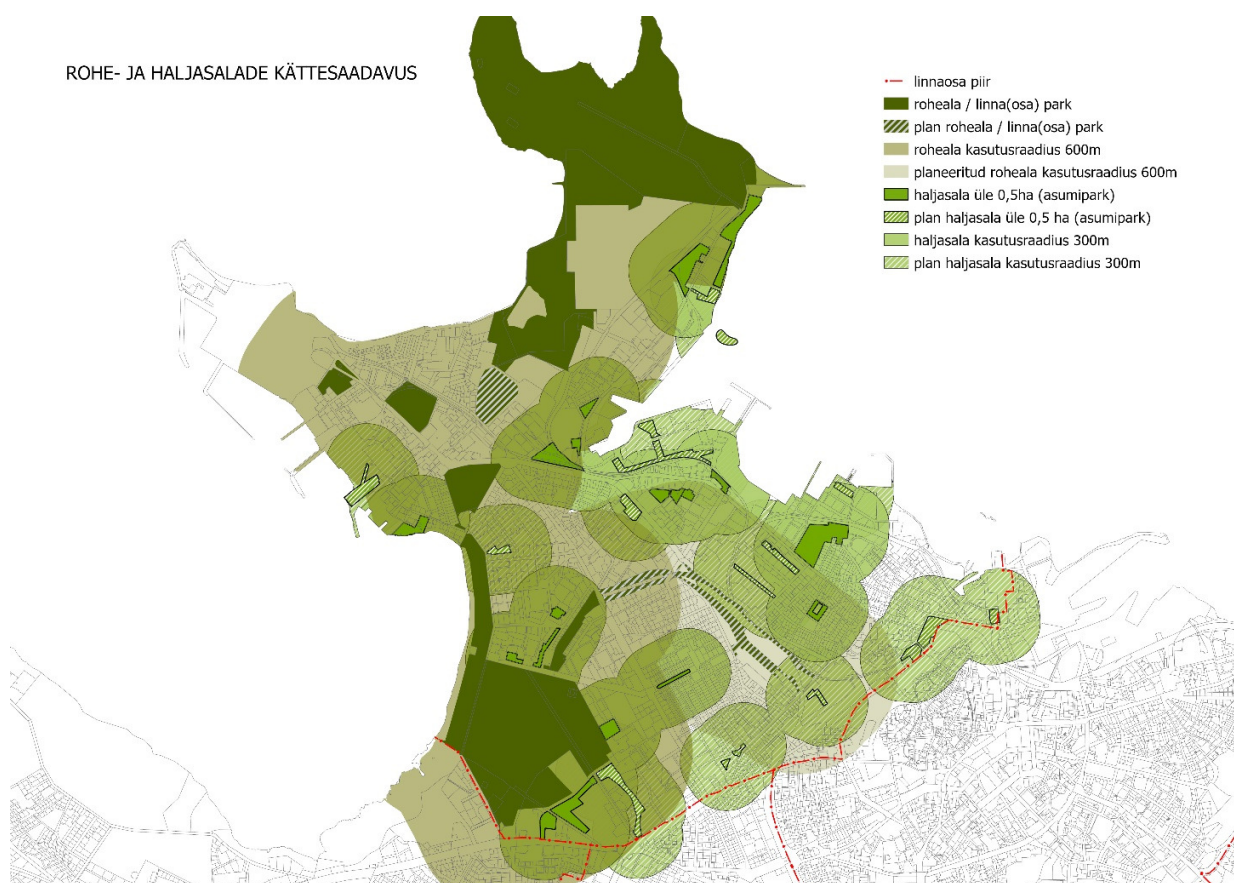
tänavahaljastusel on oluline potentsiaal toetada ülelinnalist rohevõrgustikku ja selle elementide toimivust.

Hoonestatud alad on jagatud tinglikult erineva iseloomuga piirkondadeks ning neile on määratud haljastuslikud põhimõtted. Kasutatud liigitus lähtub hoonete vahelisest ruumist, selle tekke looduslikest eeldustest ja maastikuarhitektuursetest põhjustest. Põhilisteks tüüpideks on aedlinn, parklinn ning segahoonestus-, tootmis- ja ettevõtlusalad. Jaotus on tinglik ning lähtub nii olemasolevast keskkonnast kui ka soovitud arengusuunast antud piirkonnas. Seetõttu on üldplaneeringuga määratud juhtotstarvete kaupa vähima haljastuse osakaalu nõue kinnistul (ptk 2), mis on aluseks detailplaneeringute ja projekteerimistingimuste koostamisel, krundisisese maakasutuse kavandamisel ning ehitusprojektide koostamisel. Planeerimisel ja projekteerimisel tuleb tagada vähemalt minimaalne juhtotstarbele ette antud haljastusprotsent.

Rohevõrgustiku ja roheala kavandamise üldised tingimused on järgmised:

- piirkondades, mis on rohealade teenindusraadiuste poolt katmata, tuleb leida detailplaneeringute koostamisel võimalusi vähemalt asumi tähtsusega haljasalade loomiseks ja/või tugevdada rohestruktuure muu avaliku ruumi haljastamisega, lähialadel haljastuse parendamisega ning lähimatele rohealadele mugavate juurdepääsude loomisega;
- uutel arengualadel peab olema tagatud rohealade ja vähemalt 0,5-10 ha suurusega puhkuse veetmiseks sobilike (asumiparkide) kättesaadavus elukohast vähemalt 300 m ulatuses. Asumipargi kitsama osa laius peab olema valdavalt üle 50 m.

Üldplaneeringuga määratud rohealad koos teenindusraadiusega on esitatud joonisel 5.



Joonis 5. Rohe- ja haljasalade kättesaadavus

- detailplaneeringutes ja projektides tuleb erilist tähelepanu pöörata mitmerindelise tänavahaljastuse ning avalikku ruumi toetava haljastuse arendamisele;
- detailplaneeringute koosseisus uurida ja analüüsida piirkonna taimkatet, pinnakatte omadusi ja veerežiimi ning hinnata alale sobivate looduspõhiste lahenduste rajamist;
- uute ehitusalade määramisel, sh ka taristu rajamisel peab lähtuma üldplaneeringu rohealadest, nende omavaheliste ühenduste vajadusest ja rohelise võrgustiku toimimisest. Rohealadega külgnevate alade planeerimisel tuleb tagada ligipääs rohealadele. Üldkasutatavate spordirajatiste ehitamisel tuleb tagada, et rohealadeks määratud alad ei muutuks suletuks, sh piirdeaedade rajamine rohevõrgustikus ei ole lubatud. Rohevõrgustikuga külgnevatele kruntidele piirdeaedade rajamisel tuleb võimaldada ühendused rohealaga mugava jalgsikäigu teekonna ulatuses, st juurdepääsu rohealale võib takistada maksimaalselt 300 m ulatuses.

Samuti tuleb eelistada sellised rajatisi, millega kaasneb minimaalses mahus kõvakattega pindade rajamine;

- rohealadega külgnevate alade arendustegevus ei tohi muuta rohealade niiskusraadiusi. Rohealadel on oluline tagada taime- ja loomastiku mitmekesisus ja rindelisus;
- Kalamaja, Pelgulinna, Pelguranna ja Kopli elamupiirkonnas, mis jäävad haljasalade teenindusraadiuste poolt katmata, tuleb rikastada maakasutust väiksemate haljasalade ja roheelementidega. Neis piirkondades tuleb luua vähemalt asumi tähtsusega haljasalasid ja/või tugevdada rohestruktuure muu avaliku ruumi haljastamisega ning lähimatele rohealadele mugavate juurdepääsude loomisega, arendades tänavahaljastust (nt puisteed, madalhaljastus) ning ka toetavat haljastust elamukruntidel;
- rohealade ja rohekoridoride läheduses, samuti aedadega asumites (Kalamaja, Pelgulinna, Kopli) tuleb tähelepanu pöörata väikeimetajate (ennekõike siili) liikumisvõimaluste soodustamisele. Piirdeaiad peaksid võimaldama siilidel liikuda aedade vahel;
- planeerimise hea tava kohaselt on rohealade ja puhkefunktsioonide kavandamisel soovitatav lähtuda alloleva tabeli 9 suunistest⁶⁴:

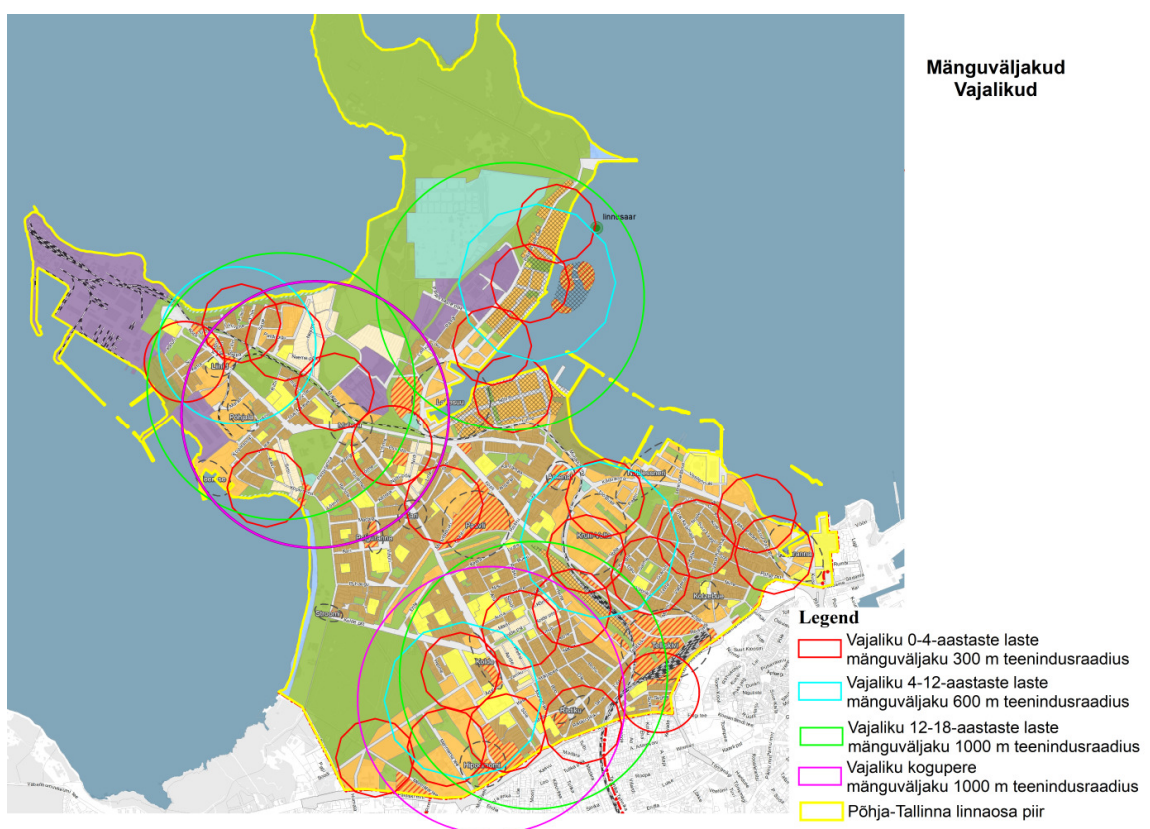
Tabel 9. Rohe- ja haljasalade paiknemine ja kaugused

Objekt	Kaugus (m)		Kättesaadavus (min)	
	soovitatav	max	jalgsi	jalgrattaga
1. Mänguväljakud: lapsed 3–6 a. 7–12 a. 13–17 a.	50 250 500	100 500 1000	2,5 7,5 10,0	5
2. Elamulähedane istekoht	50	100	1–2,5	
3. Elukohalähedane avalikult kasutatav haljasala alla 0,5 ha	100	300	3–7	
4. Asumipark avalikult kasutatav rohe-	300	600	6–15	3

⁶⁴ Tallinna Linnavolikogu 24. märtsi 2005 otsusega nr 67 algatatud teemaplaneering „Tallinna rohealad“. Menetlus peatatud, vastavalt Tallinna Linnavolikogu 24. jaanuar 2019 otsusele nr 16 rakendatakse teemaplaneeringu tulemusi tasakaalustatult linnaosade üldplaneeringutes.

/haljasala, vähemalt 0,5 ha				
5. Linna (osa) park, rohe-/haljasala vähemalt 10 ha	600	1000	10-25	5

- üldpõhimõtte on, et rohealad kavandada erinevate vanusegruppide tegevusvõimalusi arvestavalt (vanusele 8-80). Erinevate vanusegruppidele mänguväljakute vajadus on toodud alloleval kaardil.



Joonis 6. Mänguväljakute vajadus (allikas: Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu KSH)

- elamualade kujundamisel tuleb maksimaalses mahus säilitada olemasolev haljastus. Täiendava haljastuse kavandamisel eelistada maapinnaga seotud (kasvupinnase kihiga) haljastust konteinerhaljastusele. Eelistada kohalikke taimeliike, mis sobivad antud keskkonda.
- rohealade ja rohevööndite elurikkust saab suurendada läbi maastiku mosaiikse hoolduse, kus harva niidetavad alad

vahelduvad tihedamini hooldatud aladega, lillemurudega, põõsasrindedega jms.

5.4 Parklahaljastus

Parklahaljastuse eesmärk on ruumi liigendada, varjata ja ilmestada, vähendada soojussaarte efekti.

Parklahaljastuse rajamisel lähtuda põhimõttest, et parkla on haljastusega jagatud väiksemateks kümnekohalisteks parkimiskohtadeks.

Parklatesse peab reserveerima ruumi ka lumelükkamisteedele ja ladustusaladele, millele haljastust ei kavandata.

Parklate planeerimisel tuleb eelistada vett läbilaskvaid katendeid, et tagada sademevee immutamine pinnasesse ja vee säästlik kasutamine haljastuse hooldusel. Samuti peab arvestama puude juurestiku kaitsealaga, kus on keelatud juurestikku kahjustada. Kaitsealale kõvakatte, äärekivide, tehnorajatiste või ehitiste planeerimisel peab võtma meetmeid, et vältida juurestiku kahjustamist.

5.5 Linnaaiandus

Linnaaiandus on iseenda tarbeks ja/või kogukonnaliikmete hüvanguks söögitaime kasvatamine linnakeskkonnas.

Linnaaiad jagunevad oma liigilt kogukonnaaedadeks, ühisaedadeks, õppeaedadeks, pargi viljapuuaedadeks või üksikuteks köögiviljapeenardeks elamukvartalites.

Juurdepääsetavuse poolest jagunevad aiad privaatseteks (nt koduaiad), avalikeks (nt asumi- ja kogukonnaaiad) ja poolavalikeks (nt ühistute ja MTÜ-de hallatavad aiamaad).

Linnaaedadega kaasnevad mitmed kasutegurid. Linnaaianduse levik aitab kaasa kasutusest väljas oleva maa väärtustamisele ja linnalisele eluviisile lisaväärtuse andmisele. Need soodustavad sotsiaalseid suhteid, tervislikku ja aktiivset eluviisi, pakuvad linnainimesele võimaluse looduslähedust nautida, ilmestavad ja mitmekesistavad linnakeskkonna avalikku ruumi (alternatiiv mänguväljakutele ja parkidele). Sotsiaalne sidusus omakorda panustab turvalisema ja hoolivama naabruskonna kujunemisele, tõstes alade kinnisvara väärtust.

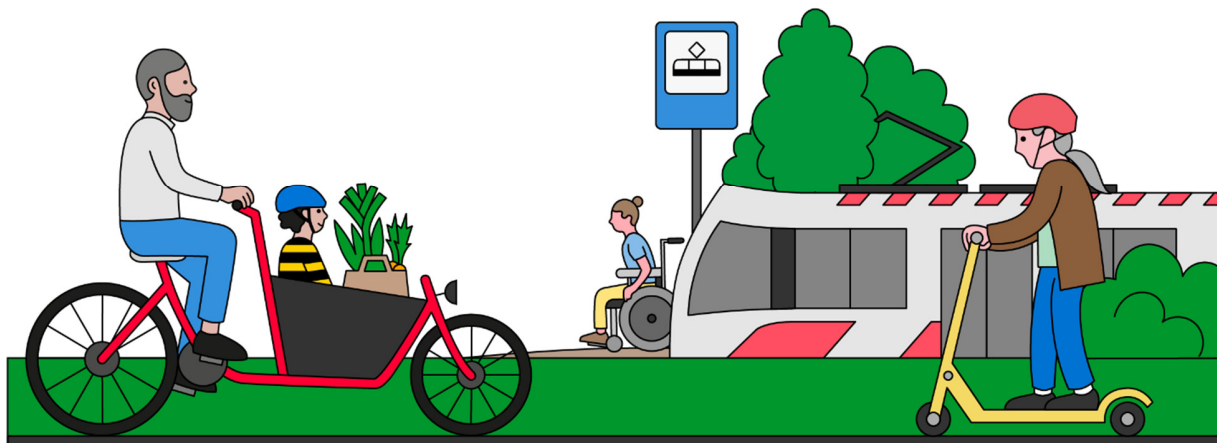
Linnaaiad toimivad osana rohealade võrgustikust, pakuvad elupaiku taimedele, putukatele, lindudele-loomadele, vähendavad müra ning aitavad kaasa paremale õhukvaliteedile.

Väga oluline roll on ka keskkonnahariduse edendamisel ning keskkonnateadlikkuse, rohelse mõtteviisi juurutamisel.

Linnaaianduseks on võimalik eraldada erineva sihtotstarbe ja omandivormiga maaüksuseid. **Üldplaneering võimaldab linnaaedade rajamist iga maakasutuse juhtotstarbe juures.**

Üldised suunised linnaaiandusala rajamisel:

- juhul kui territooriumil paiknevad tehnorajatised või ala läbivad tehnovõrgud või nende kaitsevööndid tuleb tegevus kooskõlastada võrguvaldajatega
- aiandusala ilme peab olema esteetiline, avaliku ruumi väärtust tõstev
- piirdeaedade paigutus ja tüüp, linnaaiandustegevust toetavad abihooned peavad ümbritsevasse keskkonda sobituma
- aladel lahendada kastmisvee kogumine ja kasutamine ning vajaduse korral drenaaži- ja pinnavee ärajuhtimine
- kõrghaljastuse likvideerimine toimub linnas kehtiva üldise korra järgi. Haljasjäätmete kompostimine peab toimuma aiandusosal.



6 LIIKUVUS

Üldplaneeringus on seatud eesmärgiks eelisarendada säästvaid liikumisviise ja vähendada sundliikumisi. Tulenevalt uutest kavandatavatest ehitusmahtudest on linnaosas vaja oluliselt tõsta säästlike liikumisviiside võimekust, mis leevendaks tänavate ja linnaosa piiriristmike (Kalaranna tn-Põhja pst ja Sõle-Paldiski mnt ristmiku) autoliikluskooormust.

Tallinna liikuvuskava⁶⁵ ja Tallinna arengustrateegia 2035 seavad eesmärgis, et aastaks 2035 tehakse 70% igapäevastest liikumistest ilma autot kasutamata. Eesmärgi täitmiseks on vajalik järjepidevalt investeerida rattateede rajamisse, ühistransporditeenuse kvaliteedi parandamisse ning ohutu liikluskeskonna loomisesse. Kõnniteed, ühissõidukipeatused ja rattateedevõrk peavad olema aasta läbi mugavalt ja ohutult kasutatavad kõigile vanusegruppidele (vanusele 8–80). Linnaosa tänavaid tuleb kujundada nende kohaväärtuse järgi, mis arvestab tänavaruumi iseloomu – olulisust jalakäijatele, ratturitele ja ühistranspordile ning autoliikluse ohutut korraldamist⁶⁶.

Põhja-Tallinna linnaosa on kesklinna lähedal ning ligikaudu 55%–1 Põhja-Tallinna elanikest paikneb elukoht töökohale piisavalt lähedal igapäevaseks jalgsi või jalgrattaga liiklemiseks. Elanike olulisim liikumissuund on **Kesklinna linnaosa suunaline**⁶⁷, seega eeldused, et enamus liikumisest on võimalik teha kasutades ühistransporti või rattaga liikumist, on olemas.

⁶⁵ [Tallinna piirkonna säästva linnaliikuvuskava 2035](#)

⁶⁶ [Arengustrateegia Tallinn 2035](#). Strateegiline siht „Sõbralik linnaruum. Kõigi ühised tänavad“

⁶⁷ [Põhja-Tallinna liikuvusuuring](#). Stratum OÜ, Tallinn 2014

Üldplaneeringuga on seatud eesmärgiks:

- autostumist vähendav ruumiplaneerimine ja liikuvuskorraldus
- ühistranspordi teenuse kättesaadavuse ja kasutatavuse suurendamine, uute ühistranspordiliinide ja -peatuste reserveerimise arengualadel kiirema ühenduse tagamiseks linnakeskusega
- rattateede võrgustiku planeerimine, et jalgrattaliikluse osakaal liikumistes tõuseks vähemalt 11%-ni
- 15-minuti linnakeskkonna mudel: mitmekesise maakasutusega linnaruumi kavandamine ja piirkonnakeskuste rõhutamine, kus elu- ja töökohad ning avalikud teenused paiknevad lähestikku, et leevendada sundliikumisi.

6.1 Tänavavõrk

Seotud kaart: Tänavavõrgustik

Üldplaneering seab eesmärgiks tihendada arengualadel linliku tänavavõrku, et hajutada liiklust ja tagada parem juurdepääsetavus kvartalitele ning mereäärsetele arengualadele.

Linnaosa tänavavõrgu arendamine peab toimuma kooskõlas arendusalade detailplaneeringute elluviimisega ning olema seotud ühistranspordi ja rattateede võrgustiku arendamisega. Olulisimad taristuobjektid on Kopli-Sitsi-Tööstuse mitmetasandiline ristmik, Maleva tn ristmik, ning Merimetsa piirkonna tänavavõrk.

Tänav, kui avaliku ruumi projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata inimõõtmelisusele: hubane, turvaline, jalakäija- ja ratturisõbralik keskkond, elurikkust toetav tänavahaljastus, kvaliteet materjali kasutuses, disainis ja inventaris. Võimalusel rajada väiksemaid taskuparke/- haljasalasid vett läbilaskvad pinnakatteid, et tõsta tänavaruumi atraktiivsust ja kvaliteeti linnakeskkonnana.

Sõiduteede ristumistel rohevõrgustikuga või oluliste jalakäijate liikumissuundadega lisada võimalusel täiendavalt madal- ja/või kõrghaljastust.

Arvestada tänaväärsete hoonete funktsioonidega, nt äripindade/ühiskondlike hoonete ees kavandada laiemad kõnniteealad, hajumisalad, piisav ruum jalgrataste parkimiseks jms.

Üldjuhul on tänavaprojektidesse lisaks liiklusinseneridele vajalik kaasata maastikuarhitekt. Eelistada lokaalseid looduspõhiseid

lahendusi sademevee immutamiseks, äravoolu aeglustamiseks ja õhu jahutamiseks tiikidest või kraavidest koosnevate sademeveesüsteemide kavandamisega.

Tänavate kavandamisel peab arvestama, et päästeteenuse tarbeks oleks tagatud piisava laiuse ja kandevõimega juurdepääsuteede olemasolu ehitisteni ning veevõtukohtade- ja hüdrantideni.

Olulisemad, suuremat ruumimuudatust nõudvad tänavaprojektid on loetletud alljärgnevates peatükkides. Tänavate ja ristmike täpne paigutus lahendatakse üldplaneeringust järgmise astme planeeringutes või projektides.

6.1.1 Põhja puiestee ja Rannamäe tee

Põhja pst ja Rannamäe tee ristuvad oluliste jalakäijate liikumissuundadega vanalinna ja mereääre vahel.

Üldplaneeringus on eesmärgiks seatud planeerida Põhja pst-st sidus avaliku ruumi võrgustiku osa, mille peamine ülesanne on jalakäija- ja rattasõbraliku ühenduse loomine vanalinna ja mereääre ning sadama ja Balti jaama (Telliskivi loomelinnaku) piirkonnaga.

Jalakäija peab saama sõiduteed ületada mugavalt ja võimalikult otsesuunaliselt. Liikumist katkestavad lõigud ei tohiks ületada 100 m. Kõnniteed peavad olema kavandatud piisavalt laiad ja mitmekesise disainiga, et soodustada meeldivat ja turvalist tänavaruumi kasutamist.

Väga oluline maastikuelement on bastionaalvööndit piiritlev **glassiipuiestee**. Allee tuleb säilitada ja selle terviklikkus taastada või enne ulatuslikumaid ruumilisi ümberkorraldusi istutada uus glassiipuiestee (2 rida uusi noori pärnapuid) trammitee ja olemasoleva puuderivi vahele.

6.1.2 Merimetsa piirkonna tänavavõrk

Linnaosa üldplaneering planeerib piirkonda uue tänavavõrgu Ädala tänav pikenduse sihis, mis säilitab täiendava ühenduse loomise võimaluse Paldiski mnt-ga ning leevendab kahe suure ristmiku Endla-Paldiski-Mustamäe ning Paldiski-Sõle-Tulika liikluskoormust. Tänavate võrk loob täiendava juurdepääsu arengualadele (Seewald, Hipodroom ja nn riigikaitse kvartali arendused aadressidel Helme tn 3, 3a, 3b, Ädala tn 25, 27, 29) ning hajutab piirkonnas liiklust laiemalt⁶⁸.

Liikluslahendus on kaitsealusest Merimetsa rohealast võimalikult eemale juhitud⁶⁹. Ädala tn pikendus on ette nähtud rahustatud liiklusega, pöördetähtedega ja bussitaskutega 1+1 sõidurajaga

⁶⁸ [Põhja-Tallinna liikuvusuuring](#). Stratum OÜ, Tallinn 2014

⁶⁹ [Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine](#). Alkranel OÜ, Tartu 2012-2021

linnatänavana. Kogu lõigu ulatuses tuleb rajada tänavahaljastust, mis eraldaks sõiduteed jalg- ja rattateest ning hoonestusaladest. Tänavamaa planeerimisel on oluline kasutada mürasummutavaid lahendusi, et tagada Merimetsa kui nn vaikse ala säilimine. Mürasummutavad lahendused on vajalikud ka kaitsealuse II kaitsekategooria loomaliigi elupaiga kaitseks. Jalg- ja rattateed võib kavandada sõiduteest sõltumatu geomeetrilise lahendusega. Ülekäigukohtade määramisel lähtuda jalakäijate loomulikest (väljakujunenud) liikumissuundadest ja mere suunaliste ühenduste säilitamise vajadusest, sh Sõle tänava äärsetest kortermajadest Merimetsa ja mere suunaliste ühenduste säilitamise vajadusest.

Merimetsa endise raudteetammi trassile on kavandatud rattatee tervisevõrk, mis on oluline osa ülelinnalisest rattateede võrgustikust. Katendi valik peab olemas kooskõlas Merimetsa roheala kaitse eeskirjaga.

6.1.3 Arengualade transpordimaakoridorid

Tänavate reserveerimise eesmärk on tihendada arengualade tänavavõrku, parandada nende juurdepääsu ning tagada parem sidusus ümbritseva linnaruumiga:

- *uus tänavavõrk Paljassaare ja Hundipea sadamate arengualadel*⁷⁰
Põhitänavate kavandamisel arvestada ühistranspordiraja prioriteetsusega.
- *Paavli ärikvartalit toetav tänavavõrk, nn Manufaktuuri tänava pikendus Kopli tänavani*
Tänav iseloom ja funktsionaalsus on jäetud vabamaks ning tänavavõrgu teemakaardil tähistatud „planeeritud transpordimaa“, mille tänavatüüp (jalg-, ratta- või sõidutee) täpsustub üldplaneeringust järgmistes etappides.

Perspektiivsed mitmetasandilised ristmikud:

- *Sitsi mäe liiklussõlm*

Sitsi liiklussõlm on oluline ühenduskoht Põhja-Tallinna linnaosa nelja peamise suuna vahel: Paljassaare, Kopli, Pelgulinn-Pelguranna ja Kalamaja asumite vahel. Ristmikku läbivad Koplisse ja Paljassaarde suunduv raudtee-, perspektiivse rööbastransport ja trammiteeharu, samuti rattateed, jalgteed ning linnaosa rohevõrgustik. Ristmiku lähistele on planeeritud uus ühistranspordisõlm ([ptk 6.3](#))

⁷⁰ piirkonna tänavavõrgu struktuur on suures osas üle võetud Paljassaare sadama-ala struktuurplaanist (OÜ Ars Projekt, 2007) ning käesoleva üldplaneeringuga täpsustatud. Arenguala täpsem ruumiline lahendus selgub detailplaneeringu protsessides

Liiklussõlme väljaehitamine on vajalik Paljassaare sadamaala arengualade elluviimisel ning tuleb siduda Paljassaare arendusetappide väljaehitamise ja arendamisega. Vastavad kokkulepped sõlmitakse detailplaneeringu menetluse protsessis.

Võimalusel kavandada ristmikult ka Sõle tn suunaline ühendus. Liiklussõlme projekteerimisel on vajalik kaaluda mitme alternatiivse lahenduse vahel.

▪ *Põhja pst – Kalasadama tn ristmik*

Üldplaneering annab võimaluse lahendada ristmik vajadusel mitmetasandiliselt, et parandada ristmiku toimivust ja linnaosade vahelise liikluse läbilaskvust. Mitmetasandilise ristmiku vajalikkust ja võimalikkust selles asukohas tuleks põhjalikult kaaluda, analüüsides muuhulgas muinsus- ja keskkonnakaitselisi aspekte ning jalakäijatele mugavate liikumisvõimaluste parandamist vanalinna ja mere vahel.

6.2 Rattateed

Seotud kaart: Rattateed

Üldplaneeringu lahendus seab eesmärgiks, et iga tänav linnaosas peab toetama rattaliiklust.

Kõikidest liikumisviisidest on rattaliikluse osakaalu kasvuks Põhja-Tallinna linnaosal väga head eeldused. Rahvastiku ja töökohtade paiknemist arvestades on suurel osal Põhja-Tallinna elanikel ja seal töötavatel inimestel igapäevased liikumised piisavalt lühikesed, mistõttu autokasutus ei anna olulist ajalist efekti teiste transpordiliikide ees⁷¹.

Jalgrattaga liikumise osakaalu suurendamine eeldab vastava taristu rajamist: turvalised jalgrattateed ja -parklad. Tänavate ehitus- või rekonstrueerimisprojektides (sh teekatemärgistuse uuendamisel) või detailplaneeringute, ehitusprojektide koostamisel peab arvestama rattaliikluse vajadusi. Uute hoonete rajamisel kavandada eraldi tänava tasandilt ligipääsetavad rattahoiuruumid, korterelamute hoovialade korrastusprojektidega tuleb autoparkimise kõrvale kavandada ka jalgrattaparklad ja/või -majad.

Üldplaneeringu kaardil planeeritud rattateede võrgustik toetub suurel määral Tallinna rattastrateegiale⁷². Välja on toodud linnaosa rattateede **peamised** liikumissuunad: **põhivõrk**, **tervisevõrk** ja asumisisised **rattateed/-rajad** (tugivõrk).

Põhivõrgus on rattaga liikumiseks omaette liikumissuund mõlemal pool tänavat, **tervisevõrgus** paikneb kahe suunaline rattatee

⁷¹ Põhja-Tallinna liikuvusuuring. Stratum OÜ, 2014

⁷² Tallinna rattastrateegia 2018-2027. Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokoll nr 41, päevakorrapunkt nr 26

looduskeskkonnas või tänava ristlõikes ühel pool sõiduteed ning **tugivõrk** ühendab omavahel peamised lähte- ja sihtkohad. Tugivõrgus on rattateede rajamise tingimused vabamad (näit. jagatud ruumis, jalgrattaliiklusega arvestavad laiemad kõnniteed jms).

Rattateede võrgustiku arendamisel on esmatähtis **keskusalade suunaliste ühenduste** katmine ning linnaosas **terviklikult toimiva rattateede võrgustiku** loomine (peamiselt Tallinna rattastrateegia kohane põhivõrk ja tervisevõrk). Oluline on katkendkohtade likvideerimine ning kiireid ühendusi võimaldavate eraldatud rattateede rajamine.

Rattateede võrgu osad on ka **rohekoridorid ja rannapromenaad**. Rattateed, mis läbivad kaitsealasid peavad olema kooskõlas kaitsekorralduskavadega.

6.3 Ühistransport

Seotud kaart: Ühistransport

Kiiresti arenevas Põhja-Tallinna linnaosas on tänavate liikluskooormuse leevendamiseks ühistranspordivõrgustiku arendamine võtmetähtsusega.

Üldplaneering seab eesmärgiks suurendada ühistranspordi teenuse kättesaadavust ja kasutatavust läbi uute ühistranspordiliinide ja -peatuste reserveerimise. Kogu liikuvus peab olema orienteeritud ühistranspordi eeliskasutusele, mille võrk peab olema tihe ja mugavate ümberistumise võimalustega.

Arvestades linnaosas kavandatud arenduste mahtu ja elanikkonna arvu kasvu on vajalik täiendada ja mitmekesistada ühistranspordi liinivõrku, luua uusi ühendusi.

Suuremad arengualad tuleb ühendada hea ja kiire ühistranspordiga. Arengualade planeeritavad hoonestustihedused ja detailplaneeringu välja ehitamise etapid tuleb siduda ühistransporditaristu välja ehitamise kohustusega ning liikumisviiside osakaalude muutumisega (ptk 1.3). Ühistransporditaristu välja ehitamine tuleb seada arengualadel detailplaneeringute kehtestamise eeltingimuseks. Üldine printsiip on, et mida suurem on osakaal säästlike liikumisviiside suunas (ühistransport, rattaliiklus) seda suuremat ehitusmahtu on võimalik realiseerida.

Trammiliinivõrku on vajalik laiendada suure arengupotentsiaaliga või suure elanikkonna tihedusega piirkondadesse, kus trammiliinivõrgu rajamine annab elamualale lisandväärtust või kus efektiivsed ühistranspordi lahendused elavdavad linnaruumi ja tõstavad selle atraktiivsust (linnaosa arengualad, suurima elanikkonna arvuga Pelguranna asum).

Piirkondades, kuhu arendatav trammiliinivõrk ei ulatu tuleb tõsta **bussiliinivõrgu** efektiivsust.

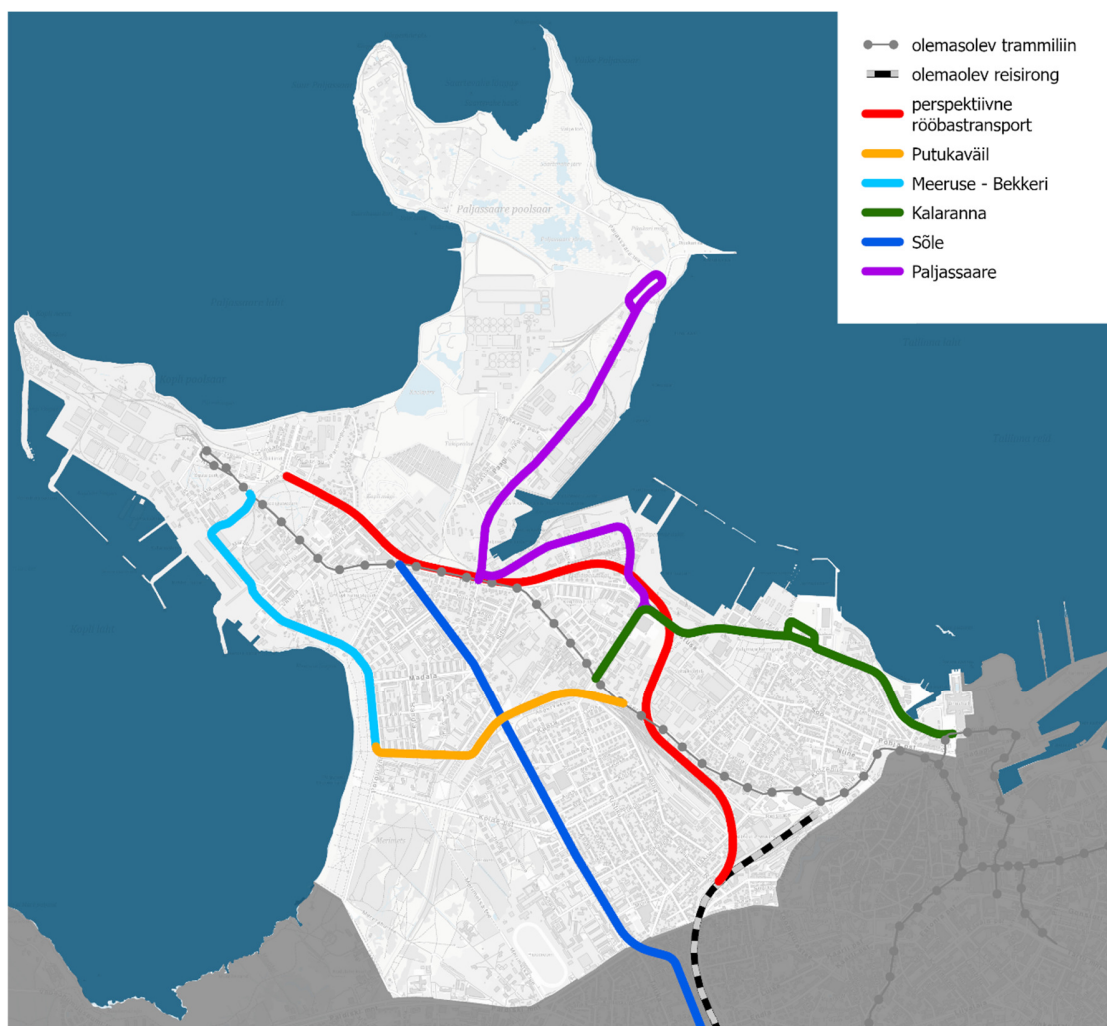
Kasutades ära olemasoleva raudteetaristu potentsiaali ja tõstmaks ühistranspordi osakaalu linnaosa liikumistes on raudteemaal ühistranspordi osana võimalik kavandada **perspektiivset rööbastransporti**⁷³. Rööbastransport raudteemaa koridoris ühendaks linnaosa arengualad Kesklinnaga, Ülemiste piirkonnaga ning parandaks linnaosa liikuvusvõimalusi regionaalsel tasandil. Ühistranspordi liiklust sellel lõigul on võimalik planeerida teistest transpordiviisidest sõltumatuks, viies see osaliselt süvendisse ning eritasandiliste ristumistega tagada kiire ja sujuv piirkondade vaheline ühendus (lõik Miinisadamast Kopli kaubajaamani).

Rööbastranspordi toimimiseks täpsema ruumivajaduse määramisel tuleb eesmärgiks seada, et raudteekoridor linnaruumis oleks võimalikult kitsas ning rööbastranspordi rajamisega säiliks raudteeäärne rohekoridor. Lõigul Paljassaare arendusala-Kopli kaubajaam on vajalik arvestada rattatee põhivõrguga, soovitatavalt mõlemal pool raudteed.

Rööbastranspordi toimimiseks vajaliku maa-ala täpsem ruumivajadus selgitatakse välja üldplaneeringust eraldiseisvates insenertehnilistes analüüsides. **Rööbastranspordi liiklust ühistranspordi osana on võimalik kavandada üksnes peale Tallinna ringraudtee väljaehitamist ja Kopli kaubajaama ümberkorraldust.**

Alloleval joonisel 8 on esitatud rööbastranspordi alternatiivid, mille vahel liinivõrgu arendamist kaaluda. Valiku langetamiseks tuleb koostada üldplaneeringust eraldiseisev tasuvusuuring.

⁷³ [Kopli reisiraudtee eskiisprojekt](#). OÜ Reaalprojekt, Tallinn 2020



Joonis 8. Rööbastranspordi kavandamise alternatiivid Põhja-Tallinna linnaosas

Paljassaare tee-Kopli-Sitsi-Tööstuse tn ristmiku piirkonnas on planeeritud uus ühistranspordi sõlmpunkt, kuhu koonduvad erinevad ühistranspordiliigid ja liikumisviisid (rong, tramm, bussiliinid ning jalakäijate- ja ratturite liikumisteed).

Ühistransporditeenuse kvaliteetseks toimimiseks on vajalik reserveerida ruum ka ühistranspordi (busside) seisuplatside jaoks. Sobivad kinnistud:

- seisuplats Balti jaama piirkonnas
- Paldiski mnt 48c
- Kopli tn 118 (trammidepoo)
- Kolde pst 90
- Ketta tn 5

- Paljassaare tee 87

Põhja-Tallinnas on potentsiaali ka **lähilaevaliini/veetakso transpordi arendamiseks**, mis ühendaks kohalikud mereäärsed sadamaalad (Katariina kai, Paljassaare, Noblessneri, Linnahall) linna keskusega.

Ühistranspordi kaardil on näidatud olemasolevad ja perspektiivsed ühistranspordiliinid ning võimalikud peatused 350 m teenindusraadiusega. Perspektiivsete ühistranspordipeatuste täpsed asukohad määratakse hilisema projekteerimise käigus.

6.4 Raudtee

Raudtee ohutust ja raudtee maa-alal tegutsemist reguleerib ehitusseadustik⁷⁴ ja raudteeseadus⁷⁵.

Põhja-Tallinna raudteetaristu on pärand linnaosa tööstusajaloost, mida täna veel osaliselt kasutavad Kopli ja Paljassaare ps tööstus- ja sadamaettevõtted. Tööstuse järkjärgulise ümberpaiknemisega linna lähivaldadesse ja sellest tingitud ohtlike veoste arvu vähenemisega on raudteeharude vajadus vähenenud.

Raudteeharud on likvideeritud või vajadusel likvideeritakse perspektiivis mitmel arengualal: Kopli kaubajaama alal, Paljassaare sadama-alal, Kopli poolsaarel Meeruse, Bekkeri sadamad, Volta ja Krulli tehasealadel. Raudtee põhivõrk kuni Kopli poolsaareni säilitatakse.

Üldplaneeringuga rõhutatakse vajadust parandada linnaruumi sidusust üle ja piki raudteetaristut. Vajalikud on raudteed ületavad ristumised, et parandada asumitevahelisi liikumisvõimalusi, samuti ka raudteega paralleelsete liikumissihtide loomine raudteeäärses rohevööndis.

Sõidu- ja rattateede ristumised raudteega kavandada üldjuhul eritasandilistena ning jalakäijatele ja ratturitele üldjuhul ca 400 m vahedega.

Raudtee eriti ohtliku alasse (50 m raadiuses) tuleb vältida müra- ja vibratsioonitundliku kasutusega objektide rajamist.

Raudtee ääres asuvate lasteasutuste, välispordirajatiste (nt staadion) ja elamukruntide raudteepoolse küljed piirata aia või piirdeks sobiva taimeestikuga, et vältida laste ning elamupiirkonnas ka loomade ootamatut sattumist raudteemaale. Kõrghaljastust ei ole soovitatav kavandada rööbasteele lähemale kui 10 m äärmisest rööpast, et tagada nii nähtavuse vajadus raudteel kui ka tuleohutus.

⁷⁴ [Ehitusseadustik](#)

⁷⁵ [Raudteeseadus](#)

Raudteel on potentsiaali kasutamaks seda ära igapäevaste ühistranspordiliikumiste osana ([ptk 6.3](#)).

Rongi- ja trammiliiklusest tulenev vibratsioon võib olla tuntav lähedal asuvates elamutes. Vibratsiooni on võimalik vähendada rööbaste kokku keevitamise (st ilma lõtkudeta rööbaste kasutamisega) või liikumiskiiruse vähendamise jt meetmetega⁷⁶. Lõigul Maleva tn-Sitsi tn ning Miinisadam-Kopli kaubajaam kavandada raudtee vajadusel tunnelisse, Telliskivi tänava ületus viaduktina. Meetmete rakendamine võimaldab samuti vähendada raudteeliiklusest tulenevat müra tänavatasapinnal.

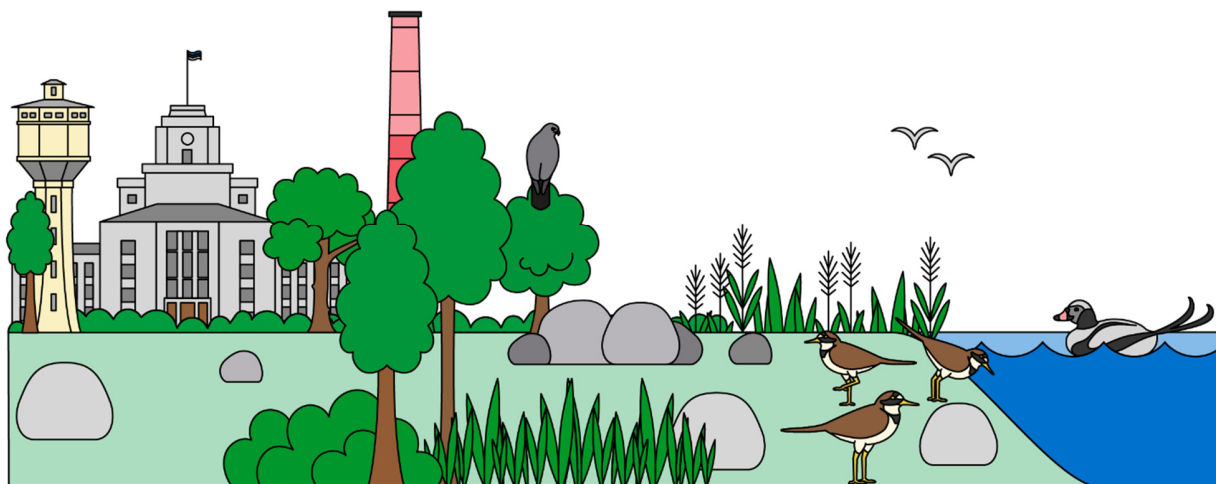
6.5 Ohtlikud ning rasked- ja suuregabariidilised veosed

Seotud kaart: Tänavavõrgustik

Ohtlike ning suur- ja raskeveoste marsruudid Põhja-Tallinnas kulgevad peamiselt mööda raudteid ja ülelinnalisi tänavaid. Üle linnalistel tänavatel saavad lisaks raskeveoste liikuda ka suuregabariidilised veosed, nt suuremad veesõidukid treileril, mis viivad sadamate, sildumisalade ja slippide juurde. Liiklus nendel tänavatel veesõidukite veostega toimuks harva, kuid arvestades sadamate mahtu piirkonnas on vajalik nende tänavate ristmike projekteerimisel arvestada laiemate pöörderaadiustega.

Mööda raudteed kulgevate ohtlike veoste väljaviimine on seotud peamiselt Kopli kaubajaama ja sadamate tuleviku arendustega ning Tallinna ringraudtee väljaehitamisega.

⁷⁶ [Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine](#). Alkranel OÜ



7 TÄIENDAVALD PIIRANGUD MAAKASUTUSELE

Seotud kaart: Piirangud ja väärtused

Peatükis on esitatud looduslikest, linnaruumilistest, tehnogeensetest jm teguritest tulenevad piirangud ja põhimõtted maakasutusele, mida eelnenud peatükkide hulgas ei käsitletud.

7.1 Kaitstavad loodusala ja objektid

Kaitstavad loodusobjektid on kaitsealad, hoiualad, pargid, kaitsealused liigid, püsielupaigad ja kaitstavad looduse üksikobjektid. EELISE⁷⁷ andmetel jäävad Põhja-Tallinna linnaossa mitmeid kaitse aluseid objekte, sh Natura 2000 ala. Täpsem nimekiri on esitatud [Lisas 1](#).

Lisaks EELISE andmetele esitab üldplaneering täiendavad tingimused loodusala ja objektidega seoses:

- Paljassaare tee 47 ala ümberkujundamisel või selle kinnistul asuvas kraavis tööde teostamisel tuleb säilitada liigi soo-neiuvaip (*Epipactis palustris*) elupaik. Soovituslik on säilitada kraavi ümbruses asuv haljasala. Vajadusel tuleb tagada taimede säilimine ümberasustamisega vastavalt „[Kaitsealuse taime liigi isendi ümberasustamise korrale](#)”
- Paljassaare tee 47 ja 85 vahelisel alal säilitada puistu või jätta sellest vähemalt 30 m laiune põhja-lõunasuunaline riba, et säilitada rohekoridori ühendus Paljassaare hoiualaga

⁷⁷ [Eesti Looduse Infosüsteem](#)

- Paljassaare hoiuala säilitada loodusliku puhkealana, avalike tegevusalade laiendamist mitte kavandada. Paljassaare hoiualal esinevad kaitsealused liigid ja tegevuskava on kirjeldatud [Paljassaare hoiuala kaitsekorralduskavas aastateks 2020 - 2029](#)
- mitte arendada rannaala edasi Väike-Paljassaare poolsaare suunas. Olulise mõju vältimiseks lähtuda arendustegevusel olemasolevast infrastruktuurist ja maakasutusest
- hinnata tuleb järgmiste silmapaistvate puude riikliku või kohaliku kaitse alla võtmise põhjendatust: Tehnika tänava must pappel, Vasara tn 4 tamm, Heina tn 1 tamm, Kopli tn 103 Balti Laevaremonditehase pappel "Petrowskiana", Liinivahe tänava 17 ja Liinivahe tn 15 leinapappel *Woobstii*, Manufaktuuri tn 4 Sitsivabriku pargi harilikud pöögid (4 puud) ja harilikud valgepöögid (2 puud) ning Maleva 2e Kopli linnamõisa euroameerika pappel *Marilandica*.

7.1.1 Paljassaare NATURA 2000 ala piiride laiendusettepanek

Põhja-Tallinna üldplaneeringu strateegilise keskkonnamõjude hindamise (KSH) raames viidi läbi Natura-ala hindamine,⁷⁸ selgitamaks välja, millised on Põhja-Tallinna üldplaneeringuga kavandatavate arendustegevuste mõjud Natura 2000 võrgustikku kuuluva ala terviklikkusele, kaitse eesmärgiks olevatele liikidele ja nende elupaikadele.

Keskkonnaekspertidid leidsid, et praegustes piirides Paljassaare linnuala ei vasta Natura alade piiritlemise ökoloogilistele põhimõtetele ning inimtegevuse surve neutraliseerimiseks puudub vajalik puhvervöönd. Natura-ala piiride määramisel tuleb lähtuda ökoloogilistest looduskaitsealustest kaalutlustest, mis tänase seisuga on kaetud vaid osaliselt ja poolikult.

Lindudele oluliste elupaikade piiritlemisel on otstarbekas lähtuda inimõjude puhvervööndi vajadusest ning merel ökoloogiliselt terviklike ja võtmeliikidele oluliste alade piiritlemisest. Soovitav Natura ala välispiir peaks merel hõlvama olulised madalamad veealused pae aluskorra enduvad lavad 10 m sügavusjoone kontuuride järgi, mis tähistab ühtlasi veealuse paeastangu ja sukelpartidele (eri aulile) oluliste toitumisalade piiri.

Inimtegevuse mõjude tasakaalustamiseks, piirkonna olulise rohevõrgustiku osa, rändekoridori ja kohalike lindude elupaikade säilimiseks soovitavad KSH koostajad loobuda kogu Paljassaare põik 16 ehk nn Ecobay arendustest⁷⁹ ning laiendada Natura kaitseala piire

⁷⁸ [Põhja-Tallinna üldplaneeringu Natura-hindamine](#). OÜ Naturm

⁷⁹ [Paljassaare põik 16 kinnistu ja lähiala detailplaneering](#) (DP028240)

„Piirangud ja väärtused“ kaardil välja toodud ettepaneku kohaselt. Rohevõrgustiku seisukohalt halvendab elamuarendus selles asukohas rohealade omavahelist sidusust ning vähendab looma- ja taimeliikidele sobilike elupaikade ulatust. Elamuala rajamine vahetult hoiuala piirile, koos kaasneva transporditaristu ja liiklusvooga põhjustab häiringud kaitstavatele linnuliikidele pesitsusajal, lindude hukkumist, müra, hoiuala külastatavuse kasvu, valgusreostust, võimalikku röövlust ning toitumistingimuste halvenemist. Arendusest loobumine säilitab ala lindudele sobiva avatud ja mitmekesise vee-elupaikadega maastikuna, sh on oluline ka Kaelajärve säilitamine.

Lisaks, kuivõrd praegune hoiualade kaitsekord on liialt üldine ja ei võimalda piisavalt täpselt ning efektiivselt ala tsoneerimist ja piirangute seadmist korraldada, siis arvestades piirkonna valdavalt liigikaitse suunitlust on oluline moodustada terviklik looduskaitseala ning kehtestada sellele sobiv kaitsekord. Nii Natura-ala kui ka hoiuala piiride ning kaitse-eesmärkide tingimused vajavad veel täpsustamist⁸⁰ järgnevates vastavat valdkonda reguleerivates töödes. Senikaua kui seda tööd läbi viidud ei ole tuleb järgida Paljassaare hoiuala kaitsekorralduskavas toodud meetmeid negatiivse mõju vähendamiseks ja vältimiseks.

Paljassaare sadama akvatooriumiga külgneb vahetult põhjas sadamakanali puhastamise ja süvendamise materjali kaadamisala. Sadama akvatooriumi ja Katariina kai vahelisele rannikulähedasele alale on selle tagajärjel tekkinud liivamadalike ala. Hundipea sadamakai ja Katariina kai vaheline madal mereala on oluline peatumis-, toitumis- ja pesitsusala lindudele, mille osas on linnuala kaitsekorralduskavas tehtud põhjendatud ettepanek selle linnuala koosseisu arvamiseks. Mainitud ranniku ja mereala on eriti oluline siin regulaarselt pesitsevale väiketiirule, peatuvatele ja toituvatele rand- ja jõgitiirule ning räusale. Veealuste liivamadalike elupaikadega on seotud ka rida tiirudele ja kosklatele olulisi kalaliike.

Paljassaare tipu arendusel, sh Kultuurilaidude⁸¹ rajamisel on prognoositav tugev mõju Katariina kai ümbruse liivamadalike linnustikule. Nende arenduste elluviimist on võimalik kaaluda üksnes peale leevendava meetmena ette nähtud linnusaare(te) rajamist ning piirkonna madala mereala ja ranniku lindude poolse kasutusmustriga ja ala olulisuse detailset väljaselgitamist, mis vajab vastavaid eriuuringuid. Seni kuni vastavaid eeltegevusi pole läbi viidud, ei ole negatiivse mõju avaldumise vältimist võimalik tõendada.

⁸⁰ [Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine](#). Alkranel OÜ

⁸¹ [Paljassaare tehissaare detailplaneering](#). Kehtestatud Tallinna Linnavolikogu otsusega 14.06.2018 nr 94

Linnusaar (pesitsusjaar) peab olema kuni **1 ha suurune** ning paiknema nn kultuurilaidude ja Katariina kai vahelisel merealal. Orienteeruv kaugus rannikust 150 m või 250 m. Lõplik asukoht selgitatakse täpsemate ornitoloogiliste uuringutega ning linnusaare rajamise eelduseks on kogu piirkonna hoovuste ja setete analüüs.

Tulenevalt Natura-hindamise tööst tuleb suurendada haljasalade osakaalu Natura-alaga piirnevatel arendusaladel, sest Natura-ala rekreatsioonialana käsitleda ei saa.

7.1.2 Merimetsa kohaliku tasandi kaitseala laiendusettepanek

Kaitseala kaitse-eesmärk on kaitsta väärtuslikku maastikku, kaitsealuseid liike ja nende elupaikasid ning säilitada ja parandada virgestusvõimalusi. Kaitseala pindala on 47,8 ha. Kaitseala moodustati 2017. aastal.

Rohealal on linnaruumis oluline kultuurilis-esteetiline väärtus, mida iseloomustab maastikuline mitmekesisus ja suur liigirikkus ning sellest tulenevalt suur keskkonnakaitsealine ja keskkonnahariduslik väärtus. Roheala kaitse eeskiri on sätestatud Tallinna Linnavolikogu määrusega. Merimetsa roheala suurus ning säilinud looduslik mitmekesisus on teinud sellest väärtusliku virgestus- ja puhkeala. Merimetsa rohealale jääb II kaitsekategooria liigi – kanakulli ja III kaitsekategooria kimalaste elupaigad. Merimetsa kaitseala kaitse korraldamiseks on koostatud [Merimetsa kaitseala kaitsekorralduskava 2018–2027](#).

Merimetsa metsamassiivi linnustik on mitmekesine, seejuures on Merimets Tallinna mastaabis üks olulisemaid pesitsus- ja rändepeatuspaiku mitmesugustele röövlindudele. Samuti asub Merimets paljude värvuliste rändeteel. Oluline osa Merimetsa linnurikkusest paikneb ka roostikualal Merimetsa ja Rocca al Mare vahel ning Mustjõe suudmes asuval metsatukal. Roostikualal, rannikul ja selle ümbruses pesitseb ja rändab läbi mitmeid kaitsealuseid linnuliike.

Lähtudes üha suuremast ehitussurvest ja eesmärgist säilitada elurikkus teeb üldplaneeringu KSH⁸² ettepaneku laiendada Merimetsa roheala kaitseala kaitseväärtuse ekspertiisidele toetudes Kolde pst 75 kinnistule ning Merelahe tee 12, Lahepea tn 8 ja 10 kinnistutele, kus paiknevad II ja III kaitsekategooria taime- ja loomaliikide elupaigad. Kaitseala laiendamisega on tagatud liikide parem kaitse ja vajalike hooldustööde tegemine elupaikades.

Merimetsa roheala kaitseala laiendamine tagab läbi kaitsekorralduslike tegevuste elluviimise ühesuguse kaitse- ja hoolduskorra 100 aasta vanustele männikutele, linnakeskkonnas

⁸² [Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine](#). Alkranel OÜ

haruldastele paluniitudele ning neile kooslustele iseloomulikele kaitsealustele- ja tavaliiikidele.

Paldiski mnt 52 kinnistu põhja- ja lääneosa kaitsealaga liitmise otstarbekus tuleb välja selgitada kinnistu detailplaneeringu menetluse käigus. Kinnistu põhja- ja lääneosa lagedamad alad jäävad palu- ja nõmmeniidu aladele, kinnistult on leitud ka kaitsealuse taimeliigi - roosa merikanni (*Armeria maritima*) kasvukohad.

Juhul kui Paldiski mnt 52 kinnistu liitmist kaitsealaga ei peeta otstarbekaks (alal puudub kaitsealaks määramise väärtus) aitab kaasa puhverala ehk roheala määramine Paldiski mnt 52 kinnistu põhja- ja lääneosale.

Kolde pst 75 kinnistu lõunaosa ning Lahepea tn 8 kinnistu kaitselaga liitmise ulatus tuleb välja selgitada Ädala tn pikenduse ruumivajaduse moodustamise protsessis ([ptk 6.1.3](#)). Ädala tn pikenduseks vajalik transpordimaa moodustatakse üldplaneeringust eraldiseisvates tööprotsessides. Protsessi jooksul analüüsida võimalusi Ädala tn pikenduse ühendamiseks Soodi tänavaga.

7.2 Mälestised

Linnaosa arendamisel on oluline arvestada kultuuripärandiga kui avaliku ruumi väärtusega ja avaliku huviga. Pärandi säilimise ja kasutuses hoidmise toetamiseks tuleb teha koostööd Muinsuskaitseametiga.

Kultuuripärand ei ole üksnes muinsuskaitseaduse alusel kultuurimälestiseks tunnistatud objektid ja alad, vaid kultuuriväärtuslik keskkond laiemalt. Mälestised näitavad piirkonna kultuurimaastiku ajalist mitmekihilisust, mistõttu tuleb planeerimisel lähtuda mälestisi säästvast põhimõttest ning arvestada nendega kui avaliku väärtusega.

Korrastatud ja hoitud kultuuriväärtused loovad parema ja atraktiivsema elukeskkonna, mis aitab kaasa elukvaliteedi tõusule, loob töökohti, elavdab majandust ja kasvatab piirkonna konkurentsivõimet.

Põhja-Tallinna linnaosa territooriumil leiduvad mälestised on loetletud [lisas 1](#), asukohad on näidatud teemakaardil „Piirangud ja väärtused”. Kultuurimälestised on joonisele kantud Kultuurimälestiste riikliku registri⁸³ alusel.

Mälestistega seotud piiranguid reguleerib [muinsuskaitseadus](#)⁸⁴.

⁸³ [Kultuurimälestiste register](#)

⁸⁴ [Muinsuskaitseadus](#)

Põhja-Tallinna idaosa servaalale ulatub Tallinna vanalinna muinsuskaitseala, mis on ühtlasi UNESCO maailmapärandi objekt, sh on tegu osaga bastionaalvööndi alast.

7.3 Võõrliigid⁸⁵

Seotud kaardid: „Piirangud ja väärtused“

Põhja-Tallinna linnaosa territooriumile jäävad mitmed Sosnovski karuputke leiukohta: hiid-karuputk (*Heracleum mantegazzianum*), Sosnovski karuputk (*H. sosnowskyi*) ja pärsia karuputk (*H. persicum*) on ohtlikud invasiivsed võõrliigid, mis oma kiire leviku ja suure kasvu tõttu ohustavad pärismaiseid looduslikke kooslusi. Valdavalt jäävad leiukohad olemasolevatele elamu- ja tootmismadele või nende lähedusse ning rohealadele, samuti levib liik paiguti raudteekoridoris. Karuputke võõrliigid kuuluvad hävitamisele ja neid ei tohi kasvatada.

Üks peamisi viise, kuidas karuputk võib levida, on pinnase teisaldamisel ilma eelnevalt karuputke eemaldamiseta. Tänu sellele viiakse karuputke edasi ka mujale ning taime levikuala suureneb. Seega on linnaosa territooriumil ehitus- ja arendustegevuse kavandamisel oluline arvestada karuputke kasvukohtadega ja võtta kasutusele tõrjemeetmed.

Aktuaalset infot karuputke teadaolevate kasvukohtade osas saab [Maa-ameti kaardirakendusest](#), karuputke ja selle ohjamise kohta [Keskkonnaametist](#).

7.4 Maamärgid ja väärtuslikud vaated

Seotud kaardid: Piirangud, Kultuuriväärtused, Korruselisus

Kaugvaadete koridorid moodustavad olulise osa tunnetatava linnaruumi struktuurist. Väga väärtuslikud on avalikust ruumist avanevad vaated merele ja merelt, Tallinna Vanalinnale ja linnaruumi olulisematele maamärkidele, mis on avaliku huvi objektiks.

Tallinna Vanalinn on Unesco maailmapärandi nimistusse kuuluv Tallinna linna tähtsaim kultuurimälestis ja muinsuskaitseala. Oluline on tagada Vanalinna silueti vaadeldavus olulistest vaatepunktidest linnas ning sellesuunaliste vaatesektorite ja -koridoride säilitamine. Samuti on oluline hoida vaateid vanalinnale vanalinnasuunalistelt tänavatelt. Tagamaks vaadeldavus mere poolt peab vanalinna ette mere poole jääma hoonete kõrgus alla +30 m

⁸⁵Looduslikku tasakaalu ohustav võõrtaimeliik - väljapoole levivat introductseeritud taimeliik, mis muutub uuel kasvualal invasiivseks ja ohustab muu hulgas pärismaiseid taimekooslusi. Looduslikku tasakaalu ohustavate võõrliikide nimekiri on kehtestatud keskkonnaministri määrusega.

absoluutkõrguse, mis on linnamüüri kõrgusmärk all-linnas⁸⁶. Tallinna muinsuskaitseala siluetti või muinsuskaitseala kaugvaateid varjavate ehitiste püstitamine ei ole lubatud.

Vaated merele ja merelt ning rannaaladelt on arengualade planeerimisel vajalik luua või olemasolevad olulisemad vaated säilitada, et side merega ja mereäärsete avalike hoonetega oleks nähtav ja tajutav. Olemasolevad vaated merele avanevad Suur-Patarei tänavalt, Patarei kindluse, Linnahalli juurest ja Katariina muulilt. Ranna-alad, mida ei või sadamatega sulgeda ja mis peavad jääma inimestele avatuks asuvad Patarei kaitsekasarmu juures, Lennusadama ja Noblessneri sadama-alal, Paljassaare poolsaarel rannikuäärel (alates Viru liivast kuni piki Natura 2000 ala piiri), Kopli liinide avalikul ranna-alal ning Kalarannas. Perspektiivis avanevad vaated ja mereäär linlastele Paljassaare, Lahesuu, Meeruse ja Bekkeri sadamaaladel. Detailplaneeringute koostamisel, mis jäävad vaatesektori aladele on kõrguste määramiseks vajalik teha linnaehituslik analüüs.

Vaated rannaaladelt tuleb tagada kahele mere ääres paiknevale kultuurimälestisele – Patarei Kaitsekasarmutele ja Linnahallile. Uute ehitiste püstitamisel tohib kinnismälestiste kaitsevööndis nende kõrgus olla vastavalt Tallinna Linnahalli jäähallipealse platoo kõrguseni ja Patarei Kaitsekasarmu ümbruses Kaitsekasarmu karniisini.

Maamärgid on aastate vältel välja kujunenud kaugelt paistvad orientiirid, linnasiluetist silmapaistvad objektid: kirikutornid, tööstuspärand, sh korstnad, veetornid ja teised kõrged või tähelepanuväärsetena mõjuvad ehitised, mis kannavad nii selget identiteeti kui ka ruumilist ning arhitektuurset kvaliteeti. Maamärgid väärivad linnaruumis säilitamist ja esile tõstmist ning neile tuleb tagada vaadeldavus ja dominantsus, avades või säilitades vaatekoridorid. Olulise vaatesektori, -koridori ehk säilitamist vääriava vaateulatuse piires on hoonestamine piiratud.

7.5 Ranna kaitse

Põhja-Tallinna linnaosa jääb Läänemere rannaalale. Tegu on maismaavööndiga mida kasutatakse erinõuete kohaselt ning mida kaitstakse [looduskaitseseadusega](#).

Ranna kaitse eesmärk on säilitada sealsed looduskooslused, piirata inimtegevuse kahjulikku mõju, suunata asustamisel ranna eripäraga arvestamist ning tagada vajadusel seal vaba liikumine ja juurdepääs.

⁸⁶ [Teemaplaneering „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“](#). Kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 16. aprill 2009 otsusega nr 77

Looduskaitseseaduses on sätestatud ranna kaitsmiseks kitsendused, milleks on piirangu-, ehituskeelu- ning veekaitsevöönd. Piiranguvööndi ülesanne on kaitsta sealset ökosüsteemi ning säilitada puhketingimused. Ehituskeeluvööndi peamine eesmärk on kaitsta kalda looduslikku kooslust liigse arendussurve eest ning tagada elanikkonnale alade avatus. Ranna või kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Täpsemad tingimused ning ehituskeelu erisused on toodud *looduskaitseseaduses*.

Veekaitsevööndi ulatus ja kitsendused on sätestatud [veeseaduses](#). Veekaitsevööndi eesmärk on kaitsta veekogu hajureostuse eest ning vältida kallaste uhtumist.

Maa-ameti kaardirakenduse Maa-ameti Üleujutusosalade kaardirakenduses (2020) on esitatud üleujutused erinevate esinemistõenäosuste korral.

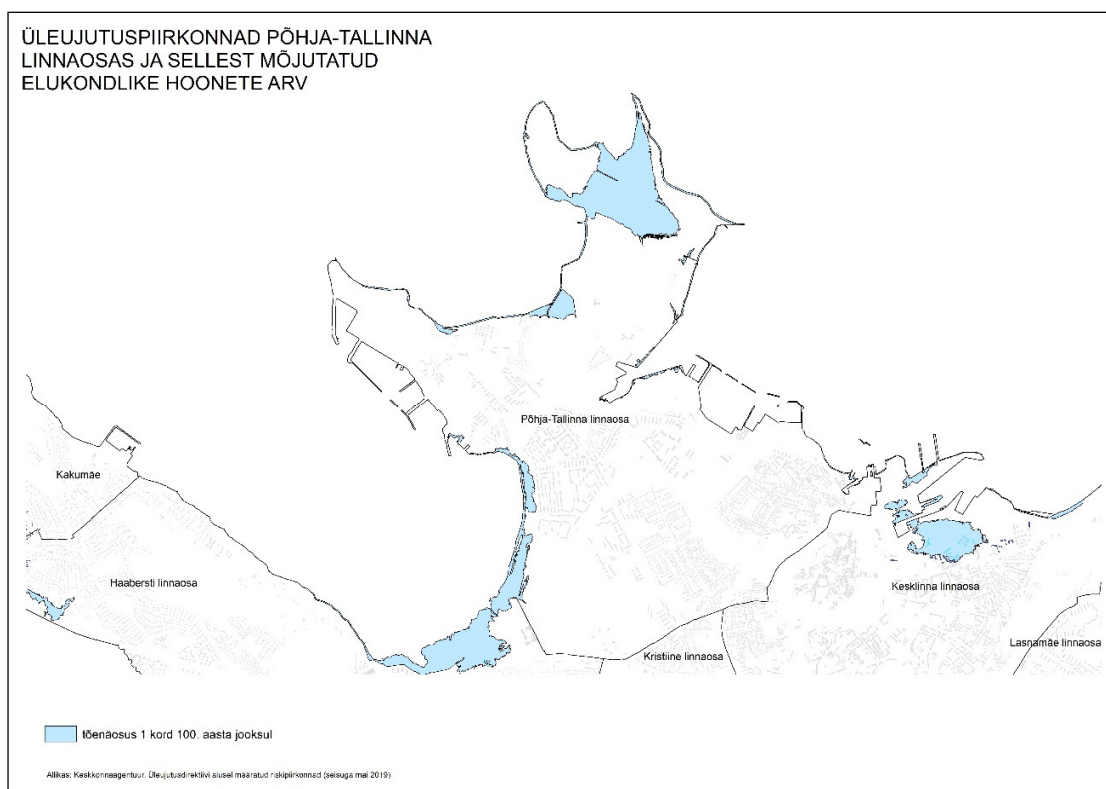
Üleujutus võib põhjustada tõsiseid tagajärgi: kahjustada keskkonda, ohustada inimeste vara ja tervist ning seada riski alla majandustegevust. Joonisel 10 on toodud Põhja-Tallinnas ja selle ümbruses üleujutatavatest aladest 1% tõenäosuse korral ehk selline üleujutus esineb üks kord 100 aasta jooksul. Keskkonnaministeeriumi poolt 2019. a koostatud [Üleujutusohu piirkonna ja üleujutusohuga seotud riskipiirkonna kaardid](#) töö alusel jääb Põhja-Tallinna linnaosa territooriumile kolm mereveetaseme tõusust lähtuva üleujutusohuga riskipiirkonda: **Pelgurand** (hõlmab Põhja-Tallinna piires osaliselt ka Kopli ja Merimetsa asumeid), **Kopli lahe äärne ala** ning **Paljassaare lahe ja Paljassaare ps põhjapoolne osa**. Peamiselt on tegemist piirkondadega, kus elamud valdavalt puuduvad (v.a väike piirkond Pelguranna üleujutusohuga riskipiirkonna põhja osas) ning mis on kasutusel puhkealadena.

Erandiks on Kopli asumi Liinivahe tänava piirkond, kuhu kavandatakse Kopli liinide läänepoolse osa ümberplaneerimise käigus korterelamute rajamist⁸⁷. Maa-ameti üleujutusosalade kaardirakenduse (2020) alusel on Kopli Liinivahe tänava piirkonnas keskmise tõenäosusega üleujutuse esinemise (1 kord 100 a jooksul) korral üleujutatava ala abs kõrgus 2,14 m. Üleujutatava ala abs kõrgused suurema tõenäosusega esineva üleujutuse korral on järgmised: 1 kord 50 aasta jooksul: 1,99 m; 1 kord 10 a jooksul: 1,62 m. Seega kui detailplaneeringuga ei nähta ette kahe läänepoolseima kortermaja aluse maapinna täitmist (vertikaalplaneerimist) on tõenäoline, et teatud ajaintervalli tagant on kortermajade ümbrus, sh hoonealune parkla üleujutatud. Otstarbekas on ette näha selles piirkonnas maapinna täitmine vähemalt abs kõrguseni 2,2 m (või kavandada hoone

⁸⁷ [Kopli liinide läänepoolse osa detailplaneering](#) (DP042000)

1. korruse põrand kõrgemale kui abs 2,2 m) ning võimalusel välistada maa-aluse parkimiskorruse rajamine.

Analoogne olukord on seotud ka Neeme tn 50 detailplaneeringuga⁸⁸ ala loodeossa kavandatavate elamutega. Kuigi Neeme tn 50 piirkond ei ole määratud otseselt üleujutusohuga riskipiirkonnaks on ka siin asjakohane maapinna täitmine kuni abs kõrguseni 2,2 m (või kavandada hoone 1. korruse põrand kõrgemale kui abs 2,2 m), et vältida elamute jäämist üleujutatavale alale.



Joonis 10. Põhja-Tallinnas ja selle ümbruses üleujutatavad alad (sinakad alad) 1% tõenäosuse korral ehk selline üleujutus esineb üks kord 100 aasta jooksul. Allikas: Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine. Alkranel OÜ

Vastavalt looduskaitseadusele §38 on ehituskeeluvööndi laius rannal või kaldal linnas 50 meetrit. Ehituskeeluvööndi vähendamine on põhjendatud, kui selle eesmärk on seotud mere äärde segafunktsioonilise hoonestuse (äri-, elamu- ja/või (väike)sadama funktsioonidega), seda toetava avalikult kasutatava rannapromenaadi (jalg- ja jalgrattatee, rannapromenaadiga seotud rajatised ja ehitised) või tehnorajatise kavandamisega. **Vastav ettepanek tehakse**

⁸⁸ [Neeme tn 50 kinnistu detailplaneering](#) (DP044340)

detailplaneeringu raames, kui koostatakse üldplaneeringust täpsem linnaruumiline lahendus. Kavandatavad funktsioonid detailplaneeringus peavad toetama mere ääre maksimaalset aktiivsesse kasutusse võtmist.

7.5.1 Ehitustingimused üleujutusala riskipiirkondades

Üleujutused mõjutavad Põhja-Tallinnas eelkõige **Paljassaare ps ja Kopli lahe ümbrust** (Merimetsa, Pelguranna ja Kopli asum). Rannäärsetel üleujutusohust mõjutatud aladel (joonis 10) tuleb arendustegevuse käigus hoonete rajamisel arvestada 1 kord 100 aasta jooksul toimuda võiva üleujutusohuga.

Linnehituslikud võtted, millega üleujutusohust põhjustatud negatiivseid tagajärgi minimeerida:

- looduspõhiste lahenduste kasutamine
Märgalade, roostiku ja looduslikult lauge rannajoone säilitamine üleujutusohuga piirkondades
- suurema haljasalade osakaalu kavandamine mereäärsetel arengualadel
Suurem haljastuse osakaal, rohelised, kõvakatteta õuealad ja erinevad looduspõhised lahendused võimaldab vähendada haavatavust kliimamuutustest tulenevate riskide suhtes – sagenevatest tormidest tingitud rannikualade üleujutused, erosioon või sademete hulga kasvust tingitud üleujutused
- rannapromenaadi ja rannakindlustuste rajamine
Mitmekülgse avaliku ruumiga kujundatud rannapromenaad täidab üleujutusest ohustatud lõikudes üleujutuse takistamise kõrval ka hea avaliku ruumi rolli, mis ajutiselt võivad olla üleujutatud (nõ reservuaarid, kuhu koguneb paduvihmade ajal liigvesi: nt väljakud, astmelised mereäärsed istumiskohad jms) ning ei põhjusta kahjustusi inimese varale või tervisele;
- Paljassaare lahe üleujutatavates piirkondades, kuhu kavandatakse korterelamuid, näha ette maapinna täitmist (vertikaalplaneerimist) vähemalt abs kõrguseni 2,2 m (või kavandada hoone 1. korruse põrand kõrgemale kui abs 2,2 m)⁸⁹;
- esimestele korrustele kavandada äripindu või muud avalikku funktsiooni;
- vajadusel kasutada veekindlaid ehitusmaterjale;
- maa-aluste parkimiskorruste kavandamisest loobumine, parkimine lahendada esimese korruse tasapinnas või eraldi parkimismajadena;

⁸⁹ [Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine](#). Alkranel OÜ

- taristu (teed, tehnovõrgud) kavandamisel tuleb arvestada üleujutusriskidega. Hoonete ehitusprojektides tuleb kavandada ohutu elektri- ja kütteseadme paigutus, teed ja sillad tuleb ehitada üleujutusjoonele (või kõrgemale).

Täpsemad meetmed üleujutusriskide leevendamiseks konkreetsetel juhtudel tuleb välja töötada üldplaneeringust madalama astme planeeringutes.

7.6 Ohtlikud ettevõtted ja olulise ruumilise mõjuga objektid

Kemikaaliseadus eristab ohtlikke ja suurõnnetuse ohuga ettevõtteid. Ohtlik (C-kategooria ettevõtte) on ettevõtte, kus kemikaale käideldakse ohtlikkuse alammäära suures ja künniskogusest väiksemas koguses. Suurõnnetuse ohuga on ettevõtte, kus ohtlikke kemikaale käideldakse künniskogusest suuremas koguses. Lähtudes ettevõttes käideldavale kemikaalile kehtestatud künniskogusest jagunevad suurõnnetuse ohuga ettevõtted ohtlikkuse suurenemise alusel A- ja B-kategooria ettevõteteks. Tabelist 10 nähtub, et linnaosas paikneb muuhulgas kaks A-kategooria ettevõtet (Dekoil OÜ ja Maardu Terminal AS) ja üks B-kategooria suurõnnetusohuga ettevõtte (BLRT Grupp OÜ). Põhja-Tallinna linnaosas paiknevad suurõnnetusohuga ja ohtlikud ettevõtted on esitatud joonisel 11. Riskimaatriksi alusel on õnnetuste tõenäosused väikesed.

Tabel 10. Ülevaade Põhja-Tallinna linnaosas asuvatest ohtlikest ja suurõnnetuse ohuga ettevõtetest⁹⁰

Ettevõtte	Aadress	Tegevusala	Ohu kategooria ja määratud ohu areaal*	Ohtlik kemikaal/muud märkused
Dekoil OÜ	Kopli 103b	Naftasaaduste ümberlaadimine	A-kategooria; ohuraadius 800 m	Masuut, diislikütus/õnnetuse tagajärg: keskkonnareostus, soojuskiirgus, tulekahjusuitsu levik
Maardu Terminal AS	Nõlva tn 13	Naftasaaduste ümberlaadimine	A-kategooria; ohuraadius 386 m	Rasked kütteõlid, bensiin, diislikütus/õnnetuse tagajärg: keskkonnareostus, soojuskiirgus, tulekahjusuitsu levik
BLRT Grupp OÜ	Kopli 103	Laadungi käitlemine	B-kategooria,	Ammooniumnitraat-väetis/õnnetuse

⁹⁰ Tallinna riskianalüüs, 2016; Maa-amet, 2020

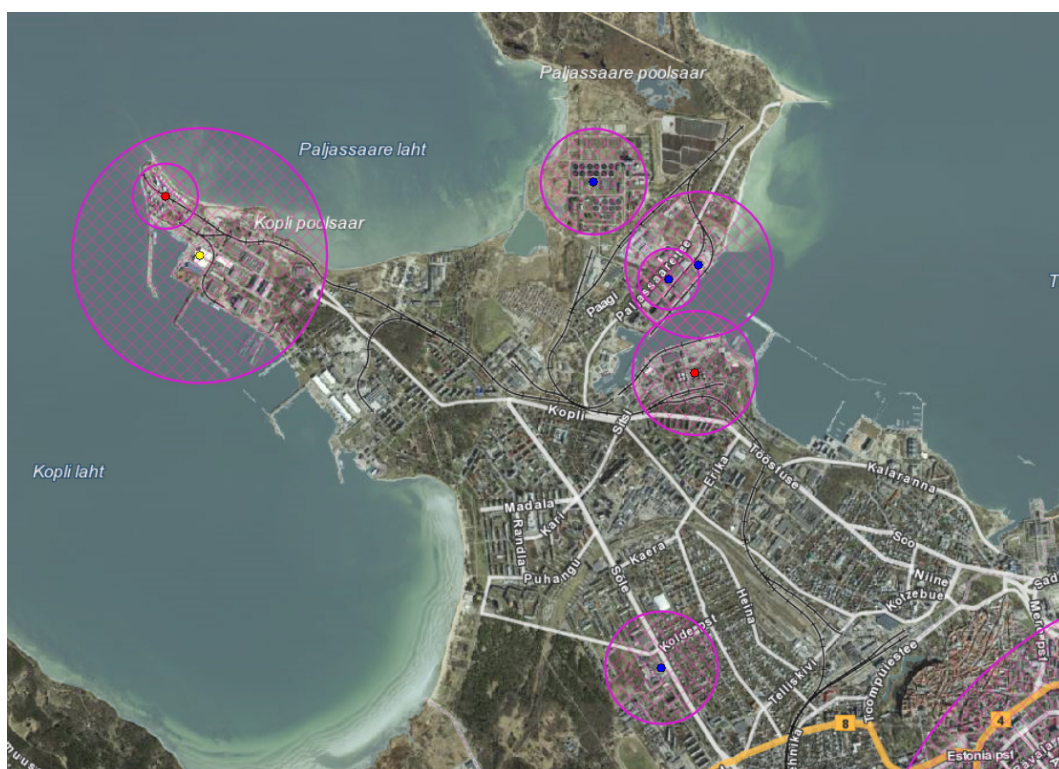
Ettevõtte	Aadress	Tegevusala	Ohu kategooria ja määratud ohu areaal*	Ohtlik kemikaal/muud märkused
			ohuraadius 940 m	tagajärg: Mürgise gaasi levimine, ülerõhk, merereostus
Paljassaare reoveepuhastusjaam	Paljassaare põik 14	Reovee puhastamine	Ohtlik ettevõtte, ohuraadius 300 m ⁹¹	Metanool/soojuskiirgus, tulekahjusuitsu levimine, ülerõhk, laialipaiskuvad killud, Kuja piires võivad asuda kanalisatsiooniehitiste teenindamiseks vajalikud hooned ning muud tööstus-, lao-, transpordi- ja sidehooned hoone omaniku ja vee-ettevõtja omavahelise kirjaliku kokkuleppe korral, on kujas ehitamine keelatud, kui puudub selleks eelnev kokkulepe.
Paljassaare Kalatööstus AS	Paljassaare tee 30	Toiduainetööstus	Ohtlik ettevõtte, ohuraadius 208 m	Ammoniaak/mürgise gaasi levimine
Baltimark OÜ	Paljassaare tee 30b		Ohtlik ettevõtte, ohuraadius 500 m	Kompleksväetis/keskkonnareostus, mürgise gaasi levimine, soojuskiirgus, tulekahjusuitsu levimine
Alexela Oil AS tankla**	Sõle tn 27a		Ohtlik ettevõtte, ohuraadius 384 m	Bensiin, diiselmootor, LPG/soojuskiirgus, tulekahjusuitsu levimine, ülerõhk, laialipaiskuvad killud

*Iseloomustab ettevõtte maksimaalset ohtlikku ala (Ro), milles võib õnnetuse ohtliku väljund tekitada inimestele tervisekahjustusi ja hoonete kergeid kahjusid.

** Tankla, kus käideldakse eriti ohtlikku veeldatud gaasi (LPG maapealne mahuti) koos vedelate naftasaadustega (bensiin, diiselmootor), mille kogused ületavad

⁹¹ Keskkonnaministri 31.07.2019 määrus nr 31 „[Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus](#)“

majandus- ja kommunikatsiooniministri 8.06.2011 määruse nr 40 „Kemikaali ohtlikkuse alammäär ja ohtliku kemikaali künniskogus ning suurõnnetuse ohuga ettevõtte ohtlikkuse kategooria ja ohtliku ettevõtte määratlemise kord“ lisas 1 sätestatud kemikaali ohtlikkuse alammäära ning seetõttu on C-kategooria ohtlikud objektid.



Joonis 11. Suurõnnetusohuga ja ohtlikud ettevõtted koos ohualadega Põhja-Tallinna piirkonnas.

Allikas: Maa-amet, 2020

Detailplaneeringute koostamisel tuleb vältida suurõnnetuse ohuga ettevõtete kavandamist elamurajoonide ja üldkasutatavate alade lähedale. Vältida tuleb elu- ja avalikult kasutatavate hoonete rajamist eriti ohtlikkuse ohualasse, samuti tuleb vältida hoonete rajamist ülejutusohutikesse piirkondadesse.

Arengualadel, mis on kaetud ohtliku ohuala raadiusega on elamufunktsiooni kavandamine võimalik juhul, kui ohtlik ettevõtte alal enam ei tegutse või on võetud kasutusele uusi tehnoloogiad, mis vähendavad ohuareaalide mõjupiirkonda ning negatiivset mõju inimeste tervisele.

Linnaosa olulised ohuallikad on ka ohtlike kemikaalide (naftaproduktid, ammoniumnitraat) transport tänavatel ja

raudteel⁹². Raudteejaamade põhiliseks riskiallikateks on jaamadesse kuhjunud tuleohtlike, kokkusurutud või vedeldatud vedelike ja gaasidega ning väetisega täidetud tsisternid ja kaubavagunid. Ohtlikke aineid vedava rongiõnnetuse korral on ohuala raadiuseks 300 m.

Planeeritavates või olemasolevates tanklates gaasimahutite kasutusele võtmisel tekkivate ohualade vähendamiseks on soovitatav paigutada mahutid maa alla.

Olulise ruumilise mõjuga objekt *planeerimisseaduse* tähenduses on objekt, millest tingitud transpordivood, saasteainete hulk, külastajate hulk ja tooraine või tööjõu vajadus muutuvad objekti kavandatavas asukohas senisega võrreldes oluliselt ning mille mõju ulatub suurele territooriumile.

Lõhnahäiringud

Linnaossa elamualade kavandamisel tuleb arvestada lõhnahäiringutega, mis tulenevad peamiselt paiksetest allikatest olemasolevatel tööstusaladel. Elamufunktsiooni planeerimisel nende tootmisettevõtete mõjupiirkonda, kus on võimalik ebameeldiva lõhna esinemine, tuleb lõhnahäiringute aspekti täiendavalt analüüsida ja hinnata.

7.7 Navigatsioonimärgistusest tulenevad piirangud

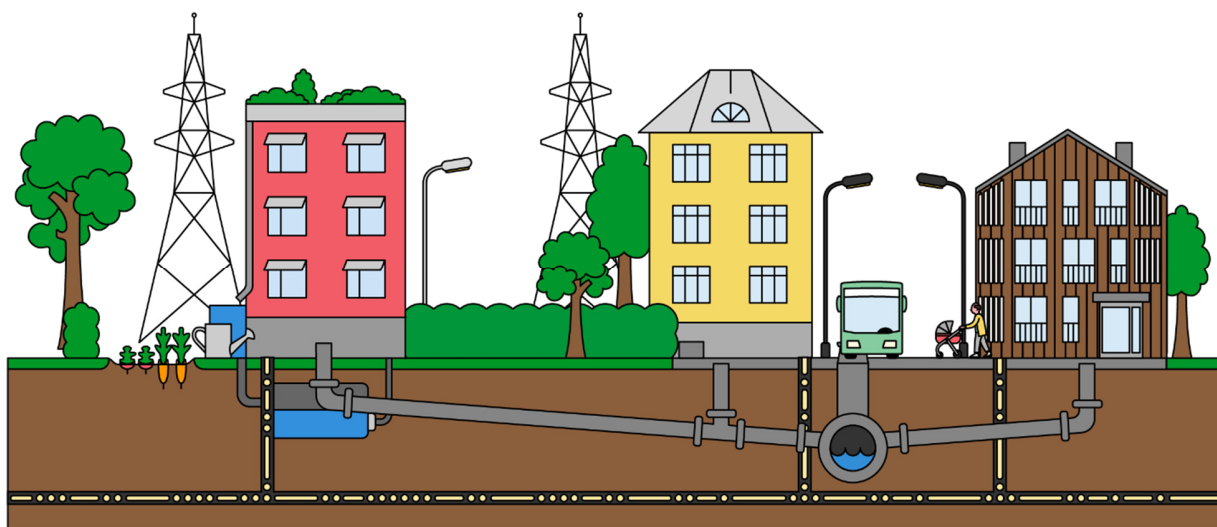
Majandus- ja kommunikatsiooniministri 06. detsembri 2002 a määruse nr 26 „Ehitustegevuse kord veeteel või navigatsioonimärgi vahetus läheduses või mõjupiirkonnas“ § 4 lg 1 järgi tuleb navigatsioonimärgi vahetus läheduses ja selle mõju piirkonnas ehitustegevus kooskõlastada Transpordiametiga, vältimaks navigatsioonimärgi nähtavuse ja eristatavuse halvenemist veekogult vaatlemisel.

Lähiala ehitustegevusele või valgustuslahendusele võivad tuleneda piirangud järgnevatest navigatsioonimärgistustest:

Märgi nr	Märgi nimi
261	Kalasadama sihi alumine päevamärk
262	Kalasadama sihi ülemine päevamärk
281	Paljassaare sihi alumine tulepaak
282	Paljassaare sihi ülemine tulepaak
351	Meeruse sihi alumine tulepaak
352	Meeruse sihi ülemine tulepaak

⁹² Tallinna riskianalüüs (2016)

Kõikide navigatsioonimärkide asukohti ja andmeid on võimalik vaadata Nutimeri kaardirakenduses (<https://gis.vta.ee/nutimeri/>) või navigatsioonimärkide andmekogus (<https://nma.vta.ee/aton/>).



8 TEHNOVÕRGUD⁹³

Seotud kaardid: Tehnovõrgud

Üldplaneeringu ülesanne on tehnovõrkude ja -raajatiste üldise asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine. Tehnovõrke arendatakse välja võrguvaldajate arengukavade järgi.

8.1 Veevarustus

Põhja-Tallinna linnaosa põhitegevuspiirkonna veevarustuses kasutatakse Ülemiste veepuhastusjaamas puhastatud pinnavett. Vesi juhitakse linnaosa veevõrku Kesklinna linnaosa läbivate peatorudega, linnaosa veevõrgul on viis ühendust naaberlinnaosade veevõrgu magistraaltorustikega. Vajaliku surve tagamiseks on ehitatud Kopli ja Sõle tänava ristumise lähedusse Kopli III astme pumpla. Lisaks on linnaosas kolm väiksemat survetõstepumplat: Karjamaa, Kolde ja Sõle. Tuletõrje veevarustus on lahendatud hüdrantidega.

Linnaosas on kaks ühisveevarustuse tegevuspiirkonda:

- Tallinna ÜVK põhitegevuspiirkond

Paikneb Tallinna linna ühisveevarustuse II astme survetsoonis ja Kopli III astme survetsoonis. II astme survetsooni ühisveevarustus põhineb praegu pinnaveel ja vastavalt Tallinna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni (ÜVK) arendamise kavale jääb see nii ka edaspidi. Linna II survetsooni Põhja-Tallinna ja Pelguranna piirkondades on mitu AS Tallinna Vesi reservpumplat, mille tehniline seisukord ja töövalmidus on erinevad. Pumplate rekonstrueerimise vajadus ja ajakava täpsustatakse uues ÜVK arengukavas. Kopli III astme

⁹³ [Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu tehnovõrkude skeem](#). K-Projekt AS, Tallinn 202

survetsooni ühisveevarustus põhineb praegu pinnaveel ja vastavalt Tallinna ÜVK kavale jääb see nii ka edaspidi. Survetsoonis asuvad ainult kolm AS Tallinna Vesi puurkaevu pumplat, teistele ettevõtetele ja eraisikutele kuuluvad puurkaevud puuduvad. Veevarustus hädaolukorras on võimalik tagada olemasolevate ühisveevarustuse reservpuurkaevudega. Praegu ei ole nimetatud puurkaevpumplad töökorras, pumplad on rekonstrueerimata ja puurkaevudes puuduvad süvaveepumbad. Pumplad tuleb rekonstrueerida reservpumplate jaoks vajalikus mahus – puurkaevu pumbad, reservuaarid, tsirkulatsioonipumbad, elekter ja automaatika.

- Kopli poolsaare tipu tegevuspiirkond

Paikneb mööda Kopli 103 kinnistu idapoolset piiri – Kopli lahe rannajoon – Paljassaare lahe rannajoon kuni Kopli 103 idapoolse piirini. Piirkonda jäävad ainult tööstusettevõtted, nt BLRT Grupp AS ja OÜ Dekoil, kellel mõlemal on autonoomne veevarustussüsteem. Ühendus põhitegevuspiirkonnaga puudub. BLRT Grupp AS-ile kuuluvad Kopli tn 103 viis puurkaevu ja Dekoil OÜ-le Kopli tn 103b kolm puurkaevu. Seega ei saa piirkonda lugeda ÜVK seaduse mõistes ühisveevarustuse objektiks. Olemasolev süsteem rahuldab täielikult territooriumi ettevõtete tehnoloogilise vee ning tekkivate võimalike tulekahjude kustutusvee vajaduse.

Linnaosas on olemas ka ühisveevarustuse puurkaevud, mis on reservis ja kasutatavad hädaolukorra korral, st Tallinna linna veevarustussüsteemiga seotud pinnaveeallikate reostus vms tootmisprotsessi häiring, mis takistab Ülemiste veepuhastusjaamal joogivett toota ja mille tulemusena tuleb veepuhastusjaama töö ajutiselt peatada ja minna üle osaliselt või täielikule põhjaveega varustamisele. Linnaosa ühisveevarustuse puurkaevud ja hädaolukorra veevarustuse mõttes kõige olulisemad lokaalvõrku ühendatud puurkaevud on esitatud tabelis 11.

Tabel 11. Põhja-Tallinna linnaosas paiknevad töötavad puurkaevud, kaitsevööndiga 15–50 m

Jrk nr	Registrikood	Tüüp	Staatus	Kaitsevöönd (m)	Aadress
1	PRK0000020	puurkaev olmevee saamiseks	töötav	15	Tööstuse tn. 48
2	PRK0000031	puurkaev olmevee saamiseks	töötav	50	Ädala tn 4
3	PRK0000035	puurkaev olmevee saamiseks	vajab rekonstrueerimist	30	Volta 1c (Volta)
4	PRK0000036	puurkaev olmevee saamiseks	töötav	30	Toompuiestee 22A
5	PRK0000151	puurkaev olmevee saamiseks	töötav	25	Paljassaare tee 85

6	PRK0000236	puurkaev olmevee saamiseks	vajab rekonstrueerimist	30	Kopli tn. 87C
7	PRK0000239	reservpuurkaevpumpla, vajab rekonstrueerimist	konserveeritud, vajab rekonstrueerimist	30	Ankru, Kopli III survetsoon
8	PRK0000242	reservpuurkaevpumpla, vajab rekonstrueerimist	konserveeritud, vajab rekonstrueerimist	30	Puhangu
9	PRK0000246	puurkaev olmevee saamiseks	töötav	25	Manufaktuuri 12
10	PRK0000250	puurkaev olmevee saamiseks	töötav	50	Kopli tn. 103 (III pa)
11	PRK0000252	puurkaev olmevee saamiseks	töötav	50	Kopli tn. 103 (IV pa)
12	PRK0000337	puurkaev olmevee saamiseks	töötav	30	Kolde pst 73B
13	PRK0000527	puurkaev olmevee saamiseks	töötav	30	Paldiski mnt 70D (Seevaldi I) veehaare
14	PRK0000548	puurkaev olmevee saamiseks	töötav	30	Paldiski mnt 70D (Seevaldi II) veehaare
15	PRK0014145	puurkaev olmevee saamiseks	töötav	50	Kopli tn. 103
16	PRK0014146	puurkaev olmevee saamiseks	töötav	50	Kopli tn. 103
17	PRK0015298	puurkaev olmevee saamiseks	töötav	50	Paldiski mnt. 50, Hipodroom
18	PRK0030440	puurkaev olmevee saamiseks	töötav	50	Lume tn 7

Põhjavee kaitstuse tagamiseks, tuleb uute alade kasutuselevõtul tamponeerida kasutusest väljas olevad või välja jäävad puurkaevud.

8.1.1 Põhjaveevaru kaasamine riski hajutamiseks ühisveevarustuses

Lähtuvalt riskimaatriksitest (SWEKO Projekt AS koostöös Infragate Eesti AS-iga 2008. aastal "Tallinna veevarustuse võimalike hädaolukordade ennetamise kava"), milles käsitletakse veevarustuse seisukohast kahte kõige tõsisemat juhtu, mis põhjustavad ülelinnalisi veevarustussüsteemi häireid.

1. Tallinna linna veevarustussüsteemiga seotud pinnaveeallikate reostus, mille tulemusena tuleb veepuhastusjaama töö ajutiselt peatada ja minna üle täielikule põhjaveega varustamisele.

2. Elektrikatkestus kestusega 24-72 tundi, mille tagajärjel seiskuvad astmepumplad ja põhjavett veevõrku andvad pumplad. Joogiveevarustus on häiritud, kuna tööle jääks ainult Tallinna Veepuhastusjaam, millel on elektrigeneraatorid.

Seega riski olukorras on stabiilse veevarustuse loomiseks vaja ette näha põhjaveeressursside tõhusam ärakasutamine koos põhjavee tarbevaru mõninga ümberjaotamisega.

Veevarustuskindluse osas tuleb tagada põhjaveevarustusega piirkondade säilitamine, et hõlbustada ümberlülitamist hädaolukorra ilmnemisel.

Linnaosas paiknevad puurkaevpumplad, millega on arvestatud riskijuhul hädaolukorras ühisveevarustuse süsteemis ja nende seisukord on toodud tabelis (info vastavalt Tallinna ÜVK arendamise kavale 2010-2021).

Tabel 12. Linnaosas paiknevad puurkaevpumplad

Jrk	Piirkond	Pumpla	Aadress	Puurkaev aevud	Tehniline seisukord	Joogi vee mahut ite arv ja maht (m3)	Vaja teostad a töid	Tooda ng
1	Linna II survetso on	Puhangu	Puhangu 59a	242	Hea, 1998 osaliselt rekonstru eeritud	ei ole	rekonst rueerid a hädaolu korra tarbeks	reser vis
2	Linna II survetso on	Erika	Erika 1b	244	rahuldav	ei ole	rekonst rueerid a hädaolu korra tarbeks	reser vis
3	Linna II survetso on	Seevaldi	Paldisk i mnt 70d	527,5 48,54 9	rahuldav	ei ole	rekonst rueerid a hädaolu korra tarbeks	reser vis
4	Linna II survetso on	Kolde	Kolde pst 73b	337	rahuldav	1-250	Rekonst rueerit ud, lisatud täienda	reser vis

							v mahuti ⁹⁴	
5	Kopli III survetsoon	Volta	Volta tn 1c	35	halb	ei ole	rekonstrueerida hädavajalik korra tarbeks	reservis
6	Kopli III survetsoon	Bekkeri 3	Kopli 87c	236	rahuldav	ei ole	rekonstrueerida hädavajalik korra tarbeks	reservis
7	Kopli III survetsoon	Ankru	Ankru lb	239	rahuldav	ei ole	rekonstrueerida hädavajalik korra tarbeks	reservis
8	Kopli III survetsoon	Vene-Balti	Kopli 101a	240	rahuldav	ei ole	rekonstrueerida hädavajalik korra tarbeks	reservis

Veetorustike vanus on sama mis hoonete vanus piirkonnas. Vastavalt Tallinna ÜVK arendamise kava 2010–2021 andmetele paiknevad kõige vanemad torustikud Vanalinna, Kesklinna ja Kopli piirkonnas, kus torustiku vanus ulatub kohati 120–130 aastani. Keskmine vanus sõltuvalt toru läbimõõdust ja materjalist on 30–50 aastat ning majanduslikult ei ole kusagil võimalik kõiki vanu torusid lühiajalises perioodis vahetada. Torustike rekonstrueerimine teostatakse koos suuremahuliste tänavate rekonstrueerimistöödega koos teiste tehnovõrkudega ja arendusaladesse jäävate torustike arendamise/asendamisega. Torustike rekonstrueerimine peab tagama veevõrgu hea seisukorra, kõrge joogivee kvaliteedi ja veekadude osakaalu hoidmise alla 18%.

8.1.2 Veevõrgu arendamine

Piirkonnas on tagatud praeguse veevõrgu ulatuse juures piisava mahu ja survega joogiveega varustatus ca 100%-le piirkonna veetarbijaist.

⁹⁴ Suurima potentsiaaliga pumpla piirkonnas, vajadus ette näha täiendavate puurkaevude rajamine selles piirkonnas.

Veevõrgu laiendamine on vajalik vaid arengualadele ning veevõrgu tehnilise töökindluse suurendamiseks. Kuna enne 1990. aastat ehitatud veetorustikud on oluliselt üledimensioneeritud, ei tekita hoonestuse tihendamine veevarustuse tagamisel probleeme. Kõikide arengualade läheduses on olemas piisava läbimõõduga veevarustuse torustikud, mis võimaldavad liita alad olemasoleva süsteemiga ilma süsteemi ümber ehitamata.

Vajaliku tuletõrjevee kättesaamiseks ning veevõrgu töökindluse tagamiseks nähakse ette mitmed peatorustiku ringistused:

Nähakse ette Paljassaare poolsaare veevarustustorustiku ringistus peatorust DN500 kuni Paljassaare sadama arengualani.

Suuremate arengualade veega varustamiseks nähakse ette järgnevad uued torustikud:

- Paljassaare sadama arenguala peatorustikud on võimalik ühendada Tööstuse tn ja Paljassaare tee olemasolevate peatorustikega. Arenguala jaotustorustikud lahendatakse detailplaneeringutega. Veevõrgu töökindluse tagamiseks on arengualale ette nähud kaks ühendust olemasoleva torustikuga.
- Kopli liinid ja lähiala arenguala peatorustikud on võimalik ühendada Maleva tn ja Kopli tänava olemasolevate peatorustikega. Veevõrgu töökindluse tagamiseks on arengualale ette nähud kaks ühendust olemasoleva torustikuga.
- Sirbi, Kopliranna, Vasara tänava ja mere vahelise ala peatorustikud on juba varasematel aegadel välja ehitatud ning peatorustike asukoha muutust ette ei nähta. Vajalik on vaid läbi viia torustike rekonstrueerimine.
- Põhja pst olemasolevast peatorust kuni Tööstuse tänava olemasoleva peatoruni nähakse ette uus magistraalne veetorustik. Perspektiivne peatorustik hakkab veega varustama Kalaranna ja mere vahelist arenguala.

Nii eelpool loetletud, kui ka ülejäänud arengualade magistraalsed torustikud on näidatud tehnovõrkude kaartidel. Joonisel on näidatud arengualade sisesed veetorustikud seal, kus vastav detailplaneering on olemas. Arengualal, kus üldplaneeringu tehnovõrkude osa koostamise ajal detailplaneeringute koostamist ei olnud alustatud, on tehnovõrkude skeemil näidatud arenguala võimalikud liitumispunktid tehnovõrkudega. Arengualade kvartali sisesed jaotustorustikud tuleb ette näha vastava ala detailplaneeringus.

Veehaarete sanitaarkaitsealadel tegevuse planeerimisel tuleb arvestada veehaarde sanitaarkaitsealal kehtivate kitsendustega.

ÜVK skeeme ja ehitusaegasid täpsustatakse uue Tallinna linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavaga 2022–2033, mis valmib eeldatavalt juuni 2022.

8.2 Kanalisatsioon

Kanalisatsiooni kui struktuurüksuse ülesanne on kogu teeninduspiirkonnast ärajuhitud reo-, sademe- ja drenaažvee edasijuhtimine reoveepuhastisse, reovee puhastamine ja puhastatud reovee juhtimine suublasse.

Paljassaare asumis paikneb Tallinna linna reovee peapumppla (edaspidi PP) ning reoveepuhastusjaam (edaspidi RPJ). Tallinna linna ja selle ümbruse reovesi, mis kogutakse Paljassaarel asuvasse PP-sse, suunatakse torustiku kaudu puhastamisele RPJ-i, mis asub linna loodeosas Paljassaare poolsaarel, aadressil Paljassaare põik 14.

PP asukohaga Paljassaare tee 1 on kasutusele võetud 1978. aastal. PP ülesanne on pumbata ettevõtte teeninduspiirkondadest PP vastuvõtuteservuaari juhitud reovesi edasi RPJ-i puhastusseadmetele. PP pumpab reovett RPJ-i vahemikus 2700 – 18 000 m³/h.

PP-s on avariiväljalask, et kaitsta teeninduspiirkonda ja peapumplat uputuse eest. Maksimaalne PP võimsus on ca 25 000 m³/h. See on vajalik suurte sulade, valingvihmade ajal, et vältida uputusi teeninduspiirkondade madalamatel aladel. Sel juhul tuleb osa vett pumbata otse avariilasu kaudu merre, Paljassaare sadama akvatooriumile.

RPJ-s on kasutusel mehhaaniline ja keemilis-bioloogiline puhastustehnoloogia.

Reovee mehaanilise puhastuse osa moodustavad mehaanilised võred, liivapüünised ja eelsetitid ehk esimese astme settebasseinid. Puhastusvõimsus on kuni 18 000 m³/h. Mehaanilises puhastuses võetakse reoveest välja võõrised, eraldatakse liiv ja pinnahõljum (rasv, õlid jms). Kogutakse konteineritesse ja transporditakse prügilasse. Esisetitites settinud toorsete pumbatakse segatud sette lattu ja sealt edasi settekäitluskompleksi edasisele töötlemisele.

Reovee bioloogilise puhastuse koosseisu kuuluvad aerotankid, järelsetitid ehk teise astme settebasseinid ja biofilter. Puhastusvõimsus on 14 000 m³/h, sealjuures biofilter 6000 m³/h. Reovesi suunatakse peale mehaanilist puhastust bioloogilisse puhastusse, kus toimub lahustunud orgaanilise reostuse, fosfori ja lämmastiku ärastamine mikroorganismide abil. Protsessi edukuse määrab denitrifikatsiooni ja nitrifikatsiooni protsessi efektiivsus, mille saavutamiseks lisatakse vajadusel süsiniku allikana metanooli ning korrigeeritakse aktiivmudasuspensiooni aereerimist, aktiivmuda kogust ja vanust aerotankides. Järelselgitites eraldatakse aktiivmuda reoveest. Settinud aktiivmuda tagastatakse aerotankidesse, üleliigne jääkaktiivmuda pumbatakse tihendamisele settekäitlusesse ja osa puhastusprotsessi algusesse.

Biofiltris toimub järelejäänud lämmastiku ja muude biolagunevate saasteainete eemaldamine reoveest filtermaterjalis elutsevate bakterite elutegevuse tagajärjel. Fosforiühendite kontsentratsiooni vähendamiseks reoveest doseeritakse puhastusprotsessi ka koagulanti.

Puhastatud reovesi pumbatakse survetorustike kaudu kaldakaevu Paljassaare poolsaare tipus, kust vesi juhitakse 2,8 km pikkuse süvamere väljalasu kaudu ca 26 m sügavusele Soome lahte.

Mõlema puhastusetapiga on seotud settekäitlus – protsessist eraldatava muda stabiliseerimine, tahendamine ja kompostimine. Tehnoloogiliste protsesside toimimist toetavad automaatjuhtimine SCADA, õhupuhurid, metanoolijaam ja koagulandisõlm.

Linnaosa läbivad kaks suurt tunnelkollektorit, mis juhivad reovett teistest linnaosadest ja lähivaldadest Paljassaare peapumplasse ja sealt edasi reoveepuhastile. Tunnelkollektori nr 1 valgalsse jäävad linna tihedalt hoonestatud idaosa ja kesklinn. Tunnelisse voolab ka reovesi Lasnamäe, Pirita, Merivälja ja Pirita-Kose lahkvoolsest kanalisatsioonist ning Mõigust. Kollektori trass algab Uus-Sadama tn-lt ja kulgeb Tallinna lahe kaldajoont kuni kanalisatsiooni peapumplani. Tunnelkollektori nr 3 valgala ühisvoolse osa suuruseks on ligi 4 km². Kollektoris voolab reovesi Nõmme, Mustamäe, Lilleküla ja Õismäe lahkvoolsest kanalisatsioonist ning väljaspool linna piire Sakust ja Sauelt. Kollektor on rajatud läbinduskilbiga piki Kopli lahe rannajoont olemasolevast Seevaldi kollektorist kuni peapumplani. Tunnelisse juhitakse ka Seevaldi sademeveekollektori ja Pelguranna sademeveekanalisatsiooni veed.

Kopli tegevuspiirkonna põhisüsteemi omanikuks on BLRT Grupp AS. Kanalisatsioonisüsteem on ühendatud AS-i Tallinna Vesi ühis-kanalisatsiooniga. AS-i Dekoil kanalisatsioon on juhitud Balti Laevaremonditehase süsteemi. Tegevuspiirkonna kanalisatsioonivõrgu arenduse eest vastavalt vajadusele kannavad hoolt AS BLRT Grupp ja AS Dekoil. Ala ei kuulu ühiskanalisatsiooniga kaetavate alade hulka. Küll aga tuleb Tallinna ühiskanalisatsiooni arendamisel arvestada piirkonnast tuleva reovee kogusega.

Valdavalt on linnaosas tegemist ühisvoolse kanalisatsioonisüsteemiga. Lahkvoolne kanalisatsioon on välja ehitatud Paljassaare ja Kopli asumites.

8.2.1 Kanalisatsioonisüsteemi kitsaskohad

Ühisvoolse sademeveekanalisatsioonisüsteemi mõju reoveepuhasti tööle on negatiivne. Mida vähem juhitakse sademeveett reoveepuhastile, seda paremini töötab puhastusseade. AS Tallinna Vesi reoveepuhasti tööd kontrollitakse pidevalt (siseneva ja väljuva reovee kogused ning keemilised näitajad), et tagada reoveepuhasti

tehnoloogiliste protsesside juhtimine. Vastavad mõõtmistulemused võimaldavad hinnata ka sademevee mõju puhastusprotsessidele.

Vajalik on muuta rida ühisvoolseid kanalisatsioonisüsteeme lahkvoolseks, et vähendada reoveepuhasti hüdraulilist koormust ja kindlustada puhasti stabiilne töö.

Põhilised arengusuunad, eesmärgid ja prioriteetidid Tallinna linna kanalisatsioonisüsteemi rendamiseks vastavalt seadusandlusele ja projekteerimismismidele on järgmised:

1. laiendada kanalisatsioonitorustikku piirkondadesse, kus seni puudub ühiskanalisatsioon.
2. renoveerida olemasolevad, kuid nõuetele mittevastavad, amortiseerunud kanalisatsioonitorustikud, et vähendada oluliselt infiltratsioonivee koguseid ja amortiseerunud kanalisatsioonisüsteemidest tingituna puhastusseadmetele juhitavat vooluhulka ja keskkonna reostumise ohtu.
3. rekonstrueerida torustikud, mille tööiga ületab 60 aastat.
4. rekonstrueerida töökindluse tagamiseks reovee puhastusseadmeid ja tehnoloogiat, et täiustada keskkonnalaste nõuete täitmist (ohtlikud ained, mikroplast jms) ja suurendada puhasti võimsust täiendavate reoveekoguste vastuvõtmiseks
5. tõhustada olemasolevate kogumiskaevude toimimise ja kogumiskaevude väljaveo kontrolli.

8.2.2 Kanalisatsiooni arendamine

Linnaosas paiknevad kollektorid ja peatorustikud võimaldavad ära juhtida ühiskanalisatsiooni arengualadelt tuleva reovee. Arengualasid läbivad transpordimaal paiknevad torustikud rekonstrueeritakse/asendatakse ehitustegevuse käigus, toru dimensioonid kontrollitakse koostöös võrguvaldajaga valgaala põhiselt. **Kõikide arengualade kanalisatsioonisüsteemid kavandada lahkvoolseks.**

Suuremate arengualade reovee ärajuhtimisel ja olemasolevate kollektorite renoveerimiseks on ette nähtud järgnevad torustikud ja trassid:

- Paljassaare sadama arenguala reovesi on võimalik ära juhtida põhjapoolisel alal Paljassaare perspektiivsesse reoveepumplasse ning lõunapoolisel alal tunnelkollektorisse Tööstuse tänava ja Paljassaare tee ristmiku lähistel. Alal paiknevad olevad torustikud rekonstrueeritakse arenduse mahus.
- Kopli liinide ja lähiala arenguala reovesi on plaanitud juhtida piirkonna olemasolevasse reoveepumplasse ning pumbata isevoollisse kanalisatsioonisüsteemi Uus-Maleva tänaval. Pumplast väljuvad survetorustikud on vaja rekonstrueerida ja muuta torude dimensioon

suuremaks. Alal paiknevad olevad torustikud rekonstrueeritakse arenduse mahus.

- Mereäärne torustik alates Süsta tn kuni Pelguranna tn on problemaatiline ja avariiline, torustik kulgeb läbi kinnisute ning puudub ligipääs renoveerimiseks ja hoolduseks (Ankru tn, Klaasi tn, Meeruse ja Bekkeri sadamad). Meeruse ja Bekkeri sadamate arendustega seoses uuendatakse olevad torustikud arendustegevuste käigus. Mereäärsele torustikule, mis paikneb Kopliranna tänavaga paralleelselt ja läbib osaliselt kinnistuid, on üldplaneeringuga ette nähtud uus trassikoridor Kopliranna tänavale alates Pelguranna tänavast.

- Ühisvoolsetele kollektoritele – Tihase kollektor ja tunnelkollektor 3 – on planeeritud trassikoridor kollektorite renoveerimiseks ca 20 m olemasolevatest kollektoritest. Trassi koridor algab Kolde pst 79 kinnistult ja kulgeb piki Pelguranna tänavat, Kopli tänavat kuni Paljassaare peapumplani.

- Peapumplast kuni reoveepuhastusjaamani on planeeritud trassikoridor 2x1200 ja 2x1400 survetorude rekonstrueerimiseks.

- Patarei-Lennusadama arengupiirkonna reovesi kogutakse reoveepumplasse ning pumbatakse Kalaranna tn olemasolevasse kanalisatsiooni. Ülejäänud piirkonna arengualade reovesi plaanitakse juhtida tunnelkollektorisse nr 1. Vana-Kalamaja tänaval alates Balti jaam kuni Kalaranna tn asendatakse olemasolev torustik tee rekonstrueerimise käigus.

- Paavli tn piirkonna arenduste reovee kanalisatsiooni eelvooluks on torustikud Kopli ja Sõle tänavatel. Alal paiknevad torustikud rekonstrueeritakse arenduse mahus.

- Volta arenduspiirkonnas on reovee kanalisatsiooni eelvooluks Volta ja Tööstuse tänavate torustikud. Arendustega koos rajatakse alale uued torustikud.

- Tallinna reoveepuhastusjaama töökindluse tagamiseks on planeeritud enne peapumplat kogumiskambrist iseoolne avarii ülevool merre Pelguranna sadamaala piirkonnas, torustiku trassikoridor on ette nähtud läbi Paljassaare 6 kinnistu.

Perspektiivis on kogu Põhja-Tallinna linnaosa kanalisatsioon ette nähtud toimima lahkvoolsest. Magistraalsed torustikud on näidatud üldplaneeringu reoveekanalisatsiooni kaardil. Arengualade kvartali sisesed torustikud tuleb planeerida vastava ala detailplaneeringus vastavalt vee-ettevõtja tehnilistele tingimustele.

Täpsemad suunised ühiskanalisatsiooni arendamiseks antakse uue Tallinna linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavaga 2022–2033, mis valmib eeldatavalt juuni 2022 ja koostatavas linnaosa kanalisatsioonisüsteemi lahkvoolseks viimise skeemil.

8.3 Sademevee kanalisatsioon

Põhja-Tallinna kanalisatsioonisüsteem on valdavalt ühisvoolne. Olemasolev lahkvoolne sademevee kanalisatsioon hõlmab peamiselt Kopli ja Paljassaare asumeid.

Lahkvoolne kanalisatsioon on välja ehitatud ka Pelguranna asumis ent kogutud sademevesi juhitakse ühisvoolsesse tunnelkollektoris nr 3.

Linnaosa sademevee kanalisatsiooni valgalad:

1. Pelguranna lahkvoolse kanalisatsiooni valgala

Tallinna põhitegevuspiirkond, valgala pindala on 83 ha. Sademeveekollektorid on rajatud 20. sajandi keskpaigas. Ehituskvaliteet on äärmiselt madal. Lahkvoolset kogutud sademevesi juhitakse Õismäe tunnelkollektoris (kollektor nr 3), mis suurendab reoveepuhasti koormust.

2. Kopli poolsaare lahkvoolse kanalisatsiooni valgala

Tallinna põhitegevuspiirkond ja Kopli poolsaare tipp, koosneb reast väikestest valgaladest. Sademevett kogutakse suhteliselt väikeselt alalt, mistõttu vooluhulgad torustikes on väikesed. Sademevesi juhitakse poolsaarel tegutsevate sadamate akvatooriumitesse. Kopli liinide arenduse juures jõuab sademevesi merre Sepa tn pikendusel. Sademevee ärajuhtimiseks kasutatakse nii lahkvoolseid torustikke kui ka kraave.

3. arendustegevuse käigus on lisandunud sademevee valgala **Noblessneri ja Kalaranna tn piirkonnas**, kus sademevesi kogutakse kokku lahkvoolset ja juhitakse merre.

4. Merimetsa asum ja osa Pelgulinna asumist jäävad **Seevaldi ühisvoolse kanalisatsiooni valgalasse**.

Linnaosa Pelgulinna, Kalamaja, Karjamaa, Kelmiküla, Sitsi ja Paljassaare asumid paiknevad valdavalt Kesklinna ühisvoolse kanalisatsiooni valgalas.

Valgala merepoolsel küljel esineb üksikuid lahkvoolseid torusid ja merre suubuvaid kraave.

Kesklinna ühisvoolne kanalisatsioon on juhitud tunnelkollektoris nr 1, mille kaudu suunatakse reo- ja sademeveed Paljassaare reoveepuhastusjaama.

8.3.1 Sademeveesüsteemi arendus

Linnaosa sademeveesüsteemi väljaarendamiseks tuleb muuta ühisvoolsed valgalad lahkvoolseks, et vähendada peapumbajaama ja reoveepuhastile minevat ebaühtlast hüdraulilist koormus ning parandada reoveepuhasti tööd. Suunised ja lahendused selleks tuleb anda linnaosa tervikliku ja täpsustatud lahkvoolse süsteemi väljatöötamisel.

Sademeveesüsteemide kavandamisel eelistada looduslähedasi ja kombineeritud süsteeme: sademevee kogumine, kasutamine ja käitlemine selle tekkekohas. Detailplaneeringute ning ehitusprojektide koosseisus töötada välja tehnilised lahendused kinnistute ja arendusalade piirides.

Kavandada vett läbilaskva pinnakattega parkimisalasid, parkimisalade sademevesi suunata haljasaladele sobiva kalde, vahedega äärekivide vm lahenduste kavandamisega.

Valingvihmade korral kasutada äravooluhulkade reguleerimiseks ühtlustusrajatisi.

Kanaliseerimisvõrgu rikke või ekstreemse vihma olukorra negatiivse mõju leevendamiseks näha ette tulvavee ohutu ärajuhtimise või kogumise lahendus.

Kasutada lokaalseid puhasteid sademevee kogumise tekkekohas, et parandada sademevee kvaliteeti orgaanilise reostuse ja naftaproduktide sisalduse osas.

Reguleerida sademevee äravoolu, immutada sademevett kohtades, kus pinnase omadused ja hüdrogeoloogilised tingimused seda võimaldavad. Immutamise võimalikkus peab olema tõestatud geoloogilise uuringuga. Koguda ja kasutada sademevett hoonetes nn hallveena, kastmisveena või maastikukujunduses.

Kasutada vee ajutist mahutamist, et ühtlustada vooluhulkasid. Maksimaalse vooluhulga vähendamine on teostatav põhimõttel, et valingvihma ajal mahuti täitub ning vihma järgselt või saju intensiivsuse vähenedes voolab see tühjaks sademeveekanalisatsiooni. Sageli on tehniliseks lahenduseks maa alla ehitatav mahuti, kuid avaliku ruumi kujundamise seisukohalt eelistada pigem looduslähedasi lahendusi (haljasalad, haljaskatused, viibealad/puhveralad/nõvad/kraavid/tiigid) ning vett läbilaskvad katendeid.

Üldplaneeringuga määratud supelrandade asukohtades ei ole sademevee merre juhtimine lubatud **lähemal kui 200 m supelranna välispiirist. Nendes asukohtades on vajalik välja ehitada pumbajaam koos avariijätkevooluga ja merrelask pikkusega 300–400 m**, et täita sademevee veekogusse juhtimise nõudeid ning kaitsta supluspiirkonda võimaliku sademevee reostuse eest.

Kavandatud magistraalsed sademevee torustike trassikoridorid Põhja-Tallinna linnaosas:

- Seevaldi ja Pelguranna sademeveekollektorite lahti ühendamine tunnelkollektorist nr 3

Ühenduskohad paiknevad Stroomi supelranna vahetus läheduses. Kehtivate seaduste kohaselt on keelatud sademevee merre juhtimine lähemal kui 200 m supelranna välispiirist, mistõttu on vajalik välja ehitada pumplad koos avariijätkevooluga ja nõuetekohased merrelasud.

Sademevee kaardil on esitatud Seevaldi valgala planeeritud pumpla asukoht, settetiik/bassein ja väljavool eesvoolu - olemasolevasse kraavisüsteemi ja sealtkaudu suublasse/merre. Pelguranna valgala sademevee suunamiseks eesvoolu on planeeritud pumpla Madala-Pelguranna tn ristmiku piirkonda üldkasutatavale maale, survetorudele on ette nähtud trasseering Kopliranna tänavale ja sealt edasi planeeritud sademevee väljalasule Meeruse sadama arendusalas.

- Paljassaare sadama arenguala sademevesi on võimalik ära juhtida sadama akvatooriumisse, kasutades olemasolevaid ja planeeritud sademevee väljalaske.
- Kopli liinide ja lähiala arenguala sademevesi on plaanitud juhtida osaliselt piirkonna olemasolevasse sademevee süsteemi ning sealt edasi Paljassaare lahte. Arenguala läänepoolsele osale ehitatakse välja uus sademevee valgala väljalasuga Paljassaare lahte. Nii olemasolevate kui ka planeeritud väljalaskude kaugus planeeritud rannaalast peab jääma seaduses ette nähtud kaugusele st olemasolev Sepa tn väljalaske ehitis on vaja viia ranna-alast kaugemale merre.
- Sirbi, Kopliranna, Vasara tänav ja mere vahelise ala sademevesi on plaanitud juhtida osaliselt piirkonna olemasolevasse sademevee süsteemi ning sealtr edasi Kopli lahte
- Noblessneri ja Kalamaja piirkond ning Kalaranna väljalasud saavad tulevikus kujuneva Kalamaja valgala eelvooluks.
- Sõle tn olemasoleva kollektori asukohta saab kasutada uue sademeveekollektori jaoks. Kollektor on eelvooluks piirkonnale mis jääb Sõle tn ja Kopli tn vahele. Alates Sitsi tänavast tuleb muuta vana kollektori trasseeringut, kollektor planeerida piki Sõle ja Lõime tänavat transpordimaale kuni Paljassaare 1 või 1a kinnistuni kuhu on planeeritud sademevee ülepumpla. Ülepumplast pumbatakse sademevesi merre.

Arengualade magistraalsed torustikud on näidatud üldplaneeringu tehno võrkude kaardil. Kaardil on näidatud arengualade sisesed reoveetorustikud seal, kus vastav detailplaneering on olemas. Arengualal, kus üldplaneeringu tehno võrkude peatüki koostamise ajal detailplaneeringut ei olnud algatatud või koostamist alustatud, on tehno võrkude skeemil näidatud arenguala võimalikud liitumispunktid tehno võrkudega. Arengualade kvartali sisesed jaotustorustikud tuleb planeerida vastava ala detailplaneeringus.

8.4 Elektrivarustus

Põhja Tallinna linnaosa varustatakse elektriga järgmistest toitealajaamadest:

- „Paljassaare“ 110/6 kV;

- „Tipu“ 35/6 kV;
- „Kopli“ 110/35/6 kV;
- „Volta“ 110/35/6 kV;
- „Elektrijaama“ 110/35/10/6 kV;
- „Elavhõbe“ 35/6 kV.

Põhja-Tallinna linnaosa territooriumile jäävad Eleringi taristust järgmised liinid:

Liini tähis	Pinge; kV	Liini tüüp	Nimetus	Kommentaar
L009	110	Kaabel- ja õhuliin	Kopli - Paljassaare	Töös
L010	110	Kaabel- ja õhuliin	Volta - Paljassaare	Töös
L8001	110	Kaabelliin	Ranna - Volta	Töös
L8002	110	Kaabelliin	Ranna - Elektrijaama	Töös
L8003	110	Kaabelliin	Elektrijaama - Volta	Töös
L8006	110	Kaabelliin	Tõnismäe - Elektrijaama	Töös
L8017	110	Kaabelliin	Veskimetsa - Kopli	Töös
L8025	110	Kaabelliin	Veskimetsa - Volta	Töös
L8027	110	Rajatav kaabelliin	Paljassaare- Volta	Ehitatav 110kV maakaabelliin
L8040	110	Rajatav kaabelliin	Kopli- Paljassaare	Ehitatav 110kV maakaabelliin
MK- L8001	0	Kaabelliin	Ranna - Volta	Mittekasutuses olevad pingetud õlimaakaabelliinid
MK- L8003	0	Kaabelliin	Elektrijaama - Volta	Mittekasutuses olevad pingetud õlimaakaabelliinid

Olemasolevate trafoalajaamade keskpingetoide on lahendatud ringtoitena piirkonna alajaamadest või ringtoitena keskpinge jaotusalajaamade baasil.

Madalpinge jaotusvõrk töötab pingel 230/400 V.

Piirkonnas tegutsevad võrguettevõttena Elektrilevi OÜ, Elering AS, OÜ Hundipea ning Volta energeetika.

Konkreetsed krundi või ala elektrienergiaga varustamiseks tuleb taotleda tehnilisi tingimusi võrguettevõtjalt.

8.4.1 Elektrivõrgu arendamine

Paljassaare – Volta L010 ja Kopli-Paljassaare L009 osaline õhuliini asendamine kaabelliiniga. Ehitus lõppeb eeldatavalt aastal 2022.

Planeeritavate alajaamade täpsed asukohad määratakse kindlaks üldplaneeringust madalama astme planeerimisetappides. Uute kõrge ja madalpingealajaamade asukohtade planeerimisel arvestada, et alajaamadest tulenevad müratasemed peavad lähedalasuvatel müratundlike hoonetega aladel vastama kehtestatud tööstusmüra piirväärtustele⁹⁵.

Uute kõrge- ja madalpingealajaamade asukohtade planeerimisel arvestatakse suuremaid tarbijaid ja koormuskeskuste asukohti. Kaabelliinide planeerimisel arvestatakse ühe meetri laiuse kaitsevööndiga. Alajaamade kaitsevööndi laius on 2 m.

Olemasolevate õhuliinide asendamisel kaabelliinidega määratakse täpne asukoht trassivaldaja vajadustest ja maaomanike nõusolekust tulenevalt.

Üldplaneeringu kaardil on esitatud arengualadele perspektiivsed toitekaablite koridorid.

Arvestades tulevikus elektrisõidukite laialdast kasutust tuleb kõikidele uutele hoonetele kavandada ka laadimistaristu. Laadimistaristu suurendamine tekitab lisakoormuse elektrivõrgus, selleks, et täpselt hinnata mõju mida toob elektriautode laadimiskohtade arvu suurendamine peab olema tehtud uuring koos elektrivõrgu ettevõttega.

Elektrisõidukite laialdane kasutus ja nende akude märkimisväärne kollektiivne elektrimahutavus võivad oluliselt aidata optimeerida pakkumise ja nõudluse tasakaalu elektrivarustussüsteemis, kui võrgu haldamisel ja elektrisõidukite laadimisjaamade infrastruktuuris võetakse kasutusele arukas tehnoloogia. Seda on küll keeruline korraldada, kuid soovitatud algatada kiireloomulisi uuringuid ja projekte, et püüda muuta see võimalus suurt kasu toovaks nii transpordisektorile kui ka elektrivarustussektorile.

⁹⁵ KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra piirväärtustele

Elektrisõidukitele üleminekuga saavutatakse kasvahoonegaaside heitkoguste vähendamine ainult juhul, kui sõiduki jaoks saadakse elektrit vähese süsinikdioksiidiheitega või süsinikdioksiidivabadest allikatest. Seetõttu peab üleminek elektrisõidukitele toimuma paralleelselt üleminekuga vähese süsinikdioksiidiheitega elektrienergia tootmisele.

8.5 Tänavavalgustus

Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 330 kinnitatud tänavavalgustuse arengukava „Tallinna linna välisvalgustuse suunad aastateks 2006–2015“ põhines neljal tegevussuunal:

- praeguseks amortiseerunud seadmete asendamine;
- vaadeldaval perioodil amortiseeruvate seadmete asendamine;
- tänavavalgustuse rajamine seni valgustamata tänavatele ja aladele;
- valgustuse parandamine, et suureneks elanikkonna turvalisus ja heaolu, sõidukite liiklusohutus, turistide rahulolu pimedal ajal jms.

Koos uute tänavatega ehitatakse valmis ka tänavavalgustus. Ette on nähtud seni valgustamata tänavate, parkide ja väljakute, samuti jalakäijate-ning ratturite liikumisruumi, sh jalgrataste avalike parklaalade valgustamine.

Tänavavalgustuse parendamisel juhindutakse valgustite otstarbekama paigutuse ja tehniliste lahenduste edasiarendamisega. Tallinna tänavavalgustuse juhtimiseks on välja arendatud heal tehnilisel tasemel juhtimissüsteemid, jätkatakse välisvalgustuse kohalike juhtimissüsteemide edasiarendamist.

Teine oluline suund on parema valgusjõudlusega valgustite kasutamine. Tallinnas on peaaegu kõik vanad elavhõbelambid vahetatud välja ökonoomsete kõrgrõhunaatriumlampide vastu. Uute tänavavalgustussüsteemide rajamisel ja olemasolevate tänavate rekonstrueerimisel tuleb rakendada uusi tehnilisi lahendusi veelgi ökonoomsemate tänavavalgustuse juhtimissüsteemide ning valgustite kasutamisega.

8.5.1 Energiasäästu võimalused tänavavalgustuses

Kokkuhoid on võimalik saavutada läbi nelja peamise meetme:

- valgustuse kasutusaja lühendamine
- valgustite võimsuse reguleerimine
- valgustite vähendamine
- väheefektiivsete valgustite asendamine.

Tallinna tänavavalgustuses jätkatakse LED-valgusallikate osakaalu suurendamist ja tehniliste energiasäästulahenduste kasutusele võtmist.

Keskmise ühikvõimsuse vähendamine on võimalik, kui võetaks kasutusele veelgi parema valgustusjõuga valgustid, eeskätt just uutel ja rekonstrueeritavatel teedel. Tänavavalgustuse tarbitava elektrikoguse saab jätta samale tasemele või seda vähendada hoolimata valgustite arvu suurenemisest, kasutades säästurežiime, väiksema elektrilise võimsusega ja suurema valgusviljakusega valgusteid.

Uued tänavavalgustuse lahendused peavad olla projekteeritud valmidusega, et tulevikus oleks võimalik üle minna valgustipõhilisele juhtimisele. Paigaldatavad valgustid peavad võimalusel olema varustatud SR (system ready) draiveritega ja omama kaks Zhaga pistikut, üks valgusti korpuse üleval, teine korpuse all. Valgustid saab seadistada säästurežiimile (va. ülekäiguraja valgustus) vastavalt Tallinna Kommunaalameti 22.12.2016 käskkirjale nr. 121 „Tallinna linna välisvalgustuse hämardamise väärtuste kinnitamine“.

Välisvalgustuses kasutatavad valgusti- ja mastitüübid peavad kujunduselt sobima kavandatavasse linnaruumi ning arvestama olemasoleva ja kavandatava haljastusega. Lisavalgustuse kavandamisel tuleb lähtuda olemasolevast valgustuslahendusest, valgustitüüpidest ja valgustusvärvsusest. Valgustite valikul lähtuda nende töökindlusest, ökonoomsusest, turvalisusest, valgustehnilistest omadustest, disainist ja sobivusest linnaruumi.

8.6 Sidevarustus

Põhja-Tallinna linnaosa territoorium on telefonijaamade võimsustega rahuldavalt kaetud ning telefonijaamad on digitaliseeritud. Linnaosa on telefoniseeritud, andmesideühenduste tehnilised võimalused on head.

Korruselamute piirkonda on rajatud kaabeltelevisioonivõrk ning ka selle kaudu osutatakse andmesideteenust. Linnaosas on leviala kõigil mobiilsidefirmadel, kuid tugijaamade võrgustik on pidevas laienemises ja täiustamises. Iga uue arenduse või üksikhoone rajamisega võib tekkida vajadus uue tugijaama või mobiilside sisevõrgu järele, et tagada elutähtsa teenuse⁹⁶ kättesaadavus.

Üldplaneeringus on tulevased sidevõrgud kaardile kantud. Piirkonnas paikneb erinevatele sideteenusepakkujatele kuuluvaid sidekanalisatsiooni lõike.

⁹⁶ Elutähtis teenus on teenus, millel on ülekaalukas mõju ühiskonna toimimisele ja mille katkemine ohustab vahetult inimeste elu või tervist või teise elutähtsa teenuse või üldhuviteenuse toimimist. Elutähtsat teenust käsitatakse tervikuna koos selle toimimiseks vältimatult vajaliku ehitise, seadme, personali, varu ja muu sellisega ([Hädaolukorra seadus](#) §2 lg 4)

Teenuse äriline iseloom ja sidetehnoloogia kiire areng ei võimalda sidevarustuse arengut pikaks ajaks ennustada, kuid hea varustatus sideteenustega on jätkuvalt Põhja-Tallinna linnaosa elu- ja ettevõtluskeskkonna üks tugevaid külgi ja arengueeldusi.

Sellegipoolest on oluline, et juba detailplaneeringute faasis on arvestatud kvaliteetse mobiilside leviga, kui elutähtsa teenuse kättesaadavusega, seades vastav nõue ehitusprojekti koostamise tingimuseks. Avalike hoonete puhul on mobiilside sisevõrgu rajamine kohustuslik.

Üldplaneeringu kaardil on näidatud arengualade sisesed kaablikoridorid.

Majandus- ja taristuministri 26. juuni 2015 määruse nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded” § 14 alusel on kaitsevööndi ulatus mõlemal pool sideehitist järgmine:

- maismaal 1 m sideehitisest või sideehitise välisseinast sideehitisega paralleelse mõttelise jooneni või tõmmitsatega raadiomasti korral 1 m välimiste tõmmitsate vundamendi välisservast, ühendades tõmmitsad mõtteliseks kolmnurgaks, vabalt seisva masti korral 1 meeter vundamendi välisservast;
- siseveekogudel 100 m sideehitise keskjoonest;
- merel 0,25 meremiili sideehitise keskjoonest.

8.7 Kaugküte

Põhja-Tallinna linnaosa korruselamute soojusvarustus põhineb enamasti kaugküttel. Tallinna Linnavolikogu 27. mai 2004 määrusega nr 19 kinnitatud lisa „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuse piirhinna kooskõlastamine ja soojusettevõtja arenduskohustus” kohaselt hõlmab kaugküttepiirkond kogu linnaosa. Kaugküttetorustikud saavad soojusenergiat Utilitas Tallinn AS linna kaugküttevõrgust või lokaalsetest (maagaasi baasil) katlamajadest (opereeritud Utilitas Tallinn AS, Adven Eesti AS ja SW Energia OÜpoolt).

Peale üle linnalise kaugküttesüsteemi on Põhja-Tallinna linnaosas mitmeid AS Utilitas Tallinn opereeritava põhivõrguga mitte ühendatud väikekatlamaju, mida haldavad Utilitas Tallinn AS, Adven Eesti AS ja SW Energia OÜ.

Tabel 12. Põhja-Tallinna linnaosa väikekatlamajade asukohad

Ettevõtte	Lokaalkatlamaja nimetus
Adven Eesti AS	Puuvilla 19c Ristiku 62a Kopli 100
AS Utilitas Tallinn	Kopli 47
SW Energia OÜ	Kopli liinid

8.7.1 Soojusvarustuse arendamine

Perspektiivis on planeeritud soojusvarustust arendada linnaosa uutesse arenduspiirkondades. Arendused on peamiselt planeeritud nii AS Utilitas Tallinn kui Adven Eesti AS hallatavates süsteemides.

Suuremate arengualade võimalike ühenduspunktid esitatud alljärgnevas tabelis ning soojusvarustuse kaardil.

Tabel 13. Soojusvarustuse perspektiivsed liitumispunktid arengualadega

	Detailplaneering (arenguala)	Võimalik liitumispunkt kaugküttetorustikuga	Kommentaar	Arenguala kuuluvus Tallinna kaugkütte piirkonda	kW/m	MW
1	DP028240	DP alade liitmiseks on vaja välja arendada uus kaugküttevõrk alates soojuskambri RKS1 (Kopli 29) ja rajada piirkonda uus soojusallikas.		Jah		16,0
2	DP029910			Jah		18,0
3	DP036410			Jah		1,5
4	DP037540			Jah		1,3
5	DP042000			Jah		4,0
6	DP006680			Jah		5,1
7	DP045020			Jah		2,1
8	DP004330			Jah		8,4
9	DP044930			Jah		3,0
10	DP042780			Jah		5,5
11	DP010800			Jah		1,3
12	DP024440			Jah		1,2
13	DP004860			Jah		0,8
14	DP032210			Ei		3,9
15	DP016790			Jah		0,8
16	DP017780			Jah		1,3
17	DP041680			Jah		3,0
18	DP043050			Jah		2,0
19	DP041630			Jah		1,2

20	DP001210			Jah		5,3
21	DP016580	DN400 Kopli-Tööstuse soojusmagistraal		Jah		27,5
22	DP040380	DN400 Kopli-Tööstuse soojusmagistraal		Jah		11,7
23	DP026280	RS7A-9uh DN300		Jah		12,0
24	DP028900	DTK0-5_DTK0-7 (persp. DN600)		Jah		20,0

Olemasolevale hoonestusele kaugkütteteenuse osutamiseks ja piirkondlike väikekatlamajade ühendamiseks põhivõrguga on planeeritud järgmised suuremad torustike ehitustööd:

- soojusmagistraali rajamine alates Tööstuse 48d kuni Kopli 29 (2020.a);
- Kopliranna 47 väikekatlamaja ühendamine Utilitas Tallinn AS põhivõrguga;
- Kopli 100 väikekatlamaja ühendamine Utilitas Tallinn AS põhivõrguga;
- Puuvilla 19c väikekatlamaja ühendamine Utilitas Tallinn AS põhivõrguga;
- Ristiku 62a väikekatlamaja ühendamine Utilitas Tallinn AS põhivõrguga.

Arengualade magistraaltorustikud on näidatud üldplaneeringu soojusvarustuse kaardil. Arengualade kvartalisisised jaotustorustikud tuleb planeerida ala detailplaneeringus lähtudes võrguettevõtte tehnilistest tingimustest. Kopli poolsaare ja Paljassaare piirkonna soojusvarustuse tagamiseks on piirkonda vaja välja arendada uued soojusvõrgud alates soojuskambrist RKS1 (Kopli 29). Kambris RKS1 on võimsus piiratud (täna vaba võimsus kuni 10 MW), millest tulenevalt on Kopli poolsaare või Paljassaare piirkonda vaja piirkonna soojusvajaduse tagamiseks rajada uus soojusallikas. Kaaluda tuleks soojuspumpade ja reovee jääksoojuse kasutamist. Soojusallika eeldatav asukoht peaks olema Paljassaare poolsaarel üldplaneeringus näidatud magistraalvõrgu lähisel. Eraldi piirkonnana saaks kaaluda ka merevee baasil soojusvarustuse allika rajamist Bekkeri ja Meeruse sadama piirkonnas.

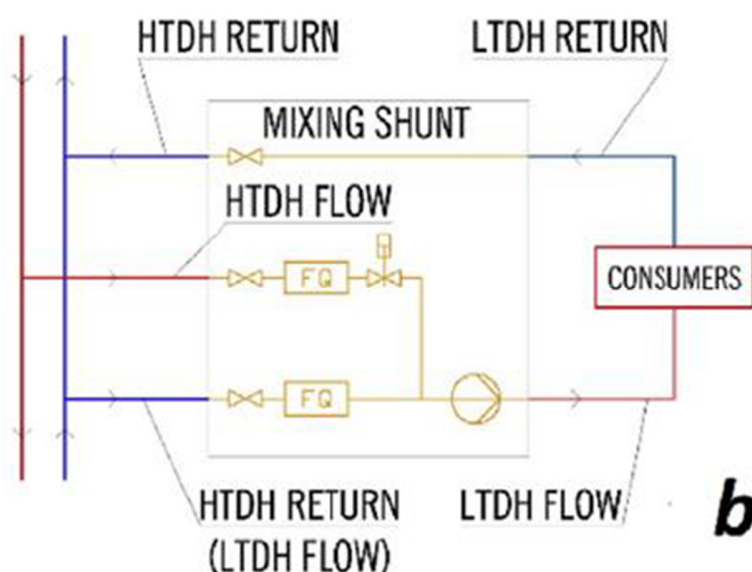
Kaugküttevõrkude paigalduskaugus olemasolevatest ja planeeritud hoonetest, puudest, tehnovõrkudest ning teistest rajatistest tuleb ette näha vastavalt Eesti standardile EVS 843 „Linnatänavad” ja ehitusseadustikus sätestatule.

8.7.2 Madaltemperatuurilise kaugküttevõrgu arendamine

Madaltemperatuuriline kaugküttevõrk soodustab jätkusuutlike soojusenergia tootmise allikate kasutamist (soojuspumbad merevee või reovee baasil, jääksoojus tööstustest/serveriparkidest jne) ning vähendab võrgu soojuskadusid. Madaltemperatuuriliseks peetakse kaugküttevõrgu, mille pealevoolu temperatuur on vahemikus 50–60 kraadi. Praktikast saab arendada kaugküttevõrgu parameetritega 60 °C / 35 °C. Täna sel päeval antakse kaugküttevõrgu kõrgemad temperatuurid (pealevool kuni 110 °C) ning põhjuseks on enamasti olemasolevate tarbijate (korterelamud, büroohooned) kõrged temperatuurid sekundaarses küttesüsteemis. Uued hooned arendatakse peamiselt madalamate sekundaarkontuuri temperatuuridega (maksimaalselt 55 °C) seega uute arenduste jaoks võib sobida madaltemperatuuriline kaugküttevõrk.

Põhja-Tallinna linnaosas on võimalik juurutada madaltemperatuurilised kaugküttevõrgud järgmiselt:

- arendada uued piirkonnad (kus on arvestatav soojusenergia koormus) madaltemperatuurilise kaugküttevõrgu baasil kasutades allikana, kas olemasolevat kõrgetemperatuurilist kaugküttevõrgu (paigaldades soojusvahetit) ja / või muid taastuvenergia allika liike (soojuspump merevee baasil, soojuspump reovee baasil, vt ka [ptk 8.10](#)).
- olemasolevate hoonete rekonstrueerimisel tuleks võimalusel alandada küttesüsteemi temperatuurid hoonetes kuni 40 °C – 50 °C (hoonesisese küttesüsteemi ja soojussõlme renoveerimisel tuleb dimensioneerida hoonesisesed küttestorustikud ja küttepinna madalamate temperatuuride järgi). Antud meede soodustaks madaltemperatuurilise kaugküttevõrgu kasutamist terves piirkonnas. Sooja tarbevee temperatuuri tagamiseks saab kasutada erinevaid lahendusi – näiteks, Booster Heat Pump (täiendav soojuspump) jms.
- uute piirkondade arendamisel (kus on arvestatav soojuskoormus) on võimalik juurutada kaugküttevõrgu lahendus kasutades olemasoleva kaugküttevõrgu tagasivoolu energiat, arvestades perspektiivis tagastuva temperatuuri languse tendentsi (lahendust saaks kombineerida ka teiste eelpool – punktides a ja b pakutud lahendustega):



HTDH return: olemasoleva kõrgetemperatuurilise kaugküttevõrgu tagasivool

HTDH return: olemasoleva kõrgetemperatuurilise kaugküttevõrgu pealevool

LTDH return: uue madaltemperatuurilise kaugküttevõrgu tagasivool

LTDH flow: uue madaltemperatuurilise kaugküttevõrgu pealevool

Mixing shunt: segamissõlm

Consumers: tarbijad

Antud lahenduse juurutamine tooks kaasa soojuskadude vähenemist ning olemasoleva kaugküttevõrgu tagasivoolu temperatuuri täiendavat alandamist ning olemasolevate soojusenergia tootmisallikate efektiivsuse tõstmist (koostootmisjaamades tekib võimalus toota rohkem elektrienergiat)⁹⁷.

Madalatemperatuurilise energiakaskaadi integreerimine olemasolevasse kaugküttesüsteemi tähendab, et madalatemperatuuriline võrk saab pealevooluks vajaliku vee kõrge temperatuuriga kaugküttevõrgu tagasivooluliini kaudu, mis vähendab olemasoleva võrgu tagasivoolutemperatuuri veelgi.

Lahendust saab rakendada juhul, kui on olemas väljakujunenud kõrge temperatuuriga kaugküttevõrk ning piirkonnad, kus on võimalik kasutada kaugkütte jaoks madala temperatuuriga soojust. Need tingimused on tüüpilised paljudes linnades nii Eestis kui ka teistes Euroopa riikides, kus on levinud kaugküttesüsteemid ja kiiresti

⁹⁷ Antud lahenduse detailne ülevaade on kajastatud artiklis: Energy cascade connection of a low-temperature district heating network to the return line of a high-temperature district heating network (ajakiri Energy, 2020; autorid Anna Volkova, Igor Krupenski, Aleksandr Ledvanov, Aleksandr Hlebnikov, Kertu Lepiksaar, Eduard Latõsov, Vladislav Mašatin).

arenev ehitussektor. Kuna olemasolevate kõrgetemperatuuriliste võrkude tagasivoolu temperatuur ei ole tavaliselt piisavalt kõrge, et varustada madalatemperatuurilist võrku aastaringselt soojusega, võib väikeses võrgus vaja minna täiendavat soojust, et tõsta pealevoolu temperatuuri. Lisasoojust saab toota tsentraliseeritult või igas hoones iseseisvalt, katelde (sh elektriküte), soojuspumpade, suurte päikesekollektoritega koos soojusenergia salvestamisega. Enne lahenduse valikut tuleb igakordselt läbi viia tehnilis-majanduslik hinnang.

Energiakaskaadi integreerimine põhjustab muutusi olemasolevale kaugküttesüsteemile, kuna madalam tagasivoolu temperatuur mõjutab soojuskadusid. See suurendab soojusenergia tootmisüksuste (koostootmisjaamad, päikesekollektorid, soojuspumpad) ja soojuse salvestamise tõhusust, samas vähendab lokaalsete tootmislahenduste kasutamine kaugküttevõrgu koormatust ja suurendab selle suhtelist soojuskadu.

Madalatemperatuurse kaugküttevõrgu rajamise võimalusi on vaja analüüsida järgmistes planeerimise või projekteerimise faasides.

8.8 Kaugjahutus

Üldplaneeringu koostamise hetkel puudub Põhja-Tallinna linnaosas kaugjahutuse võrk.

Üldplaneeringuga on reserveeritud kaugjahutuse jaamade üldised asukohad linnaosas. Kaugjahutuse jaam hakkab kasutama jahutusenergia tootmiseks vabajahutust (merevee baasil) ning kompressor külmamasinaid. Lisaks on võimalik paigaldada soojuspumpad (merevee/ reovee baasil), millega toodetakse nii jahutus- kui ka soojusenergiat (kaugküttevõrgu jaoks).

Arengualade magistraaltorustikud on näidatud üldplaneeringu kaugjahutuse kaardil.

Kaugküttevõrkude paigalduskaugus olemasolevatest ja planeeritud hoonetest, puudest, tehnovõrkudest ning teistest rajatistest tuleb ette näha vastavalt Eesti standardile EVS 843 „Linnatänavad” ja ehitusseadustikus sätestatule.

8.9 Gaasivarustus

Põhja-Tallinna linnaosas on gaasivarustuse teenuse pakkujaks AS Eesti Gaas. Välja on ehitatud 2,3 bar survega B-kategooria torustikud. Kogu linnaosa ulatuses on välja ehitatud ka A-kategooria torustikud. Nendest torustikest saavad gaasi ka linnaosa lokaalkatlamajad. Piirkonna A-kategooria torustikud on kohati,

arvestades elamute kütmiseks vajalikku gaasi kogust, ebapiisava läbimõõduga.

8.9.1 Gaasivarustuse arendamine

Põhja-Tallinna linnaosas on perspektiivis ette nähtud mitmed olulised arendustööd:

- Paljassaare tee olemasoleva B-kategooria torustike ringistamine. B-kategooria gaasitorustiku ehitus Paljassaare poolsaarel;
- Torustike ringistus mööda Salme tänavat Tööstuse tänavani ja ühendamine Kalaranna tn B-kategooria torustikuga.

Suuremate arengualade gaasiga varustamiseks nähakse ette järgnevad uued torustikud:

- Paljassaare sadama arenguala gaasivarustus on võimalik lahendada ehitades ühendused Paljassaare tee ja Tööstuse tänavaga B-kategooria torustikega.
- Sirbi, Kopliranna, Vasara tänav ja mere vahelise ala gaasivarustus on plaanitud lahendada ehitades uued B-kategooria torustikud Vasara ja Alasi tänavale. Valdavalt jäävad kasutusse olemasolevad A-kategooria torustikud.

Arengualade magistraalsed torustikud on näidatud üldplaneeringu tehnoorkude kaardil. Kaardil on näidatud arengualade sisesed gaasitorustikud seal, kus vastav detailplaneering on olemas. Arengualal, kus üldplaneeringu tehnoorkude osa koostamise ajal detailplaneeringute koostamist ei olnud alustatud, on tehnoorkude skeemil näidatud arenguala võimalikud liitumispunktid tehnoorkudega. Arengualade kvartali sisesed jaotustorustikud tuleb planeerida vastava aladetailplaneeringus.

Perspektiivis on võimalik kasutada olemasoleva gaasivõrgu torustikke vesiniku transportimiseks ning teostada vajalikud gaasipaigaldise muudatused ja täiendused, mille maht sõltub konkreetsetest lahendustest, vesiniku mahust maagaasis jne.

Vesiniku tootmiseks kasutatakse taastuvenergiat vee lõhustamiseks elektrolüüsi teel. Selleks otstarbeks on arendatud tahkeoksiidsed, aluseliste-või happeliste elektrolüütidega elektrolüüsiseadmed. Vee ja elektri kombineerimisel tekib vesinikugaas, mis suunatakse gaasimahutitesse, kus seda hoitakse madala surve all. Vesiniku saab

seejärel suunata maagaasi võrku. Taolise vesiniku tootmisega plahvatusohtu ei kaasne, sest tegemist on keemilise protsessiga.

Taastuenergia osakaalu suurendamisel elektrienergia tootmiseks (peamiselt tuule-, päikeseenergia alusel) eriti mereäärsetel arengualadel, kus potentsiaal selleks on kõrgeim, saab kaaluda vesiniku tootmise jaamade juurutamist. Jaamade asukohad üldplaneeringus on näidatud indikatiivsetena ning jäävad põhimahus kas tootmis- ja ettevõtlusalale, segahoonestusaladele või riigikaitse alale. Konkreetsemad tingimused, vesinikujaamade asukohad ja tehnoloogia täpsustuvad üldplaneeringust madalama astme projektides ja planeeringutes, mille raames tuleb koostada ka täiendavaid uuringuid. Vesinikujaamade rajamise- ja tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on käsitletud üldplaneeringu KSH aruandes⁹⁸.

Planeeritud maa-alad kuhu saaks rajada vesinikujaamad on toodud tehnovõrkude kaardil.

8.10 Taastuenergeetika⁹⁹

Tallinna arengustrateegia 2035¹⁰⁰ üheks strateegiliseks sihiks on roheline pööre ning kliimanetraalsuse eesmärk aastaks 2050. Hooned tuleb arengukava kohaselt kavandada ressursisäästlikuna, kasutades mh kliimanetraalset energiat.

Kogu Põhja Tallinna linnaosas on energia (sh sooja- ja elektrienergia) tootmiseks eelistatud kasutada alternatiivseid taastuenergiat baseeruvaid kütteallikaid (sh ka kaugküttepiirkondades). Peamised taastuenergia kasutamise potentsiaali omavad allikad on mereküte, päikeseenergia, biomass ja tuul.

•Mereküte

Mereäärse linnaosana on võimalus soojuspump tehnoloogia abil kasutada merevees leiduvat soojust- ja jahutuspotentsiaali, mis annab võimaluse toota linna energiavajaduse katteks täielikult CO₂-vaba energiat ning vähendada fossiilkütuste kasutamist;

• Päikeseenergia

Päikeseenergia kasutamine jaguneb kaheks: päiksekollektorid (tarbevee kütteks) ja fotoelektrilised paneelid (nn päikesepaneelid

⁹⁸ [Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine](#). Alkranel OÜ

⁹⁹ Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine. Alkranel OÜ

¹⁰⁰ [Tallinna arengustrateegia 2035](#)

elektri tootmiseks). Erinevalt päikesekollektorist võimaldab päikesepaneel kasutada ära ka hajusat päikesekiirgust, mis meie oludes moodustab pisut enam kui poole paneeli poolt püütavast valgusest. Päikesepaneelide tõhusamaks kasutamiseks tuleb nende hoonega integreerimisele tähelepanu pöörata juba hoone planeerimisel. Neid saab kasutada fassaadielementidena või paigaldada näiteks aknaid varjutava sirmi pinnale, kus need saavad täita korraga kahte funktsiooni – vähendada suvise keskpäevapäikese valgushulka ja toota sellest elektrienergiat. Päikesepaneeli saab kasutada ka linnataristu (nt bussiootepaviljonid, sillavalgustus, katusealused jms) täiendavaks elektriga varustamiseks. Tänapäevaste päikesepaneelide ja -kollektorite tehnoloogilised lahendused ja disain võimaldavad neid paigaldada sisuliselt igale hoonele sõltumata asukohast. Samas efektiivsuse tõstmiseks on oluline arvestada ilmakaarte, päikesenurkade jms parameetritega. Põhja-Tallinnas tuleks päikeseenergia kasutamist soosida valdavas osas linnaosas, eriti aga uutel arendusaladel.

Suuremas mastaabis taastuvenergeetika arendamiseks on Tallinna linnas piiratud võimalused. Sobivateks asukohtadeks võib pidada varasemaid tehnogeenseid objekte (prügilaid), Põhja-Tallinna kontekstis Maleva tn 4 kinnistu Kopli mäe lõunanõlval ehk endine Slopsi prügil. Antud piirkonnas on olemas ka alajaamad elektrivõrku müümiseks.

Päikesekollektorite või -paneelide rajamisel arvestada järgmiste tingimustega:

- kõik päikeseelektrijaamad peavad riigikaitse ehitise töövõime tagamiseks vastama õigusaktidega kehtestatud elektromagnetilise ühilduvuse nõuetele ja asjakohastele standarditele, nõuetele mittevastav päikeseelektrijaam võib vähendada riigikaitse ehitiste töövõimet;
- päikeseelektrijaamade rajamisega peab kaasas käima piirkonna elurikkuse seisundi ja ökosüsteemi funktsioonide paranemine. Päikeseenergiajaam ning sellega seotud infrastruktuur ei tohiks suurendada maastike killustumist ega takistada loomade liikumisteid;

- ökoloogiliste protsesside toimimiseks on parem pigem väiksem paneelide tihedus ja suuremad vahed paneeliridade vahel kui vastupidine (tihedamalt paneelidega kaetud alad¹⁰¹;
- päikesepaneeli võib ilma detailplaneeringuta ehitada hoonete katustele, fassaadidele ning parklatesse kui päikeseпарк ei riku hoone välisilmet ning sobitub ümbritseva ehitatud keskkonnaga;
- päikesepargist või -paneelidest tulenevad mõjutused (peegeldused, varjamine) ei või vähendada teede liiklusohutust ega segada maa-alade olemasolevat ja perspektiivset kasutust;
- kultuurimälestiste hulka arvatud ehitistele on päikesepaneelide paigaldamine lubatud vaid Muinsuskaitseameti loal
- miljööväärtuslikel aladel/-hoonetel on lubatud ainult sellised lahendused, kus päikeseenergia tootmise vahend sobitub kokku hoone arhitektuuriga või on paigutatud mittevaaeldavas asukohta;
- Säilitada jalakäijate liikumisteed, rohevõrgustiku ühendused ning väärtuslikud vaated avalikust ruumist, vajadusel rakendada leevendavaid meetmeid (haljastusega varjamine vms);
- **linnakeskkonnas ei ole maapinnale rajatud päikeseparkide kavandamine üldjuhul lubatud kaitsealadele.** Põhjustab elupaiga või rändepeatuspaiga füüsilise kadumise ning kujuneb liikumistakistuseks mittelendavatele loomadele. Ettevaatlikult tuleb suhtuda ka ÜP-ga määratud kaitseala laiendustepanekutele päikeseparkide rajamisega.
- **päikesepargi teenindamine ja hilisem hooldus peab toimuma oma kinnistul.**

Eelistatud asukohad:

- juba olemasolevad rajatised ja objektid ehk kohad, kus päikeseelektrijaamade rajamiseks ei võeta lisanduvalt maad (hoonete katused, parklad, taristuobjektid jt);
- peamiselt ettevõtlus- ja tootmisaladel, kuid säilitada tuleb üldplaneeringuga nõutav kinnistu haljastuse osakaal (20% terviklikku haljasala, paneelide vahelist ala ei arvestata).

¹⁰¹ Päikeseenergiajaamade mõjust olulisematele elupaikadele, ökosüsteemidele ja peamistele liigirühmadele ning Eestisse sobivad leevendusmeetmed. Tartu Ülikool, 2023

Rohhtaimi mitte mürgitada, vaid niita, haljastusprojektiga vältida elustikuneutraalseid ja madala elustikuväärtusega taimeliike.

- tugevalt reostunud alad;
- olemasolevad teist tüüpi energiajaamad (tuulepargid jm);
- suure inim mõjuga alad (karjäärid, hall- ja tehisalad);
- ökoloogiliselt degradeerunud (viletsas seisus) ökosüsteemid kombineerituna elupaikade ökoloogilise taastamisega.

•Tuuleenergia

Põhja-Tallinn paikneb mere ääres, mistõttu on tuuleressurss piirkonnas olemas. Samas arvestades, et tuulegeneraatoritega kaasnevad mitmed häiringud nii inimestele kui looduskeskkonnale (Paljassaare linnuala), siis ei ole nõ traditsiooniliste tuulegeneraatorite paigaldamine Põhja-Tallinnasse aktsepteeritav. Küll aga võib sõltuvalt tehnoloogia arengust kaaluda uutel arengualadel hoonete mahtu või katusele kavandatavate väiksemate tuulikute rajamist. Selline lahendus võimaldaks energiat toota lokaalselt, vahetult tarbijate läheduses.

Tuuliku kavandamisel tuleb arvestada, et see ei põhjustaks lähialadel ülenormatiivset müra ega varjutusega seotud ning visuaalseid häiringuid. Samuti peab olema tagatud ohutus. Paljassaare linnuala ja selle lähiala on oluline rändlindude peatuspaik ning Paljassaare sadama-ala ja Kopli poolsaare segahoonestusalad arengualad jäävad linnuala vahetusse lähedusse, mistõttu tuleb nendel aladel hoone mahtu või katusele rajatava(te) tuulegeneraatori(te) korral tellida ornitoloogiline eksperthinnang. Mistahes kõrgusega elektrituuliku planeerimine ja püstitamine tuleb kooskõlastada Kaitseministeeriumiga ning soovitus teha selleks koostööd Kaitseministeeriumiga võimalikult varases planeerimise või projekteerimise etapis, et välja selgitada täpsemad riigikaitselised tingimused.

•Biomass ja biogaas

Linnakeskkonnas seostuvad antud energiaallikatega eelkõige kaugkütte ja -jahutuse katlamajad ja koostootmisjaamad.

Põhja-Tallinna linnaosas on reserveeritud kaugjahutuse jaamade asukohad. Kaugjahutuse jaam hakkab kasutama jahutusenergia tootmiseks vabajahutust (merevee baasil) ning kompressor külmamasinaid. Lisaks on võimalik paigaldada soojuspumbad (merevee

/ reovee baasil), millega toodetakse nii jahutus- kui ka soojusenergiat (kaugküttevõrgu jaoks).

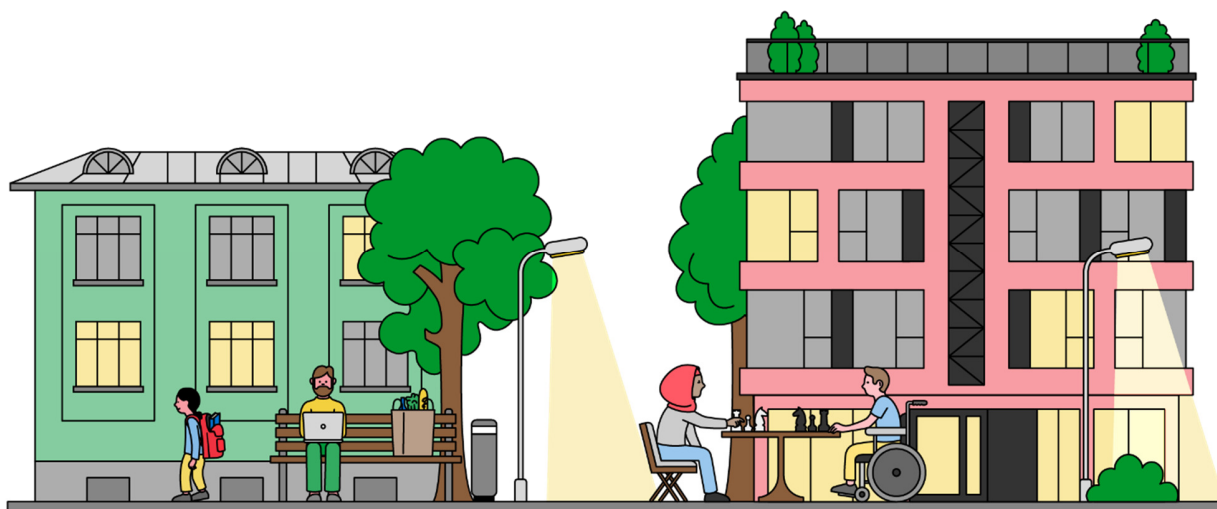
Arengualade magistraaltorustikud on näidatud üldplaneeringu kaugjahutuse kaardil. Kaugküttevõrkude paigalduskaugus olemasolevatest ja planeeritud hoonetest, puudest, tehnovõrkudest ning teistest rajatistest tuleb ette näha vastavalt Eesti standardile EVS 843 „Linnatänavad” ja ehitusseadustikus sätestatule.

•Maasoojus

Maasoojuse kasutamine linnakeskkonnas on võimalik, kuid sageli saab takistuseks piisava vaba maa-ala olemasolu. Alternatiiviks horisontaalse kontuuriga maasoojustrassile on vertikaalsed soojuspuuraugud. Maakütte kasutamine on asjakohane eelkõige eramute kütmisel. Põhja-Tallinnas on valdavas osas tegemist kortermajadega, mis on arvatud kaugküttepiirkonda, seega on maasoojuse kui alternatiivse energiaallika kasutamine asjakohane vaid üksikutes linnaosa piirkondades (eelkõige Kopli poolsaare eramute piirkondades).

•Reovees sisalduv soojus

Hoonetest kogutav reovesi on aastaringselt ühtlase temperatuuriga ning soojuspump tehnoloogiat kasutades saab selles sisalduvat energiat kasutada soojuse tootmiseks.

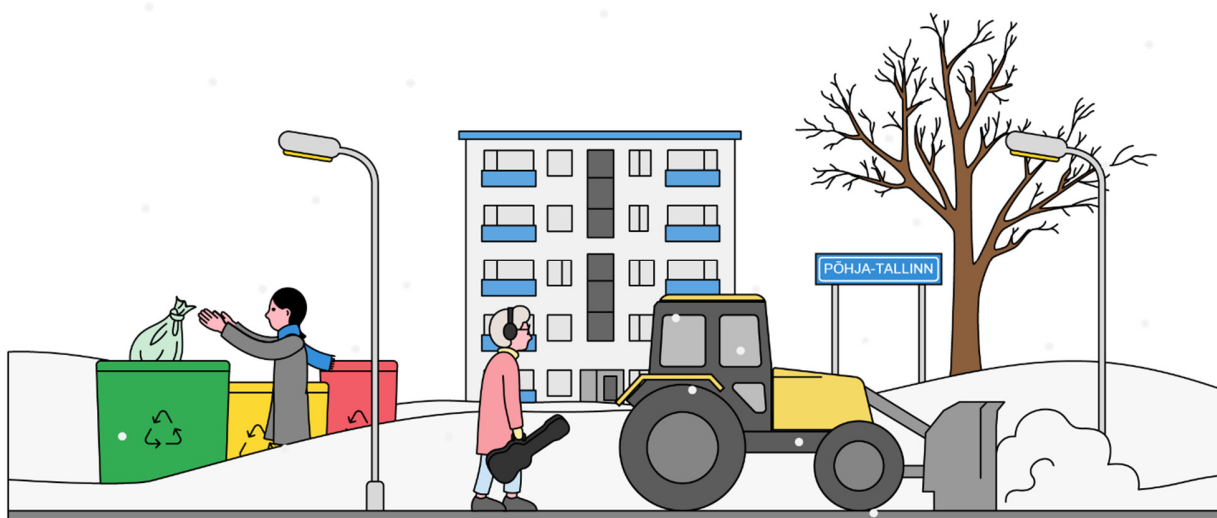


9 KURITEGEVUSE ENNETAMINE PLANEERIMISE KAUDU

Üldplaneering tugineb põhimõttele, et omaniku- või territoriaalsustunne ning keskkonnaga suhestumine on väga oluline tegur paiga muutmisel ohutumaks. Puudulikus korras või mahajäetud alad (jäätmaad), hooned loovad ohustatuse tunde, sest hõivatuse puudumine on sotsiaalselt korraldamata naabruskonna ilmne tunnus. Kuritegevust linnaruumis on võimalik ennetada läbi järgmiste planeerimismeetmete:

- mitmekesine maakasutus, et toetada piirkonna ööpäevaringset kasutust;
- hoonete sidumine ümbritseva ruumiga (vaated, ligipääsud, hoonetevaheliste tupikute vältimine), atraktiivne maastikukujundus hoonete vahel;
- suurte üldkasutatavate alade jaotamine väiksemateks eri sihtrühmadele määratud osadeks;
- elav avalik ruum, tugev piirkondlik kogukond, mis suurendab naabrustunnet, vähendab vandalismiriski;
- atraktiivne, inimsõbralik tänavaruum, tänavaruumiga suhestuvad äripinnad;
- juurdepääsetavus, võimalus kasutada erinevaid liikumisteid ja eri liikumisviise, üldkasutatavate avarate läbipääsude kavandamine;
- selged liikumisteede ja suunaviitade/siltide süsteem, mis arvestavad universaalse disaini põhimõtteid;
- hea nähtavus ja valgustus;

- vastupidavast materjalist pinkide, prügikastide, märkide kasutamine;
- tuleohutus;
- operatiivteenistuste võimalik liikumisruum, tuletõrjeks vee kättesaadavus.



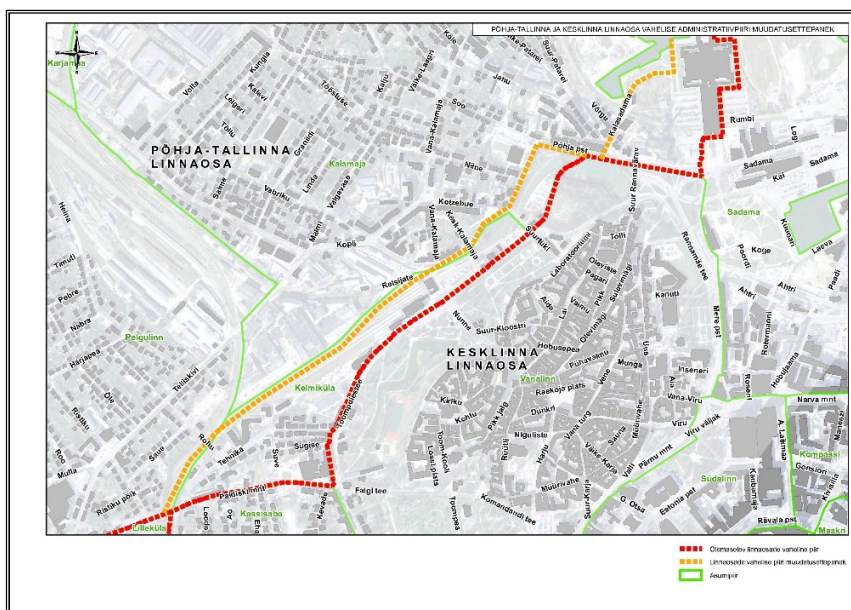
10 LISATEEMAD

10.1 Linnaosa administratiivpiiri muutmise ettepanek

Üldplaneering teeb ettepaneku muuta Põhja-Tallinna linnaosa administratiivpiiri Linnahalli piirkonnas ning Kelmikülas asumis (joonis 13).

Toompea jalamile jääv ala, mis hõlmab tänased Kelmiküla, Kassisaba ja Uus Maailma asumeid, kuulus ajalooliselt Toompeale nii nagu ka külgnev Kristiine karja- ja heinamaade ala. Kalamaja oli omaette väljakujunenud eeslinn väljaspool Toompea ja rae haldust.

Ajalooline administratiivpiir jookseb seega piki raudteed ning ruumiliselt on loogiline siduda Kelmiküla asum Keslinna linnaosaga.



Joonis 13. Linnaosa piirimuudatuse ettepanek

10.2 Jääkreostus

Kui ehitustegevuse käigus ilmneb pinnases, pinnase- või põhjavees jääkreostusnähte, tuleb need reostuse iseloomust lähtudes likvideerida või lokaliseerida ning peatada seniks reostuse levikut soodustavad tegevused. Eemaldatud saastunud pinnas tuleb anda üle vastavat luba omavale jäätmekäitlejale.

Keskkonnaregistri (2020) andmetel asub Põhja-Tallinna linnaosas kokku 7 jääkreostusobjekti (tabel 14, joonis 14). Seejuures on 4 puhul tegemist riikliku ja 3 puhul kohaliku tasandi objektiga.

Tabel 14. Põhja-Tallinna linnaosas asuvad jääkreostusobjektid (Keskkonnaregister, 2020)

Registrikood	Objekti nimetus	Ohu liik	Objekti staatus
JRA0000243	Tallinna Elektrotehnika Tehas	Pinnas	Kohalik
JRA0000012	Piirivalve sadam	Põhjavesi, Pinnas	Riiklik
JRA0000030	Miinisadam	Pinnas	Riiklik
JRA0000164	Kopli naftaterminal	Pinnas	Kohalik
JRA0000017	ER Kopli Kaubajaam	Pinnas	Riiklik
JRA0000246	Bekkeri sadam	Pinnas	Kohalik
JRA0000037	Balti laevaremonditehas	Pinnas	Riiklik

Jääkreostusega on potentsiaalselt seotud järgmised alad: Erika 4 (Arsenal), Tööstuse 47, Balti Manufaktuur (osaliselt), ehitised raudteeharu juures (Kopli kaubajaam-Tööstuse tn), hooned Karjamaa asumis (NSVL endine sõjaväeosa), endine politseimaja Erika tn 15 jm.



Joonis 14. Põhja-Tallinna linnaosas asuvad jääkreostusobjektid (lillad alad; Keskkonnaregister, 2020)

Kopli kaubajaama jääkreostuse likvideerimine viidi läbi vastavalt töödele *Kopli kaubajaama Pinnasetervendusprojekt* (Doranova OÜ, 2012) ning *Jääkreostusobjektide seirevõrgu inventuur ja veekvaliteedi hindamine*. Aruanne (AS Maves, 2018).

Lisaks asuvad teadaolevad jääkreostuskolded ka näiteks nn Ecobay elamuarendusalal. Ecobay KSH aruande eelnõu¹⁰² toob välja, et planeeritaval alal teostati reostusuuring 2008. a AS Maves poolt. Põhjavesi on piirkonniti reostunud raskmetallide (Cr, Pb, Zn) ja PAH ühenditega. 2008 a teostati AS Maves poolt täpsustav reostusuuring, millesse hõlmati ka planeeringualast lõunasse jääv

¹⁰² Adept Eksper OÜ, 2013

garaažlinnaku ala kui võimalik reostuse allikas. Ilmnes, et garaažide alal on pinnas kohati reostunud naftasaaduste, PAH ühendite ja raskmetallidega (Hg, Cu, Pb, Cd). PAH ühendite, plii ja kaadmiumi sisaldused ületavad paiguti ka tööstustsooni piirarve. Ka Paljassaare tee 18, 20, 24, 24a, 26a, 28, 28c, 28e, 30, 30a, 30b, 30c, 32, 32b, 32c, 32d kruntide ja lähiala detailplaneeringu KSH (OÜ Hendrikson & Ko, 2009) aruande eelnõu koostamise käigus tuvastati jääkreostuse olemasolu perspektiivsel arengualal (PAH, raskmetallid).

10.3 Lumeladustus

Lumeladustusplatse on soovitatav kavandada väljaspool elamupiirkondi ning keskusalasid, sest lumekoormaid vedavad autod põhjustavad mürahäiringuid.

Lumeladustusplatsi suuruseks kavandada vähemalt 5000 m².

Üks suuremaid perspektiivseid munitsipaalmaaüksuseid, kuhu lund ladustada on **Maleva tn 4 kinnistu** (endine Slops OÜ prügila), mis peale üldmaa korrastamist on kavas võõrandada Tallinna linnale. Üldplaneering reserveerib antud ala avalikult kasutatava rohealana, millel on lisaks rohevõrgustiku funktsioonile ka puhke- ning rekreatsiooniala väärtus. Kinnistu lõunanõlval on potentsiaali päikseenergia pargi rajamiseks ([ptk 8.10](#)).

Maleva tn 4 maaüksuse suurust (119 636 m²) ja juurdepääsetavust arvestades on ala sobilik ka lumeladustusplatsina kasutamiseks.

Täiendavalt reserveerib üldplaneering lumeladustukohana ka **Laevastiku tn 5** krundi garaažide ja raudteevahelise ala. Kuigi piirkonna reljeefikalle on kergelt garaažilinnaku poole, aitab garaažilinnaku alale sulavete jõudmist vähendada ala servas paiknev kraav, mis kujuneb sulavetele peamiseks eesvooluks.

Üldiselt on linnaosas vaja väljatöötada lumeladustamise tervikkontseptsioon ([ptk 11.1](#)) ning detailplaneeringutes määrata kindlad asukohad lume ladustamiseks.

Lumeladustusplatsidele kehtib tingimus sulaveed enne sademeveesüsteemi juhtimist puhastada kohtpuhastis (õli-, liiva- ja mudapüüdur). See eeldab lumeladustusplatsidele kõvakatte ja drenaaži rajamist. Lumeladustusplatsidel ja nende lähialadel sulavete immutamine ei ole soovitatav, kuna lume suur soolasisaldus võib negatiivselt mõjutada piirkonna haljastust ja pinnase(põhja)vee seisundit¹⁰³.

¹⁰³ Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine. Alkranel OÜ

10.4 Jäätmemajandus

Põhja-Tallinna linnaosas toimib korraldatud jäätmevedu, võimaldatud on liigiti kogutud jäätmete üleandmine.

Üldplaneeringuga säilitatakse Paljassaare jäätmejaam Paljassaare põik 5 kinnistul. Suund on võetud ka jäätmejaama baasil ringmajanduskeskuste arendamiseks¹⁰⁴.

Uued elamupiirkonnad tuleb liita korraldatud jäätmeveopiirkondadega ning sarnaselt olemasolevate elanikele võimaldada jäätmete liigiti kogumist. Vabaplaneeringualal on jäätmemajade asemel eelistatud kasutada süvakogumismahuteid.

Avalikus ruumis tagada piisava arvu jäätmekonteinerite olemasolu, nende regulaarne tühjendamine ning regulaarne üldine hooldus. Meetmete rakendamine on väga oluline ka ranna-ala piirkondades, et vähendada inimtegevusest põhjustatud mereprügi (rannal ja ranna lähedal tarbitavate toodete – nt erinevad pakendid ja söögiriistad – sattumine merre).

¹⁰⁴ Ringmajanduse eesmärk on majanduskasvu lahti sidumine esmase toorme kasutusest luues võimalikult väikeste kadudega tootmis- ja tarbimissüsteem. Vt ka [Ringmajandus Tallinnas](#)

11 JÄTKUTEGEVUSED JA SEIRE

Järgnevalt on loetletud võimalikud jätkutegevused, mille vajadus on esile kerkinud üldplaneeringu koostamise käigus, kuid mida on üldplaneeringuga seatud eesmärkide saavutamiseks ja planeeringulahenduse elluviimiseks mõistlik läbi viia üldplaneeringust eraldiseisvalt detailsemal tasandil.

11.1 Jätkutegevused

- Paljassaare nn garaažilinnaku ala ruumilise visiooni koostamine
- Pelguranna paneelelamupiirkondade elamufondi ja elukeskkonna rekonstrueerimispõhimõtete väljatöötamine
- Põhja-Tallinna rohevööndi kujundamiseks vastava kava koostamine, mis hõlmaks peamised rohevööndi kulgemise suunad ning arvestaks erinevate elustiku sihtrühmade (nt tolmeldajad, linnud) ning inimeste puhkevõimaluste ja liikumisvajaduste säilimise ja kooseksisteerimise võimalustega¹⁰⁵
- Linnaosa lahkvoolse sademeveesüsteemi skeemi koostamine¹⁰⁶
- Valgustuse, valgusdisaini põhimõtete välja töötamine maakasutuse või tänavatüüpide lõikes
- Linnaosa lumeladustamisplatside asukohtade ja tervikkontseptsiooni välja töötamine
- Koostada gentrifikatsiooni ja arenduste koosmõju analüüs Põhja-Tallinna elanikele ning vastav eksperthinnang. Koostada tegevuskava, mis pakub välja võimalikud linnaehituslikud ja linnajuhtimist puudutavad gentrifikatsiooni leevendavad meetmed

11.2 Keskkonnamõju seire

Keskkonnaseire on keskkonnaseisundi ja seda mõjutavate tegurite järjepidev jälgimine, mis hõlmab keskkonnavaatlusi ja -analüüse ning vaatlusandmete töötlemist. Seire aitab jälgida keskkonnameetmete rakendamise käiku, hinnata nende tõhusust ning varakult avastada

¹⁰⁵ [Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine](#). Alkranel OÜ, Tartu 2012-2021

¹⁰⁶ Täpsustub uue Tallinna linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavaga 2022-2033, mis valmib eeldatavalt juuni 2022

võimalik oluline keskkonnamõju. Üldplaneeringute keskkonnamõju seiret korraldab Tallinna Linnavalitsus.

Üldplaneeringuga kavandatava tegevuse elluviimisega kaasneva keskkonnamõju seire tuleb ühildada teistes planeeringutes ja arengukavades rakendatava seiresüsteemiga, et saada omavahel võrreldavaid andmeid. Seejuures on oluline erinevate strateegilise planeerimise dokumentide KSH-des kavandatud seiremeetmete ja mõõdetavate indikaatorite omavaheline kooskõla ning seiremeetmete mõõtmise sagedus.

KSH¹⁰⁷ koostaja hinnangul tuleks teostada Põhja-Tallinna linnaosas järgimisi seireid:

- Iga-aastased liiklusuuringud Põhja-Tallinna linnaosa peamistel ühendusteedel ja suurematel liiklussõlmedel.
- Merimetsa (Stroomi) pargi ja Paljassaare linnuala külastuskoormuse määramised (kord nelja aasta jooksul).

Oluline keskkonnaseire meede omavalitsuse tasandil on ka planeeringute regulaarne ülevaatamine vastavalt *planeerimisseadusele*. Antud meede loob võimaluse analüüsida planeeringute elluviimisega kaasnevaid ajakohaseid mõjusid ning ilmnenud ebakõlade korral kavandada läbi üldplaneeringut muutva detailplaneeringu leevendavaid meetmeid.

¹⁰⁷ [Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine](#) (ptk 3.5). Alkranel OÜ

12 ÜLDPLANEERINGU ELLUVIIMISKAVA ÜLDISED PÕHIMÕTTED

Üldplaneeringu elluviimisel tuleb lähtuda kvaliteetse ruumi aluspõhimõtetest¹⁰⁸.

Üldplaneeringus planeeritud elamualade väljaehitamine ja detailplaneeringute koostamine ning realiseerimine tuleb siduda:

- kõiki liikumisviise arvestava **tänavavõrgu rajamisega**
- **ühistranspordivõrgu rajamisega** – kogu liikuvus peab olema orienteeritud ühistranspordi eeliskasutusele, mille võrk peab olema tihe ja mugavate ümberistumise võimalustega.
- **kooli-lasteaiavõrgu rajamisega**
- **investeeringutega tehnovõrkudesse.**

Avaliku ruumi ja tehnilise taristu välja ehitamine peab eelnema või toimuma samaaegselt elamuarenduste valmimisega. **Loetletud tingimused või eelnevad kokkulepped taristu väljaehitamiseks on arendusalade detailplaneeringute kehtestamise eeltingimuseks.** Arenduste elluviimise ajakavad tuleb koostada ja kehtestada aladele, mis ei ole veel kaetud linna keskust ühendava piisavalt kiire ühistranspordiga, kus puudub üldplaneeringu kohane kaasaegne teedevõrk ning vajalikud tehnovõrgud. Ühtlasi tuleb arvestada sotsiaalse infrastruktuuri olemasolu ja vajadustega.

Kui linna eelarvelised vahendid ja investeerimisvõimekus ei jõua järele eraarendajate soovidele arendusalasid välja ehitada, peavad arendused jääma ootele. Juhul kui eraarendaja ei ole nõus ootama, teeb ta kogu vajaliku investeeringu ise või lepitakse kokku ja seatakse arendajale/maaomanikule linnaga kaasfinantseerimiskohustus. Suuremad arendused tuleb jaotada etappideks ja etapid siduda konkreetsete investeeringutega avalike objektide taristusse ehk arenduste realiseerimise ajakava ja ulatus seatakse sõltuvusse piirkonna üldplaneeringukohase taristu väljaehitamisega.

¹⁰⁸ [Kvaliteetse ruumi aluspõhimõtete elluviimine. Ruumiloome töörühm, Rahandusministeerium 2019](#)

13 ÜLDPLANEERINGU RAKENDAMINE

Üldplaneeringu eesmärkide rakendamine avalikes huvides toimub läbi linna eelarvestrateegia ja valdkondlike tegevuskavade.

Üldplaneering on aluseks detailplaneeringutele või projekteerimistingimustele, mis üldplaneeringu jõustumise ajaks ei ole vastu võetud ega kehtestatud.

Vastuvõetud või algatatud detailplaneeringu ja üldplaneeringus sätestatud tingimuste vastuolu korral kaalub ja analüüsib kohalik omavalitsus algatatud planeeringu sobivust keskkonda igal üksikjuhul eraldi, arvestades nii õiguskindluse põhimõtet, kui ka avalikku huvi, ning esitab õigusakti eelnõu linnavalitsusele ja linnavolikogule kehtestamiseks.

Kehtestatud detailplaneeringu elluviimise linnaehituslikke tingimusi kaalub ja analüüsib kohalik omavalitsus ehitusprojektide menetluses igal üksikjuhul eraldi, arvestades samuti nii õiguskindluse põhimõtet kui ka avalikku huvi.

Detailplaneeringute osas, mille kehtestamisest on möödas viis või enam aastat, võib linn kaaluda detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist, eesmärgiga saavutada tervikliku ja ajakohase linnakeskkonna toimimine ja välja ehitamine. Juhtudel, kui on muutunud detailplaneeringu lähiala linnaehituslik olukord, linna üldised sotsiaalmajanduslikud arengusuundumused, detailplaneeringud ei vasta enam linna uuematele strateegilistele arengudokumentidele või linnaosa arenguvajadustele, planeeringu elluviimine avaldab olulist negatiivset mõju majanduslikule, sotsiaalsele, kultuurilisele või looduskeskkonnale, mis takistavad planeeringu elluviimist, võivad olla põhjendusteks detailplaneeringu PlanS § 140 lg 1 p-de 1 või 2 alusel kehtetuks tunnistamisele. Antud seaduspunkti rakendamata jätmist kaalutakse juhul, kui huvitatud isik esitab EHS § 27 alusel taotluse detailplaneeringu täpsustamiseks ja ajakohastamiseks, mille tulemusena langeb detailplaneeringu elluviimist takistav asjaolu ära ja/või huvitatud isik on vajadusel valmis leppima kokku PlanS § 131 alusel sõlmitud halduslepingu muutmises.

Detailplaneeringut ei tunnistata kehtetuks juhul, kui detailplaneeringuid on asutud ellu viima ulatuses ja määral, mis ei võimalda enam planeeringu täpsustamist projekteerimistingimustega ning mille osas on planeeringu koostamise korraldaja ja planeeringust huvitatud isik sõlminud halduslepingu detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks või väljaehitamisega seotud kulude täielikuks või osaliseks kandmiseks PlanS § 131 alusel ning detailplaneeringut on asutud vastavalt lepingule ellu viima.

Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu menetlemisel rakendatakse

kohustuslikke leevendavaid meetmeid lähikonnas, et tagada üldplaneeringuga seatud põhimõtete ja eesmärkide saavutamise võimalus. Kui vastavaid mõjusaid meetmeid pole osapooli rahuldavalt võimalik rakendada, siis tuleb käsitletava piirkonna kohta koostada ja kehtestada osaüldplaneering enne vastuolusid põhjustava detailplaneeringu kehtestamist.

Üldplaneeringu elluviimine toimub Tallinna linna eelarve vahenditest, võimalik on ka kaasfinantseerimise võimaluste kasutamine koostöös välisfondide, erasektori, vabaühenduste jt partneritega. Täpne objektide rajamisjärjekord ning tegevuste elluviimine määratakse kindlaks objekti põhiselt.

Üldplaneeringus kajastatud arengupiirkonnad hoonestatakse projektipõhiselt eraettevõtlike majandustegevusena vastavalt kehtestatud detailplaneeringutele. Piirkondade toimimiseks vajaliku taristu rajamine toimub vastavalt Tallinna linna ja huvitatud isiku vahel sõlmitavale lepingule.

Linnaosa üldplaneeringu kehtestamisega kaotavad kehtivuse Tallinna üldplaneering, kõrghoonete teemaplaneeringuga määratud Sitsi kõrghoonete piirkond (11. piirkond) ning Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneering.

LISAD

Lisa 1 Seadusest tulenevad piirangud

Looduskaitsealused objektid ja Natura alad

Allikas: Maa-ameti Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) teemakiht.
Esitatud „Piirangud ja väärtused“ kaardil.

Nimetus ja number kaardil	Asukoht	Iseloomustus	Kaitsevöönd
Harilik tamm (1)	Kaluri tn 13		20m
Harilik tamm (2)	Kaluri tn 2		20m
Harilik tamm (3)	Kopli tn 101		20m
Harilik tamm (4)	Kopli tn 103		20m
Hõbevahtra kultivar „Wieri“ (5)	Süsta tn 14	Lõhislehtine hõbevahter	30m
Kaks pensilvaania saare kultivari „Wieri“ (6)	Kopli tn 35	Kirjulehised saared	15m
Virgiinia kadakas (7)	Soo tn 11		15m
Kalamaja kalmistupark (8)	Tööstuse ja Kungla tänavast mere pool		
Kopli kalmistupark (9)	Kopli ranna, Pelguranna, Kopli ja Sirbi tänavate vahel		
Neiuvaip (soo-) (10)	Paljassaare poolsaar	III kaitsekategooria	
Käpp (jumala-) (11)	Paljassaare poolsaar	II kaitsekategooria	
Kuldtiib (suur-) (12)	Paljassaare poolsaar	III kaitsekategooria	
Seahernes (rand-) (13)	Paljassaare poolsaar	III kaitsekategooria	
Merikann (roosa) (14)	Paljassaare poolsaar	III kaitsekategooria	
Paljassaare hoiuala (15)		Paljassaare hoiuala kaitse-eesmärk on EÜ nõukogu direktiivi 79/409/EMÜ I lisas nimetatud linnuliikide ja I lisas nimetatud	

		rändlinnuliikide ning EÜ nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ II lisas nimetatud liigi elupaikade kaitse.	
Krulli kivi (16)	Kopli tn 72 lähedal		10m
Must pappel (17)	Põhja puiestee ja Soo tn nurk		25m
Kopliiranna kivi (18)	Kopliiranna tn. 35 juures tänava serval		10m
Koplipargi (Kase) kivitülv (19)	Kopli tn 106	Sisaldab tiheda kivitülv koost suurte rabakivi rahnudega 2 ha suurusel maa-alal.	

Kultuurimälestised

Kinnismälestiste kaitse eesmärk on tagada ajaloolise mahu, substantsi, konstruktsiooni, ruumistruktuuri, arhitektuursete ja kunstiliste detailide säilimine (hoonete puhul nii eksterjööris kui ka interjööris) ning nende terviklikkuse taastamine ajalooliste andmete alusel. Tegemist on ülevaatlikustava nimekirjaga, planeerimisel ja projekteerimisel lähtuda [Kultuurimälestiste registri](#) andmetest, sh mälestiste kaitsevööndi ulatusest.

Kultuurimälestiste puhul on eelistatud nende avalik kasutamine.

Esitatud kaardil „Kultuuriväärtused“

Mälestise registri number	Mälestise nimi	Aadress	Liik	Kaitsevöönd
8684	Elamu, 1929. a.	Aru tn 11	ehitismälestis	krunt
8685	Elamu, 1929. a.	Aru tn 8	ehitismälestis	krunt
8683	Elamu, 1929. a.	Auna tn 3	ehitismälestis	krunt
8724	Peeter Suure Merekindluse garnisoni üleajateenijate elamu, 1915. a.	Erika tn 2	ehitismälestis	krunt
8751	Peeter Suure Merekindluse garnisoni üleajateenijate elamu, 1915. a.	Erika tn 2b	ehitismälestis	krunt
8729	Elamu, 1924. a.	Graniidi tn 24	ehitismälestis	krunt
8632	Vene-Balti laevatehase haigla, 1914. a.	Kaevuri tn 1	ehitismälestis	krunt
8485	Kaitsekasarm, 1829–1840. a.	Kalaranna tn 28	ehitismälestis	kaitsevöönd vastava Kuluturiministri määruses toodud kirjeldusele
8486	Kaitsekasarmu mortiiirpatarei, 1838. a.	Kalaranna tn 28	ehitismälestis	kaitsevöönd vastava Kultuuriministri määruses toodud kirjeldusele
27919	Tallinna gaasijaama vana (II) gaasimahuti	Kalasadama 2	ehitismälestis	kaitsevöönd vastava skeemile, millega tutvuda Muinsuskaitseametis Kultuuriministeeriumi Kaitsevöönd hõlmab Põhja pst, Kalasada ja Kursi tänava vahelist ala
8145	Elamu Kalevi t. 29, 1920.–1930. aastad	Kalevi tn 29	ehitismälestis	krunt

8146	Elamu Kalevi t. 31, 1920.–1930. aastad	<i>Kalevi tn 31</i>	ehitismälestis	krunt
8147	Elamu Kalevi t. 33, 1920.–1930. aastad	<i>Kalevi tn 33</i>	ehitismälestis	krunt
1080	Baptistide Kalju-koguduse palvela	<i>Kalju tn 1</i>	ajaloomälestis	50 m
2628	Asulakoht, 13. – 16. saj	<i>Kalju tn 1 // Soo tn 29</i>	arheoloogiamälestis	
8636	Vene-Balti laevatehase vanemteenistujate elamu, 1914. a.	<i>Kaluri tn 13</i>	ehitismälestis	krunt
8637	Vene-Balti laevatehase direktori elamu, 1914. a.	<i>Kaluri tn 15</i>	ehitismälestis	krunt
8633	Vene-Balti laevatehase vanemteenistujate elamu, 1914. a.	<i>Kaluri tn 3</i>	ehitismälestis	krunt
8634	Vene-Balti laevatehase vanemteenistujate elamu, 1914. a.	<i>Kaluri tn 7</i>	ehitismälestis	krunt
8638	Vene-Balti laevatehase nooremteenistujate elamu, 1914. a.	<i>Ketta tn 12</i>	ehitismälestis	krunt
8639	Vene-Balti laevatehase nooremteenistujate elamu, 1914. a.	<i>Ketta tn 2</i>	ehitismälestis	krunt
2598	Asulakoht, 13. – 16. saj	<i>Kevade tn 4</i>	arheoloogiamälestis	
3108	Elamu, 1925.a.	<i>Kolde pst 11, 13, 15, 17</i>	ehitismälestis	kuna mälestiseks tunnistamise õiguse ei ole kaitsevööndi kehtestatud on mälestise kaitsevööndiks 50 m laiune maa-ala mälestise väliskontuurist või piirist arvates
3112	Elamu, 1924.a.	<i>Kolde pst 12, 14, 16, 18</i>	ehitismälestis	kuna mälestiseks tunnistamise õiguse ei ole kaitsevööndi kehtestatud on mälestise kaitsevööndiks 50 m laiune maa-ala mälestise

				väliskontuurist või piirist arvates
3109	Elamu, 1925.a.	Kolde pst 19, 21, 23, 25	ehitismälestis	kuna mälestiseks tunnistamise õigusa ei ole kaitsevööndi kehtestatud on mälestise kaitsevööndiks 50 m laiune maa-ala mälestise väliskontuurist või piirist arvates
3113	Elamu, 1925.a.	Kolde pst 20, 22, 24, 26	ehitismälestis	kuna mälestiseks tunnistamise õigusa ei ole kaitsevööndi kehtestatud on mälestise kaitsevööndiks 50 m laiune maa-ala mälestise väliskontuurist või piirist arvates
3114	Elamu, 1925.a.	Kolde pst 28, 30, 32, 34	ehitismälestis	kuna mälestiseks tunnistamise õigusa ei ole kaitsevööndi kehtestatud on mälestise kaitsevööndiks 50 m laiune maa-ala mälestise väliskontuurist või piirist arvates
3107	Elamu Kolde pst.3, 5, 7, 9, 1923.a	Kolde pst 3, 5, 7, 9	ehitismälestis	kuna mälestiseks tunnistamise õigusa ei ole kaitsevööndi kehtestatud on mälestise kaitsevööndiks 50 m laiune maa-ala mälestise väliskontuurist või piirist arvates
3111	Elamu, 1923.a.	Kolde pst 4, 6, 8, 10	ehitismälestis	kuna mälestiseks tunnistamise õigusa ei ole kaitsevööndi kehtestatud on mälestise kaitsevööndiks 50 m laiune maa-ala mälestise väliskontuurist või piirist arvates

3110	Elamu, 1925.a.	Kolde pst. 25a/ Õle 46	ehitismälestis	kuna mälestiseks tunnistamise õigusa ei ole kaitsevööndi kehtestatud on mälestise kaitsevööndiks 50 m laiune maa-ala mälestise väliskontuurist või piirist arvates
1091	Kopli kalmistu	Kopli 69c//Kopli kalmistupark	ajaloomälestis	kuna mälestiseks tunnistamise õigusa ei ole kaitsevööndi kehtestatud on mälestise kaitsevööndiks 50 m laiune maa-ala mälestise väliskontuurist või piirist arvates
1090	Vene-Balti laevatehase administratiivhoone 1913/15	Kopli tn 101	ajaloomälestis ehitismälestis	Süsta tänav kuni tr ringtee põhjajaruni tramm ringtee põhjajaru kuni krun Kopli tn 118 - Kop tänav kuni Kopli tr krundi loodenurgani krundi Kopli tn 101 piir kuni Kopli tn krundi kagupiirini Kopli tn 103 krundi kagupiir kuni Kalur tänav pikenduseni Kaluri tn pikendus Kaluri tänav kuni S tänavani
8753	Kopli algkool, 1940- 1949. a.	Kopli tn 102a	ehitismälestis	krunt
8644	Vene-Balti laevatehase katlatsehh, 1912- 1916	Kopli tn 103	ehitismälestis	krunt
8645	Vene-Balti laevatehase turbiinitsehh, 1912- 1916	Kopli tn 103/1	ehitismälestis	krunt
8646	Vene-Balti laevatehase väikelaevatsehhi ja pressitsehhi hoone, 1912-1916	Kopli tn 103/7	ehitismälestis	krunt
8754	Kopli lastepäevakodu, 1928. a.	Kopli tn 104	ehitismälestis	krunt

8647	Vene-Balti laevatehase politsei ja oskond, 1914. a.	Kopli tn 108	ehitismälestis	krunt
8576	A/s Franz Krull masinatehase malmaed, 1931. a.	Kopli tn 70	ehitismälestis	5 m aia gabariitide
8573	A/s Franz Krull masinatehase koostetsehh, 1900. a.	Kopli tn 70	ehitismälestis	kaitsevöönd vastava Kultuuriministri määruses toodud kirjeldusele
8572	A/s Franz Krull masinatehase sepatsehh, 1900. a.	Kopli tn 70a	ehitismälestis	kaitsevöönd vastava Kultuuriministri määruses toodud kirjeldusele
8615	Bekkeri laevatehase meistrite ja ametnike elamu, 1912-1914.	Kopli tn 75	ehitismälestis	krunt
8616	Bekkeri laevatehase inseneride elamu, 1912-1914. a.	Kopli tn 77	ehitismälestis	krunt
8750	Peeter Suure Merekindluse garnisoni üleajateenijate elamu, 1915. a.	Kopli tn 78	ehitismälestis	krunt
8617	Bekkeri laevatehase direktori elamu, 1912-1914. a.	Kopli tn 79	ehitismälestis	krunt
8618	Bekkeri laevatehase politsei ja oskond, 1912-1916	Kopli tn 85	ehitismälestis	krunt
8623	Bekkeri laevatehase veetorn, 1914. a.	Kopli tn 89b	ehitismälestis	krunt
8752	Kopli Rahvamaja, 1936. a.	Kopli tn 93	ehitismälestis	krunt
8641	Vene-Balti laevatehase nooremteenistujate elamu, 1914. a.	Kopli tn 99	ehitismälestis	krunt
8577	Paviljon, 1931. a.	Kopli tänav T3	ehitismälestis	5 m mälestisest
8619	Bekkeri laevatehase tööliiskasarmu, 1914. a.	Kopli ranna tn 41	ehitismälestis	krunt
8237	Elamu Tõllu t. 14, 1920. -1930. aastad	Kungla tn 18	ehitismälestis	krunt

8150	Elamu Kungla t 20, 1920.- 1930. aastad	<i>Kungla tn 20</i>	ehitismälestis	krunt
8151	Elamu Kungla t. 22, 1932. a	<i>Kungla tn 22</i>	ehitismälestis	krunt
1239	Kalamaja kalmistu	<i>Kungla tn 63</i>	ajaloomälestis	kuna mälestiseks tunnistamise õiguse ei ole kaitsevööndi kehtestatud on mälestise kaitsevööndiks 50 m laiune maa-ala mälestise väliskontuurist või piirist arvates
8550	Kalamaja kalmistu värav-kellatorn, 1780. a.	<i>Kungla tn 63</i>	ehitismälestis	kaitsevööndit ei kehtestata kuna asu kaitstaval kalmistu
8155	Elamu Leigeri t. 3, 1920.-1930. aastad	<i>Leigeri tn 3</i>	ehitismälestis	krunt
8156	Elamu Leigeri t. 4, 1932. a	<i>Leigeri tn 4</i>	ehitismälestis	krunt
8157	Elamu Leigeri t. 5, 1920.-1930. aastad	<i>Leigeri tn 5</i>	ehitismälestis	krunt
8158	Elamu Leigeri t. 6, 1920.-1930. aastad	<i>Leigeri tn 6</i>	ehitismälestis	krunt
8613	Noblessneri laevatehase ellings, 1914-1915 (2 tugiraami 6 rööbastee, liikuv sild, slipp alusraamiga, slipi muulid, masinaruum ajami ja ülekandemehha	<i>Lennusadama 3, 5, 7, 9, Vesilennuki 18, Peetri tänav T5</i>	ehitismälestis	kaitsevöönd vastava Kultuuriministri määruses toodud kirjeldusele
8160	Elamu, 1927. a.	<i>Linda tn 5</i>	ehitismälestis	krunt
8682	Elamu, 1929. a.	<i>Maisi tn 4</i>	ehitismälestis	krunt
8680	Elamu, 1929. a.	<i>Maisi tn 4a</i>	ehitismälestis	krunt
8681	Elamu Maisi t. 6 I, 1929. a	<i>Maisi tn 6</i>	ehitismälestis	krunt
8679	Elamu, 1929.a.	<i>Maisi tn 8</i>	ehitismälestis	krunt
8280	Balti Puuvillavabriku tootmishoone peakorpus, 1900-1909. a.	<i>Manufaktuuri 5</i>	ehitismälestis	ühine kaitsevöönd vastavalt Kultuuriministri määruses toodud kirjeldusele.
8281	Balti Puuvillavabriku direktori elamu, 1899. a.	<i>Manufaktuuri tn 6</i>	ehitismälestis	ühine kaitsevöönd vastavalt Kultuuriministri määruses toodud kirjeldusele.

8614	Bekkeri laevatehase laevaehitustsehh, 1912-1916. a.	Marati 7	ehitismälestis	krunt
8621	Bekkeri laevatehase mehaanika- ja turbiinitsehh, 1912-1914. a.	Marati tn 14	ehitismälestis	krunt
8622	Bekkeri laevatehase slipp, 1912-1914. a.	Marati tn 14	ehitismälestis	krunt
8620	Bekkeri laevatehase haldushoone, 1912-1914. a.	Marati tn 4	ehitismälestis	krundi ulatuses, K Marati 4b kinnistu
28773	Miinisadama ladu	Miinisadama 3//4	ehitismälestis	kaitsevöönd vastava Kultuuriministri määruses toodud kirjeldusele
28774	Miinisadama aku- ja torpeedokoda	Miinisadama 3//4	ehitismälestis	kaitsevöönd vastava Kultuuriministri määruses toodud kirjeldusele
28775	Miinisadama katlamaja koos korstnaga	Miinisadama 3//4	ehitismälestis	kaitsevöönd vastava Kultuuriministri määruses toodud kirjeldusele
8782	Elamu, 1927. a.	Mulla tn 2	ehitismälestis	krunt
8179	Elamu, 1893. a.	Niine tn 10	ehitismälestis	krunt
8189	Paldiski maantee raudteeviadukt, 1926. a	Paldiski mnt	ehitismälestis	kuna mälestiseks tunnistamise õigusa ei ole kaitsevööndi kehtestatud on mälestise kaitsevööndiks 50 m laiune maa-ala mälestise väliskontuurist või piirist arvates. Er mälestisest Kristi linnaosas
8507	Seewaldi vaimuhaigla ravikorpus, 1903. a.	Paldiski mnt 52	ehitismälestis	Paldiski mnt 52, Merimetsa tee 1, 1a ja 5 krundid
8501	Seewaldi vaimuhaigla valvurimaja, 19. saj.	Paldiski mnt 52	ehitismälestis	
8503	Seewaldi suvemõisa tall, vaimuhaigla kontor, 19. saj.	Paldiski mnt 52	ehitismälestis	
8502	Seewaldi vaimuhaigla surnukuur-kabel, 1903. a.	Paldiski mnt 52	ehitismälestis	

8506	Seewaldi vaimuhaigla majandushoone, 1903. a.	<i>Paldiski mnt</i> 52	ehitismälestis	
8505	Seewaldi vaimuhaigla katlamaja-elektrijaam, 1903. a.	<i>Paldiski mnt</i> 52	ehitismälestis	
8513	Seewaldi vaimuhaigla arstimaja, 1909. a.	<i>Paldiski mnt</i> 52	ehitismälestis	
8504	Seewaldi suvemõisa ait, 19. saj.	<i>Paldiski mnt</i> 52	ehitismälestis	
8508	Seewaldi vaimuhaigla ravikorpust, 1909. a.	<i>Paldiski mnt</i> 52	ehitismälestis	
8509	Seewaldi vaimuhaigla ravikorpust, 1909. a.	<i>Paldiski mnt</i> 52	ehitismälestis	
8510	Seewaldi vaimuhaigla ravikorpust, 1909. a.	<i>Paldiski mnt</i> 52	ehitismälestis	
8511	Seewaldi vaimuhaigla ravikorpust, 1909. a.	<i>Paldiski mnt</i> 52	ehitismälestis	
8514	Seewaldi vaimuhaigla seltskondlik maja, 1912. a.	<i>Paldiski mnt</i> 52	ehitismälestis	
8512	Seewaldi vaimuhaigla arstimaja, 1913. a.	<i>Paldiski mnt</i> 52	ehitismälestis	
8500	Seewaldi suvemõisa peahoone, hiljem paarsti elamu, 19. saj.	<i>Paldiski mnt</i> 52	ehitismälestis	
8515	Seewaldi vaimuhaigla ravikorpust, 1903. a.	<i>Paldiski mnt</i> 52	ehitismälestis	
8793	Paljassaare sadamasild ehk nn. Katariina muul, 1913-1916	<i>Paljassaare tee</i> 46	ehitismälestis	kuna mälestiseks tunnistamise õiguse ei ole kaitsevööndi kehtestatud on mälestise kaitsevööndiks 50 m laiune maa-ala mälestise väliskontuurist või piirist arvates
8517	Valge torni varemed, 1821-1824 a.	<i>Paljassaare tee</i> 52	ehitismälestis	50 m
8516	Peeter Suure Merekindluse rannakaitsepatarei nr 12, 1915. a.	<i>Paljassaare tee</i> 52	ehitismälestis	Poolsaare tipp, mil moodustab patarei väliskontuuri kagupoolseimast punktist 50 m kagus

				olev edela-kirde-suunaline joon
8792	Peeter Suure Merekindluse rannakaitsepatari nr 12 kitsarööpmelise raudtee tamm, 1916. a.	Paljassaare tee 52	ehitismälestis	5 m mõlemal pool ta
8602	Noblessneri laevatehase laevaehitustsehh ja valukoda, 1914-1915	Peetri tn 10	ehitismälestis	kaitsevöönd vastava Kultuuriministri määruses toodud kirjeldusele
8609	Noblessneri laevatehase ladu , 1914-1915. a.	Peetri tn 11	ehitismälestis	kaitsevöönd vastava Kuluturiministri määruses toodud kirjeldusele.
8601	Noblessneri laevatehase laevasüsteemide tsehh, 1914-1915. a.	Peetri tn 12	ehitismälestis	kaitsevöönd vastava Kuluturiministri määruses toodud kirjeldusele
8608	Noblessneri laevatehase akumulaatoritsehh, 1914-1915. a.	Peetri tn 3	ehitismälestis	kaitsevöönd vastava Kuluturiministri määruses toodud kirjeldusele.
8604	Noblessneri laevatehase abi-remonditsehh, 1914-1915. a.	Peetri tn 5	ehitismälestis	kaitsevöönd vastava Kuluturiministri määruses toodud kirjeldusele.
8603	Noblessneri laevatehase koostetsehh, 1914-1915. a.	Peetri tn 5	ehitismälestis	kaitsevöönd vastava Kuluturiministri määruses toodud kirjeldusele.
8607	Noblessneri laevatehase elektriijaam koos korstnaga, 1914-1915. a.	Peetri tn 7	ehitismälestis	kaitsevöönd vastava Kuluturiministri määruses toodud kirjeldusele
8605	Noblessneri laevatehase värvilise metalli valukoja korsten, 1914-1915	Peetri tn 8	ehitismälestis	kaitsevöönd vastava Kultuuriministri määruses toodud kirjeldusele
8606	Noblessneri laevatehase raudteeviadukt, 1914-1915. a.	Peetri tn T4	ehitismälestis	kaitsevöönd vastava Kuluturiministri määruses toodud kirjeldusele
1195	Tallinna Peeteli kirik	Preesi tn 5/7	ehitismälestis	krunt
8194	. Wiegandi masinatehase	Põhja pst 21b	ehitismälestis	kaitsevöönd vastava Kuluturiministri

	administratiivhoone, 1881-1883			määruses toodud kirjeldusele
8795	F. Wiegandi masinatehase valukoja lõunafassaad , 1881-1883. a.	Põhja pst 21c	ehitismälestis	kaitsevöönd vastava Kuluturiministri määruses toodud kirjeldusele
8193	P. Wiegandi masinatehase masinatsehh, 1881-1883	Põhja pst 21c	ehitismälestis	kaitsevöönd vastava Kuluturiministri määruses toodud kirjeldusele
8195	P. Wiegandi masinatehase mehaanikatöökoda, 1912. a.	Põhja pst 23	ehitismälestis	kaitsevöönd vastava Kuluturiministri määruses toodud kirjeldusele
8197	Tallinna Elektriijaama administratiivhoone, 1910-1913. a.	Põhja pst 27	ehitismälestis	kaitsevöönd endise kinnistu Põhja pst ulatuses
8196	Stuarti reduudi säilinud fass, 17. saj.	Põhja pst 27	ehitismälestis	kaitsevöönd endise kinnistu Põhja pst ulatuses
27917	Tallinna elektriijaama katlamaja (164)	Põhja pst 27a	ehitismälestis	vastavalt skeemile, millega saab tutvuda Muinsuskaitseametis Kultuuriministeeriumi Kaitsevöönd hõlmab Põhja pst, Kalasada ja Kursi tänava vahelist ala
27916	Tallinna elektriijaama korsten	Põhja pst 27a	ehitismälestis	vastavalt skeemile, millega saab tutvuda Muinsuskaitseametis Kultuuriministeeriumi Kaitsevöönd hõlmab Põhja pst, Kalasada ja Kursi tänava vahelist ala
8199	Tallinna Gaasiijaama gaasimahuti Põhja pst. 27, 1926. a	Põhja pst 27a	ehitismälestis	kaitsevöönd endise kinnistu Põhja pst ulatuses
Dominantsist 27918	Tallinna elektriijaama suur estakaad	Põhja pst 27a ja Kursi tn 5	ehitismälestis	vastavalt skeemile, millega saab tutvuda Muinsuskaitseametis Kultuuriministeeriumi Kaitsevöönd hõlmab Põhja pst, Kalasada

				ja Kursi tänava vahelist ala
8198	Tallinna elektriijaama turbiinisaal, 1928.-1929. a.	Põhja pst 29	ehitismälestis	kaitsevöönd endise kinnistu Põhja pst ulatuses
8200	Tehasehoone, 1932. a.	Põhja pst 7	ehitismälestis	krunt
8783	Elamu, 1927. a.	Ristiku tn 17	ehitismälestis	krundi ulatuses, ko krundiga Ristiku 17
3122	Elamud, 1930.a.	Ristiku tn 52, 54, 56, 58, 60	ehitismälestis	kuna mälestiseks tunnistamise õigusa ei ole kaitsevööndi kehtestatud on mälestise kaitsevööndiks 50 m laiune maa-ala mälestise väliskontuurist või piirist arvates
8540	Koolihoone, 1929. a.	Ristiku tn 69	ehitismälestis	krunt
27438	Kopli kaubajaama auruvedurite pöördesild	Ristiku tn 86 // Telliskivi tn 57a // Tallinn-Kopli raudteejaam	ehitismälestis	krundid Kopli 23a ja 23c ja krundi Ristiku tn 86 // Telliskivi tn 57a // Tallinn-Kopli raudteejaam raudtee kirde poole jääv al kagu pool kuni krund Kopli 23b ja selle raudteega ristumise möttelise pikenduse
8781	Tallinna Linnahall, 1980-1981. a.	Sadama tn 1	ehitismälestis	krunt
8217	Elamu Salme t. 15, 1930. a	Salme tn 15	ehitismälestis	krunt
8218	Elamu Salme t. 17, 1932. a	Salme tn 17	ehitismälestis	krunt
8219	Elamu Salme t. 19, 1932. a	Salme tn 19	ehitismälestis	krunt
8220	Elamu Salme t 21, 1930. a	Salme tn 21	ehitismälestis	krunt

8144	Elamu Kalevi t. 27, 1920.–1930. aastad	<i>Salme tn 23</i>	ehitismälestis	krunt
8282	Balti Puuvillavabriku koolihoone, 1913. a.	<i>Sitsi tn 1</i>	ehitismälestis	ühine kaitsevöönd vastavalt Kultuuriministri määruses toodud kirjeldusele
8291	Balti Puuvillavabriku tööliselamu, 1901–1905. a. (62)	<i>Sitsi tn 11</i>	ehitismälestis	ühine kaitsevöönd vastavalt Kultuuriministri määruses toodud kirjeldusele
8292	Balti Puuvillavabriku tööliselamu, 1923. a. (61)	<i>Sitsi tn 13</i>	ehitismälestis	ühine kaitsevöönd vastavalt Kultuuriministri määruses toodud kirjeldusele
8293	Balti Puuvillavabriku asula kirik (Kõikide Kurbade Rõõmu Jumalaema kirik), 1913. a.	<i>Sitsi tn 15a</i>	ehitismälestis	ühine kaitsevöönd vastavalt Kultuuriministri määruses toodud kirjeldusele
8294	Balti Puuvillavabriku asula saun, 1901–1905	<i>Sitsi tn 15b</i>	ehitismälestis	ühine kaitsevöönd vastavalt Kultuuriministri määruses toodud kirjeldusele
8295	Balti Puuvillavabriku Tarvitajate Ühistu hoone, 1920–1930. a.	<i>Sitsi tn 16</i>	ehitismälestis	ühine kaitsevöönd vastavalt Kultuuriministri määruses toodud kirjeldusele
8283	Balti Puuvillavabriku meistrite elamu, 1900. a.	<i>Sitsi tn 3</i>	ehitismälestis	ühine kaitsevöönd vastavalt Kultuuriministri määruses toodud kirjeldusele.
8284	Balti Puuvillavabriku asula pesuköök, 1900. a.	<i>Sitsi tn 3a</i>	ehitismälestis	ühine kaitsevöönd vastavalt Kultuuriministri määruses toodud kirjeldusele.
8285	Balti Puuvillavabriku hobusetall, 1900. a.	<i>Sitsi tn 3b</i>	ehitismälestis	ühine kaitsevöönd vastavalt Kultuuriministri määruses toodud kirjeldusele.
8286	Balti Puuvillavabriku	<i>Sitsi tn 5</i>	ehitismälestis	ühine kaitsevöönd vastavalt Kultuuriministri

	ametnike elamu, 1900. a.			määruses toodud kirjeldusele.
8287	Balti Puuvillavabriku tööliselamu, 1901-1905. a.	Sitsi tn 5a	ehitismälestis	ühine kaitsevöönd vastavalt Kultuuriministri määruses toodud kirjeldusele
8288	Balti Puuvillavabriku tööliselamu, 1901-1905. a.	Sitsi tn 5b	ehitismälestis	ühine kaitsevöönd vastavalt Kultuuriministri määruses toodud kirjeldusele
8289	Balti Puuvillavabriku tööliselamu, 1901-1905. a.	Sitsi tn 7	ehitismälestis	ühine kaitsevöönd vastavalt Kultuuriministri määruses toodud kirjeldusele
8290	Balti Puuvillavabriku tööliselamu, 1901-1905. a.	Sitsi tn 9	ehitismälestis	ühine kaitsevöönd vastavalt Kultuuriministri määruses toodud kirjeldusele
8223	Elamu-ladu, 1881. a.	Suur-Patarei tn 18	ehitismälestis	krunt
8224	Elamu, 1927. a.	Sõmera tn 3	ehitismälestis	Sõmera tn 3, 4, 5
8225	Elamu, 1927. a.	Sõmera tn 5	ehitismälestis	Sõmera tn 3, 4, 5
8640	Vene-Balti laevatehase nooremteenistujate elamu, 1914. a.	Süsta tn 1	ehitismälestis	krunt
8649	Vene-Balti laevatehase nooremteenistujate elamu, 1914. a.	Süsta tn 3	ehitismälestis	krundi ulatuses, ko Ketta 4 ja 6 krundiga
8650	Vene-Balti laevatehase nooremteenistujate elamu, 1914. a.	Süsta tn 4	ehitismälestis	krunt
8651	Vene-Balti laevatehase nooremteenistujate elamu, 1914. a.	Süsta tn 5	ehitismälestis	krundi ulatuses, ko Ketta tn 8 krundiga
8652	Vene-Balti laevatehase nooremteenistujate elamu, 1914. a.	Süsta tn 6	ehitismälestis	krunt

8653	Vene-Balti laevatehase nooremteenistujate elamu, 1914. a.	<i>Süsta tn 7</i>	ehitismälestis	krunt
8654	Vene-Balti laevatehase nooremteenistujate elamu, 1914. a.	<i>Süsta tn 9</i>	ehitismälestis	krunt
2628	Asulakoht, 13. - 16. saj	<i>Tallinna Linnahalli krundi läänepiiri, Põhja pst, Kopli tn, Vabriku tn, Valgevase tn, Tööstuse tn, Kalamaja kalmistu läänepiiri, viimase mõttelise pikenduse mereni ja mere vaheline ala</i>	arheoloogiamälestis	
8817	Elamu Tehnika t. 12, 1910.-1920. aastad	<i>Tehnika tn 12</i>	ehitismälestis	kaitsevöönd krundid Tehnika 10, 12, 14
8818	Elamu Tehnika t. 14, 1910.-1920. aastad	<i>Tehnika tn 14</i>	ehitismälestis	kaitsevöönd krundid Tehnika 10, 12, 14
8226	Elamu Tehnika t 16, 1924. a	<i>Tehnika tn 16</i>	ehitismälestis	krunt
8819	Elamu Tehnika t. 17, 1910.-1920. aastad	<i>Tehnika tn 17</i>	ehitismälestis	kaitsevöönd krundid 19, 21
1233	Hoone, kus aastast 1880 asus Tallinna Raudtee-tehnikakool	<i>Tehnika tn 18</i>	ehitismälestis, ajaloomälestis	krunt

8820	Elamu Tehnika t. 19, 1910.–1920. aastad	<i>Tehnika tn 19</i>	ehitismälestis	kaitsevöönd krundi 19, 21.
8816	Elamu Tehnika t. 7, sajandivahetus	<i>Tehnika tn 7</i>	ehitismälestis	krunt
8822	Elamu, 1931. a. (91)	<i>Telliskivi tn 52–54</i>	ehitismälestis	krunt
8230	Tallinna Balti jaama lähirongide paviljon, 1962. a.	<i>Toompuiestee 37</i>	ehitismälestis	asub muinsuskaitsealal, eraldi kaitsevööndi kehtestata
8648	Vene-Balti laevatehase tuletoorjate maja, 1914. a.	<i>Treiali 2 ja 4</i>	ehitismälestis	krunt
8232	Nikolai Imetegija kirik Koplis, 1936. a.	<i>Treiali tn 6</i>	ehitismälestis	krunt
8234	Elamu Tõllu t 10, 1920. –1930. aastad	<i>Tõllu tn 10</i>	ehitismälestis	krunt
8236	Elamu Tõllu t 12, 1920. –1930. aastad	<i>Tõllu tn 12</i>	ehitismälestis	krunt
8243	II maailmasõja aegne varjend, 1941– 1944. a.	<i>Tööstuse tn 3</i>	ehitismälestis	kuna mälestiseks tunnistamise õiguse ei ole kaitsevööndi kehtestatud on mälestise kaitsevööndiks 50 m laiune maa-ala mälestise väliskontuurist või piirist arvates
8241	Elamu, 1922. a.	<i>Tööstuse tn 3</i>	ehitismälestis	krunt
8612	Noblessneri laevatehase veetorn-elamu, 1914–1915. a.	<i>Tööstuse tn 46</i>	ehitismälestis	kaitsevöönd vastava Kultuuriministri määruses toodud kirjeldusele
8610	Noblessneri laevatehase Tööstuse tänava poolne metallaed koos väravatega, 1914–1915. a.	<i>Tööstuse tn 48</i>	ehitismälestis	kaitsevöönd vastava Kultuuriministri määruses toodud kirjeldusele
8611	Noblessneri laevatehase	<i>Tööstuse tn 48</i>	ehitismälestis	kaitsevöönd vastava Kultuuriministri

	administratiivhoone, 1914-1915. a.			määruses toodud kirjeldusele
8600	Noblessneri laevatehase inseneride elamu, 1914-1915. a.	Tööstuse tn 52	ehitismälestis	kaitsevöönd vastava Kultuuriministri määruses toodud kirjeldusele
8599	Noblessneri laevatehase inseneride elamu kuur, 1914-1915. a.	Tööstuse tn 52	ehitismälestis	kaitsevöönd vastava Kultuuriministri määruses toodud kirjeldusele
8598	Noblessneri laevatehase inseneride elamu jääkelder, 1914-1915. a.	Tööstuse tn 52	ehitismälestis	kaitsevöönd vastava Kultuuriministri määruses toodud kirjeldusele
8597	Noblessneri laevatehase inseneride elamu pesuköök, 1914-1915. a.	Tööstuse tn 52	ehitismälestis	kaitsevöönd vastava Kultuuriministri määruses toodud kirjeldusele
8596	Noblessneri laevatehase inseneride elamu tall-töllakuur, 1914-1915. a.	Tööstuse tn 52	ehitismälestis	kaitsevöönd vastava Kultuuriministri määruses toodud kirjeldusele
8832	Koolihoone, 1913. a.	Vabriku tn 18	ehitismälestis	krunt
8835	Elamu, 1932. a.	Valgevase tn 11	ehitismälestis	krunt
8836	Elamu, 1931. a.	Valgevase tn 3	ehitismälestis	krunt
8255	Kalamaja saun, 1928. a.	Vana Kalamaja tn 9a	ehitismälestis	krunt
8161	Topeltpatarei vare, 19. saj. lõpp	veealune mälestis	ehitismälestis	
27354	Lennusadama staabihoone ja kasarmuhoone	Vesilennuki tn 1	ehitismälestis	vastavalt skeemile, millega saab tutvuda Muinsuskaitseametis Kultuuriministeeriumi ja mille piirid on kantud Maa-ameti kultuuriväärtuste kaardile. Kaitsevöönd hõlmab Patarei merekindluse, Kalamaja

				tn, Lennusadama tn Lennusadama muuli vahelist ala.
3115	Tallinna vesilennukite angaarid, 1916- 1917.a.	Vesilennuki tn 6 // 8	ehitismälestis	vastavalt skeemile, millega saab tutvuda Muinsuskaitseametis Kultuuriministeeriumis ja mille piirid on kantud Maa-ameti kultuuriväärtuste kaardile. Kaitsevöönd hõlmab Patarei merekindluse, Kalasada tn, Lennusadama tn Lennusadama muuli vahelist ala.
8575	A/s Franz Krull masinatehase lukksepa- montaasitsehhi, 1950. aastad	Volta tn 1c	ehitismälestis	kaitsevöönd vastavalt Kultuuriministri määruses toodud kirjeldusele
8574	A/s Franz Krull masinatehase ladu, 1930. aastad	Volta tn 1d	ehitismälestis	kaitsevöönd vastavalt Kultuuriministri määruses toodud kirjeldusele
8555	Ohvitseride kasarm, 19. saj. lõpp (149)	Väike- Patarei tn 10	ehitismälestis	krunt
3015	All-linna kindlustused - linnamüür, tornid, väravaehitised, muldkindlustused, vallikraav, 13.- 18.saj.		ehitismälestis	
2589	Tallinna vanalinn, I-II a-tuh		muinsuskaitseala	

Lisa 2 Mõisted

Alljärgnevalt selgitatakse üldplaneeringus kasutatavaid termineid. Üldkasutatavaid termineid on kirjeldatud teistes õigusaktides.

- **Aktiivne tänavafont** - tänavafrondid, kus üldplaneeringuga soodustatakse esimese korruse tasandil jalakäijate ruumile avanevaid äri- või ühiskondlikke funktsioone (kauplused, teenindusasutused, söögikohad).
- **Akvatoorium** - piiritletud veetee osa, mis on vajalik veesõidukite ohutu sildumise korraldamiseks ning kus sadama pidaja vastutab veeliikluse ohutuse, turvalisuse ja keskkonnakaitse nõuete täitmise eest.
- **Arenguala** - oluliselt muutuvad piirkonnad, kus endine kasutusfunktsioon asendub uuega.
- Miljööaladel on arenguala miljööliselt vähemväärtuslik ala miljööväärtusliku hoonestusala piirides, kus toimuvale ehitus- ja planeerimistegevusele seatud kaitse- ja kasutamistingimused ei ole sama ranged kui võtmestruktuuridel või piiranguvööndis, arvestades, et arengud ei mõjutaks negatiivselt kõrvalasuvaid väärtuslikke kooslusi. Arengualadel võib olemasoleva hoonestuse asendada uute hoonetega vastavalt aladele määratud ehitus- ja planeerimistingimustele, olemasolevate hoonete renoveerimisel, rekonstrueerimisel tuleb lähtuda kaitse- ja kasutamistingimustest.
- **Avalik ruum** on keskkond või koht, mis on piiranguteta ligipääsetav kõigile kasutajatele. Avalik ruum on mitmekesine. Avaliku ruumi reserveerimise eesmärk on tagada elanikele ja linna külastajatele liikumiseks, puhkamiseks, kultuuri- ja sporditegevuseks vajalike maa-ala olemasolu. Avaliku ruumi moodustavad näiteks pargid ja haljasalad, tänavaruum, väljakud, traditsioonilised väljakujunenud avalikult kasutatavad õuealad, kõnniteed, jalgteed ja ühendused läbi erakruntide, juurdepääsud, avalikkusele mõeldud hoonete rohe- ja parkimisalad, avalikkusele mõeldud hoonete üldkasutatavad ruumid, kallasrajad ja nende juurdepääsud.
- **Poolavalik ruum** on üldplaneeringus tähistatud üldjuhul vabaplaneeringulised või uued arengualad, mis peavad olema läbipääsetavad, st võimaldatud hoonete vahelist vaba liikumist (piirdeaedade rajamine ei ole lubatud jms). Arengualadel vaheldub poolavalik ruum privaatsemate hoovialadega.

- **Avalikkusele suunatud ärifunktsioon** – kaubandus-, teenindus-, ühiskondlikult kasutatavad pinnad või -ruumid
- **Avaliku läbipääsu vajadus** tähistab olemasolevat või läbi suletud kvartalite planeeritavat läbipääsu.
- **Haljasala** – kujundatud reljeefi, veestiku ja taimestiku ala linnas. Haljasala kujundatakse looduslikke ja tehisklikke komponente kombineerides.
- **Hoonestustihedus (K)** on hoonete maapealsete korruste suletud brutopinna (m²) suhe kinnistu või planeeritava ala pindalasse (m²). Hoonestustiheduse arvutamisel võetakse aluseks planeeritaval alal paikneva(te) algse(te) kinnistu(te) suurus. Sellest tulenevalt võivad tihedused planeeritava ala sees ümber jaotuda. See tähendab, et planeeritava ala mõnel krundil võib olla üldplaneeringus etteantust suurem hoonestustihedus, kuid kogu planeeritava ala hoonestustihedus ei tohi ületada üldplaneeringus etteantut. Hoonestustiheduse ümberjaotamist saab rakendada suuremate alade planeerimisel.
- Mittehoonestatavate kaide maa-ala ei arvestata tiheduse arvutamise hulka.
- **Juhtotstarve** on üldplaneeringuga määratav territooriumi kasutamise valdav otstarve, mis määrab ära edaspidise maakasutuse ja hoonestuse rajamise põhisuunad. Maa-alale määratud juhtotstarbest ja ehitustingimustest tuleb ehitamisel, projekteerimisel ja detailplaneeringute koostamisel lähtuda. Juhtotstarbe alale võib rajada seda otstarvet teenindavaid parklaid, tehnoehitisi, puhke- ja spordiehitisi, rohealasid ning parke. Erinevad juhtotstarbed on lahti kirjutatud ptk 2.
- **Kaitstavad loodusobjektid** on teadusliku, esteetilise või ajaloolis-kultuurilise väärtusega elus või eluta loodusobjekt, nagu puu, allikas, rändrahn, juga, kärestik, pank, astring, paljand, koobas, karst või nende rühm, mida kaitstakse käesoleva seaduse alusel. Kaitsealuseid liike kaitstakse isendite elu- või kasvutingimuste säilitamise, parandamise ja paljunemistingimuste soodustamise kaudu.
- **Kallas** on looduskaitse seaduse alusel merd, järve, jõge, veehoidlat, oja, allikat või maaparandussüsteemi eesvoolu ääristav ja erinõuete kohaselt kasutatav maismaavöönd. Läänemere kaldaid nimetatakse rannaks.
- **Kinnine hoonestusviis** on selline hoonestamine, kus hooned paiknedes tänava äärsete kruntide piiridel ulatuvad vahetult mõlema naaberkrundi piiril paikneva hoonestuseni.

- **Konteinerhaljastus** – ilutaimede kasvatamine teiseldatavates kasvuaunumates.
- **Korterelamu** on kahe- või enama korteriga elamu, mis ei ole pereelamu ega kaksikelamu ega ridaelamu.
- **Kultuurimälestis** on riigi kaitse all olev kinnis- või vallasasi või selle osa või asjade kogum või terviklik ehitiste rühm, millel on ajalooline, arheoloogiline, etnograafiline, linnaehituslik, arhitektuuriline, kunstiline, teaduslik, usundilooline või muu kultuuriväärtus, mille tõttu see on muinsuskaitseaduses sätestatud korras tunnistatud mälestiseks (Neid käsitletakse vastavalt Muinsuskaitseadusele). Kultuurimälestisele on kehtestatud kaitsevöönd.
- **Kvartal** on tänavatega piiritletud hoonestatud ala.
- **Lahtine hoonestusviis** on selline hoonestamine, kus hooned paiknevad tänavaäärsest krundipiirist eemal ja neid ei plokistata naaberkruntie ühisel piiril.
- **Linnaväljak** on kergesti juurdepääsetav ning asub peamiste liikumissuundade ristumisel. Väljak võib olla kohvikute ja äridega külgnev ala, kus on võimalik korraldada ka suuremaid avalike üritusi (turg, kontsert jne).
- **Maamärgid** ehk dominandid on visuaalselt domineerivad orientiirid, mis võimaldavad määratleda inimese asukohta linnaruumis ning võivad omada tähendus- ja sümbolväärtust ning ajaloolist, kultuurilist, esteetilist või majanduslikku tähtsust linnaelus. Maamärgiks võivad olla nii ehitised kui looduselemendid.
- **Muinsuskaitse all olevad üksikobjektid** on hooned ja rajatised, mis tervikuna või osaliselt on tunnistatud mälestisteks, arheoloogia-, arhitektuuri-, ajaloo- või kunstimälestisteks muinsuskaitseaduses sätestatud korras tunnistatud mälestiseks (Neid käsitletakse vastavalt Muinsuskaitseadusele).
- **Oluline jalakäijate- ja ratturite liikumissuund** – jalakäija ja ratturi prioriteetsust arvestav haljastatud tänavaruum. Ühendab erinevaid avalike alasid, ei pea täitma tingimata ökoloogilist funktsiooni.
- **Oluline vaatesektor** on säilitamist vääriv vaateulatus, mille piires hoonestamine on objektist lähtuvalt piiratud.
- **Park** on mitmekesise taimkattega planeeritud ja kujundatud haljasala, maastikuarhitektuuri objekt ning oluline linnahaljastuse element.

- **Parklinn** – valdavalt ilupuude ja -põõsastega haljastatud asumid, milles haljastus on kavandatud asumis või linnaosas tervikuna ja hoonestamisel kruntide kaupa. Parklinna juurde kuuluvad nii haljastatud õuealad kergliiklusteede võrguga kui ka läbiv kõrghaljastusega tänavaruum puisteede ja alleedega.
- **Pereelamu** on kuni kahe korteriga omal krundil paiknev ühe pere (suurpere) poolt kasutatav elamu.
- **Puistee ehk allee – kahel või ühel pool teed korrapäraste vahedega ühes või mitmes reas istutatud puud või põõsad.**
- **Rannapromenaad** on piki rannajoont kulgev kergliikluse- ja jalgteed, mis on mitmekesistatud erinevate linnadisaini elementidega. Rannapromenaadi iseloomustab kontakt veega.
- **Rannapromenaad sisemaal** – tähistab neid lõike, kus promenaadi kulgemine piki mereäärt ei ole linnaehituslikult võimalik (avalikkusele suletud territoorium või looduskaitsealad piirangud), mille tõttu on inimeste liikumine vajalik eemale juhtida ja teha sissepõikeid linnakeskkonda. Läbi rannapromenaadi sisemaal on erinevad rannapromenaadi lõigud omavahel ühendatud linna jalg- ja rattateedevõrguga.
- **Rannapromenaadi sõlmpunkt** – rannapromenaad liitub jalg- või rattateede võrgustikuga.
- **Roheala** loodusliku taimkattega alad.
- **Roheline võrgustik, ka rohevõrgustik – koosneb tuumikaladest ja neid ühendavatest rohekoridoridest. Rohevõrgustik** on eri tüüpi ökosüsteemide ja maastike säilimist tagav ning asustuse ja majandustegevuse mõjusid tasakaalustav looduslikest ja poollooduslikest kooslustest koosnev süsteem. Linna hõlmav roheline võrgustik lõimub linnaäärsete maastikega. Roheline võrgustik võimaldab taime- ja loomaliikide levikut ja rännet katkematus haljastus, suurendab linnamaastiku liigilist mitmekesisust ja ökoloogilist stabiilsust, tugevdades ökosüsteemide vastupidavust. Roheline võrgustik loob elanikele rohelised liikumisvõimalused nii linna sees kui ka linnamaastikust loodusse ning tagab eeldused puhkamiseks ja tervisespordiga tegelemiseks. Rohetaristu osa on ka ökosüsteemide elustikku ja teenuseid toetavad tehnilised rajatised (ökoduktid, rohekatused, roheseinad jne). Rohetaristu on üldplaneeringus reserveeritud selleks, et pakkuda ökosüsteemiteenuseid.

- **Sinivõrgustik** – rohevõrgustiku koosseisu kuuluvad veeökosüsteemid (meri, jõed, ojad jt ökoloogiliselt toimivad veekogud) koos kaldaaladega.
- **Soojussaar** – ümbritsevast linnaruumist kõrgema temperatuuriga ala, mille temperatuuritõusu põhjustab ulatuslik asfaltpind.
- **Supelrand** või supluskoht. Eristatakse avalike supelrandu – rannad, kuhu on rajatud avalikku randa teenindav infrastruktuur ja piirkondliku tähtsusega avalike looduslike rannaalasad, kus on oluline säilitada valdavalt lauge rannajoon ja kontakt merega.
- **Taskupark** – minipark tänava- või kvartali nurkades, elamupiirkonnas
- **Tänavahaljastus** on teede ja tänavate, kergliiklusteedega jms piirnevad ribajad poollooduslikud ja kultuurhaljakud sh puisteed;
- **Vahekasutus** (ka ajutine kasutus) – ruumi kasutamisele lähenetakse taktikaliselt ehk enne strateegiliste arengute elluviimist võib ruumi aktiveerimine toimuda läbi vahekasutuste. Ruum kohandatakse, luuakse neile tähendust, läbi mille saavad kohad uue otstarbe ja soodustavad inimeste läbikäimist. Ajutiste projektide/kasutuste peamine eesmärk on linnaruumi elavdada.
- **Vaiksed alad** on alates 3 ha suurusega alad, kus müratase on $L_d \leq 55$ dB ja $L_{den} \leq 50$ dB ning mida elanikud kasutavad peamiselt rekreatiivseks tegevuseks.
- **Ökosüsteemi teenused** – looduse hüved, mida ökosüsteemid pakuvad inimestele, nt aineringe, kliimaregulatsioon, puhkealad jne. Hüved jagunevad:
 - -tugiteenused: aineringe, mullateke, fotosüntees, elupaigad jne;
 - -reguleerivad teenused – teenused, mis mõjutavad kliimat, vee-, õhu- ja mullakvaliteeti, veevarusid, üleujutusi, tolmeldamist jne;
 - -varustusteenused ehk tootvad teenused, mida inimene saab ökosüsteemilt (puit, toit, vesi jne);
 - -kultuuriteenused, ka rekreatiivsed teenused – teenused, millega loodus pakub esteetilist ja vaimset naudingut, mis on lõõgastumise koht ja uute teaduslike teadmiste allikas.
- **Ühiskondlik ehitis** on üldsusele kättesaadav, inimeste sotsiaal-kultuuriliste, spordi-, puhke, olmeliste ja muude vajaduste tarbeks ettenähtud hoone või rajatis.

