

KÖITE SISUKORD

I SELETUSKIRI	4
1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS	4
2 LINNAEHITUSLIKUD LÄHTEKOHAD JA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	4
2.1 Ruumilise keskkonna analüüsi järeldused	4
2.2 Planeeritud ala ruumilise arengu eesmärgid	5
3 PLANEERINGUS KAVANDATU	5
3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus	5
3.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted ..	6
3.3 Ehitusõigus, hoonete kasutusostarved ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad	6
3.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted	10
3.5 Haljastuse kavandamise põhimõtted	11
3.5.1 Asendusistutuse vajaduse esialgne arvutus	11
3.6 Jäätmehoolduse põhimõtted	12
4 TÄNAVATE JA TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED	12
4.1 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted	12
4.2 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted	13
4.3 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted	15
4.3.1 Veevarustus ja kanalisatsioon	16
4.3.2 Elektrivarustus	20
4.3.3 Välisvalgustus	22
4.3.4 Sidevarustus	22
4.3.5 Soojusvarustus	23
4.3.6 Kaugjahutus	24
4.3.7 Gaasivarustus	24
4.3.8 Alternatiivsed energiaallikad	25
5 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED	25
5.1 Kehtivad kitsendused	25
5.2 Planeeritud kitsendused	26
5.2.1 Avaliku kasutuse ja isikliku kasutusõiguse vajadus	26
5.2.2 Juurde- ja läbipääsuservituutide vajadus	26
5.2.3 Üleehitus- ja allaehitusservituutide vajadus	27
5.2.4 Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks	27
6 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS	30
6.1 Arhitektuurinõuded	30

6.2	Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded	31
6.3	Arheoloogianõuded	31
6.4	Haljastuse projekteerimise, rajamise ja hoolduse nõuded	32
6.5	Täiendavate kooskõlastuste vajadus	33
6.6	Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.....	33
6.6.1	Liikluskorralduse alased nõuded.....	33
6.6.2	Keskkonnaalased nõuded.....	34
6.6.3	Tuleohutusnõuded	38
6.6.4	Kuritegevuse riske vähendavad abinõud	38
6.6.5	Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas ..	39
6.7	Olemasolevate hoonete lammutamise nõuded.....	42
6.8	Täiendavate uuringute vajadus	42
7	DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD	42
7.1	Mõju sotsiaalsele keskkonnale.....	42
7.2	Majanduslikud mõjud	43
7.3	Kultuurilised mõjud.....	43
7.4	Mõju looduskeskkonnale.....	43
8	KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITUD ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE	43
8.1	Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele	43
8.2	Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele, avalikele huvidele ja väärtustele	44
8.3	Vastavus Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringule	44
8.4	Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele	46
8.5	Vastavus muinsuskaitse eritingimustes esitatud tingimustele	48
8.6	Vastavus lähtedokumentidele.....	48
8.6.1	Vastavus riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“	48
8.6.2	Vastavus Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 09.11.2021 käskkirjale nr T-11-1/21/26 „Detailplaneeringu algatamisettepaneku ja detailplaneeringu vormistamise juhend“	48
8.6.3	Vastavus Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi 2020. a veebruari „Ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhendile“	48
8.6.4	Vastavus siseministri 01.03.2021 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“	48
8.6.5	Vastavus Eesti Standardile EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“	48
8.6.6	Vastavus Tallinna Linnavolikogu 18. mai 2017 määrusele nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus“	49
8.6.7	Vastavus Tallinna Linnavolikogu 26. veebruari 2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“	49
8.6.8	Vastavus Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“	49

8.6.9	Vastavus Tallinna Linnavolikogu 17.09.2020 otsusele nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“	49
8.6.10	Vastavus Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 protokolliga nr 41 kinnitatud „Tallinna rattastrateegia 2018–2028“	49
8.6.11	Vastavus haljastuse hinnangus antud soovitudele	49
8.6.12	Vastavus keskkonnaministri 16.12.2016 määrusele nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja mürauuringus antud soovitudele	50
8.7	Kehtiva detailplaneeringu kehtetuks muutumine	50
8.8	Muudatused võrreldes algatatud lahendusettepanekuga	50
8.9	Avalikel aruteludel tehtud ettepanekute arvestamine	51

II JOONISED

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

I SELETUSKIRI

1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Maa-ala asub Kesklinnas Tallinna Vanasadama lõunaosas Reidi tee, Uus-Sadama tänav, Lootsi tänav ja mere vahelisel alal.

Planeering algatati Logi tn 2 // 4 // Lootsi tn 13 // 14 // Sadama tn 21 // 25 // Uus-Sadama tn 19 kinnistu osa kohta.

Planeeritud maa-ala suurus oli vastavalt algatamise korraldusele 7,59 ha.

Detailplaneeringu algatamise juures jäi arvestamata, et Pikksilma tn 19 // Reidi tee 9 // Uus-Sadama tn 19 // 24 kinnistul asuvate hoonete osad (pos 1 ja pos 2 hooned) ulatuvad Reidi tee T11 (78401:101:2204) ja Reidi tee T2 (78401:114:0091) kinnistutele. Hoonete paekivimüürid on arhitektuuriajalooliselt väärtuslikud ja neid tuleb säilitada võimalikult palju ja integreerida juurdeehitusse vastavalt koostatud muinsuskaitse eritingimustele. Üle krundi piiride ulatuvate hoonete kohta on seatud üleehitusservituudid. Planeeringus on tehtud ettepanek detailplaneeringu maa-ala suurendamiseks, et hõlmata planeeringu koosseisu Reidi tee T11 kinnistu ja Reidi tee T2 kinnistu osa.

Pärast detailplaneeringu algatamist on muudetud krundipiire ning planeeringuala moodustavad Pikksilma tn 19 // Reidi tee 9 // Uus-Sadama tn 19 // 24 kinnistu osa, Lootsi tn 14 kinnistu, Uus-Sadama tn 21 // 23 // 25 kinnistu, Reidi tee T11 kinnistu, Reidi tee T2 kinnistu osa ning Lootsi tänav T2 kinnistu osa.

Pärast muudatust on planeeritud ala suurus 7,63 ha.

2 LINNAEHITUSLIKUD LÄHTEKOHAD JA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

2.1 Ruumilise keskkonna analüüsi järeldused

Detailplaneering algatati eesmärgil jagada Logi tn 2 // 4 // Lootsi tn 13 // 14 // Sadama tn 21 // 25 // Uus-Sadama tn 19 kinnistu ja moodustada krundid D-terminali teenindamiseks ja sadamat teenindava kuni 2-korruselise hoone ning sadamarajatiste ehitamiseks, kuni 5-korruseliste eluruumidega ärihoonete ehitamiseks, olemasolevate hoonete rekonstrueerimiseks ja laiendamiseks kuni 5-korruseliseks elu- ja ärihooneteks ning promenaadi rajamiseks, muuta Uus-Sadama tn 21 // 23 // 25 kinnisasja ehitusõigust olemasoleva ärihoone laiendamiseks, määrata liikluskorralduse põhimõtted ja kõigi kruntide kasutamise tingimused.

Pärast detailplaneeringu algatamist on muudetud planeeringuala kruntide piire ja aadresse. Planeeritud alale jääb Logi tn 2 // 4 // Lootsi tn 13 // 14 // Sadama tn 21 // 25 // Uus-Sadama tn 19 kinnistu jagamisel moodustatud Pikksilma tn 19 // Reidi tee 9 // Uus-Sadama tn 19 // 24 kinnistu osa ning samast kinnistust jagamisel moodustatud Lootsi tn 14 kinnistu.

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

Kogu sadama-ala jaoks väärrika ideelahenduse saamiseks korraldati 2017. aastal rahvusvaheline arhitektuurikonkurss, mille võitis Londoni arhitektuuribüroo *Zaha Hadid*

Architects. Võidutöö lahendus Vanasadama *Masterplan 2030* (edaspidi *Masterplan 2030*) on Tallinna Vanasadama ala arendamise arengukava. Oluline aspekt *Masterplan 2030* lahenduses on eesmärk ühendada avalik ruum sadama funktsioonidega. *Masterplan 2030* edasiarendatud idee on aluseks Vanasadama ala detailplaneeringute koostamisel. Kokku on ala jagatud kuueks arenduspiirkonnaks, viie arenduspiirkonna kohta on algatatud detailplaneeringute koostamine.

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

Masterplan 2030 lahendus näeb ette D-terminali ümbrusse eelkõige väärikalt kujundatud terminali ala, kogu sadama-ala läbiva avalikult kasutatava promenaadi osa ning Reidi tee poolsele alale uute elu- ja ärihoonete rajamise.

2.2 Planeeritud ala ruumilise arengu eesmärgid

- Kujundada D-terminali lähiala linnaruumiks, kus terminali teenindamiseks vajalik taristu on sujuvalt integreeritud avalikkusele juurdepääsetavate aladega ning tagatud on ligipääsud jalakäijatele, jalgratturitele, kergliiklusvahenditega sõitjatele ja erinevatele transpordivahenditele.
- Kavandada rohke haljastusega promenaad jalakäijatele ja kergliiklejatele, et ühendada Pirita Kalamajaga.
- Kavandada alal tugeva kujundina mõjuv hoonestus, säilitades vaatekoridore linnale ning vaadeldavust ehitismälestistena kaitse all olevatele hoonete fassaadidele ning Lootsi ladudele.
- Eksponeerida ja integreerida sadama ajalooga seotud hooneid ja detaile ning markeerida neid linnaruumis.

3 PLANEERINGUS KAVANDATU

Detailplaneeringus tehakse ettepanek muuta Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringus alal 7 määratud maksimaalset hoonestuskõrgust ning määrata selleks 19,4 m, nagu on olemasoleva D-terminali hoone kõrgus.

3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Detailplaneeringus on kavandatud moodustada planeeringualale jäävast Pikksilma tn 19 // Reidi tee 9 // Uus-Sadama tn 19 // 24 kinnistu osast kaheksa uut krunti: üks tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega krunt sadamahoone ja seda teenindava ala jaoks, kaks ärimaa sihtotstarbega, neli elamu- ja ärimaa ning üks transpordimaa sihtotstarbega krunt. Olemasolevate ärimaa sihtotstarbega Lootsi tn 14 ja Uus-Sadama tn 21//23//25 kruntide piire ja sihtotstarvet ei muudeta. Olemasoleva transpordimaa sihtotstarbega Reidi tee T11 krundi piire ja sihtotstarvet ei muudeta.

Krunte pos 1 ja pos 4 võib jagada vastavalt arhitektuurse lahenduse täpsustumisel kujunevale hoonestuslahendusele.

- Jagamisel tuleb arvestada, et detailplaneeringus jagatavale krundile määratud summaarne ehitisealune pind, kavandatud suletud brutopind ja sihtotstarvete proportsioon jääb muutumatuks.
- Kõikidele kruntidele tuleb tagada juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt või seada servituut juurdepääsu võimaldamiseks läbi teise krundi.
- Kruntide moodustamisega samaaegselt tuleb seada vajalikud servituudid ka maa-aluste parkimiskorruste juurdepääsude ja parkimiskohtade kasutamiseks ning tehnovõrkude paigaldamiseks ja hooldamiseks.

3.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Uushoonestus on kavandatud peamiselt planeeringuala kaguossa. Kuna pos 1 krunt paikneb kultuurimälestise kaitsevööndis ning pos 1 ja pos 2 olemasolevate hoonete osad on tunnistatud arhitektuuriajalooliselt väärtuslikeks, on neil kruntidel hoonestusala määramisel arvestatud eelkõige muinsuskaitse eritingimusi:

Pos 1 hoonestusala määramisel on arvestatud Lootsi tn 6 paekivimüüri eksponeerimisega. Kavandatud on säilitada arhitektuuriajalooliselt väärtuslik hooneosa ning integreerida see uude hoonesse.

Pos 1 ja 2 on kavandatud säilitada arhitektuuriajalooliselt väärtuslikud hooneosad ning integreerida need uutesse hoonetesse.

Pos 5 hoone on ettenähtud säilitada olemasoleval kujul.

Pos 7 hoone on ettenähtud säilitada olemasoleval kujul.

Kavandatud hooned ei varja kaugvaateid vanalinnale. Lootsi ladude lähialal on määratud tingimus hoonestuskõrguse sujuvaks tõusuks Uus-Sadama tänava suunas, et vältida järske üleminekuid.

Hoonestus on kavandatud nii, et oleks võimalik promenaadi äärde rajada avalikkusele suunatud kasutusotstarbega ruume, mis aktiveerivad promenaadi äärset hoonefronti. Samuti on hoonetele võimalik kavandada Reidi tee poole avanevaid äriruume pakkumaks teenuseid Reidi tee ääres liikujatele.

Hoonete suuruse kavandamisel on arvestatud Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringu tingimusi ning muinsuskaitse eritingimustest tulenevaid piiranguid.

3.3 Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarved ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad

Kavandatud hoonestustihedus krunditud alal on 1,2.

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

Pos 1

Reidi tee 5

aadressiettepanek

Krundi kasutamise sihtotstarve:

ärimaa $\geq 20\%$, elamumaa $\leq 80\%$

Hoonete suurim lubatud arv krundil:

3

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:

4410 m² (maapealne), sh
üleehitusservituudiga ala 212 m²
ulatuses pos 10 alal ja 10 m² ulatuses
pos 11 alal

4175 m² (maa-alune), sh
allaehitusservituudiga ala pos-l 10
pindalaga 372 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus:

19,4 m (abs 20,6 m)

Krundile on määratud ehitusõigus kuni kolme kuni 5 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega äriruumidega eluhoone ehitamiseks.

Võimalikud kasutusotstarbed: korterid, majutusteenus, bürood, teenindus, kaubandus, vaba-aja veetmine jms

Sõidukite juurdepääs krundile on avalikult kasutatavalt Uus-Sadama tänavalt läbi krundi pos 4, sh maa-aluse parkla ja promenaadi (pos 10) alla rajatud maa-aluse ühendustee kaudu.

Pos 2

Reidi tee 7

aadressiettepanek

Krundil kasutamise sihtotstarve:	ärimaa $\geq 50\%$, elumumaa $\leq 50\%$
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	1372 m ² (maapealne), sh üleehitusseervituudiga ala 72 m ² ulatuses pos 11 alal ja 27 m ² ulatuses Reidi tee T2 kinnistul
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	19,4 m (abs 20,6 m)

Krundile on määratud ehitusõigus olemasoleva hoone rekonstrueerimiseks ja laiendamiseks kuni 5 maapealse korrusega elu- ja ärihooneks.

Võimalikud kasutusotstarbed: korterid, majutusteenus, bürood, teenindus, kaubandus, vaba-aja veetmine, meelelahutus, tervishoiuteenus jms.

Teenindusjuurdepääs hoonele on promenaadilt pos 10.

Krundile ei ole kavandatud parkimiskohti.

Pos 3

Reidi tee 9

aadressiettepanek

Krundil kasutamise sihtotstarve:	ärimaa $\geq 50\%$, elumumaa $\leq 50\%$
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	2
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	2000 m ² (maapealne), sh üleehitusseervituudiga ala 131 m ² ulatuses pos 10 kohal 2315 m ² (maa-alune), sh allaehitusseervituudiga ala pos-l 10 pindalaga 283 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	19,4 m (abs 20,6 m)

Krundile on määratud ehitusõigus kuni kahe kuni 5 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega elu- ja ärihoone ehitamiseks.

Võimalikud kasutusotstarbed: korterid, majutusteenus, bürood, teenindus, kaubandus, vaba-aja veetmine, meelelahutus, tervishoiuteenus jms.

Sõidukite juurdepääs krundile on avalikult kasutatavalt Uus-Sadama tänavalt läbi krundi pos 4, sh maa-aluse parkla, ja promenaadi (pos 10) alla rajatud maa-aluse ühendustee kaudu.

Pos 4**Uus-Sadama tn 19****aadressiettepanek**

Krundi kasutamise sihtotstarve:	ärimaa $\geq 20\%$, elamumaa $\leq 80\%$
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	2
Hoonete suurim lubatud ehitisealne pindala:	2900 m ² (maapealne), sh üleehitusseervituudiga ala 209 m ² ulatuses pos 10 kohal ja 57 m ² ulatuses Pikksilma tn 19 //Reidi tee 9 // Uus-Sadama tn 19 // 24 krundi kohal 2826 m ² (maa-alune) sh allaehitusseervituudiga ala pos-l 10 pindalaga 209 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	19,4 m (abs 20,60 m)

Krundile on määratud ehitusõigus kuni kahe kuni 5 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega äriruumidega eluhoone ehitamiseks.

Võimalikud kasutusotstarbed: korterid, majutusteenus, bürood, teenindus, kaubandus, tootlustus, vaba-aja veetmine, meelelahutus, tervishoiuteenus jms.

Juurdepääs krundile avalikult kasutatavalt on Uus-Sadama tänavalt.

Pos 5**Uus-Sadama tn 21 // 23 // 25**

Krundi kasutamise sihtotstarve:	ärimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	2
Hoonete suurim lubatud ehitisealne pindala:	2770 m ² (maapealne)
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	19,2 m (abs 21,2 m)

Krundil säilib olemasolev hoonestus: ärihoone koos eraldiseisva katlamajaga. Detailplaneeringus on täpsustatud olemasoleva ärihoone kõrgust ja korruste arvu. Tulenevalt Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusest nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ loetakse maapealseks korruseks ka soklikorrus, mille põrand ei ole maapinnast sügavamal kui pool ruumi kõrgust. Korruseks loetakse ka tasapinda, mille peamiselt moodustab tehnopind. Määrusest lähtudes tuleb hoone lugeda kuuekorruseliseks. Hoone ehitisealne pind on suurenenud soklikorruse laiema osa võrra. Täpsustatud on hoone kõrgust.

Olemasolevad kasutusotstarbed Ehitisregistri alusel: büroohoone; hotell, motell, külalistemaja; kaubandushoone, tervishoiuteenus jms.

Juurdepääs krundile on avalikult kasutatavalt Uus-Sadama tänavalt ning läbi pos 4 ja pos 9 krundi.

Pos 6**Uus-Sadama tn 19a****aadressiettepanek**

Krundi kasutamise sihtotstarve:	ärimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1
Hoonete suurim lubatud ehitisealne pindala:	279 m ² (maapealne)
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	17 m (abs 18,8 m)

Krundile on määratud ehitusõigus ühe kuni 4 maapealse korrusega ärihoone ehitamiseks.

Kasutusotstarbed: majutusteenus, teenindus, kaubandus, toitlustus, bürood jms.
Külaliskorterite rajamine ei ole lubatud.

Juurdepääs krundile on avalikult kasutatavalt Uus-Sadama tänavalt läbi krundi pos 4.

Pos 7

Lootsi tn 14

Krundil kasutamise sihtotstarve:	ärimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	525 m ² (maapealne)
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	10 m (abs 11,8 m)

Krundil säilitatakse olemasolev olukord: üks 3-korruseline ärihoone.

Kasutusotstarbed: teenindus, kaubandus, toitlustus, bürood, meelelahutus jms.
Külaliskorterite rajamine ei ole lubatud.

Teenindusjuurdepääs krundile on Lootsi tänavalt ja avalikult kasutatavalt Uus-Sadama tänavalt ning üle krundi pos 10 kavandatud avalikult kasutatavalt promenaadilt.

Pos 8

Uus-Sadama tn 30

aadressiettepanek

Krundil kasutamise sihtotstarve:	tootmismaa 60%, ärimaa 40 %
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	6 (lisaks võib rajada hooajalisi paviljone jm väikeehitisi)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	12400 m ² (maapealne) 9955 m ² (maa-alune)
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	19,4 m (abs 21,30 m)

Krundile on määratud ehitusõigus kuni kuue kuni 3 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega sadamat teenindava hoone ehitamiseks. Kavandatud on võimalus vajadusel maa-aluse parkimiskorruse ehitamiseks olemasoleva bussiparkla alla. Krundile võib paigutada hooajalisi paviljone jm väikeehitisi.

Admiralisilla juurde kavandatud hoonestusalale on määratud ehitusõigus kuni 2 maapealse korrusega avalikkusele suunatud väikesemahulise läbipaistva fassaadi ja kõrgetasemelise arhitektuuriga teenindus/kaubandus/toitlustushoone ehitamiseks (tummseintega büroohoonet ei ole lubatud kavandada).

Krundil võib liita või moodustada ühe krundina koos Pikksilma tn 19 // Reidi tee 9 // Uus-Sadama tn 19 // 24 kinnistu osaga, millele jäävad olemasolev parkimismaja ning D-terminali teenindamiseks vajalik kinnine territoorium. D-terminali teenindamiseks vajalik krunt kavandatakse Vanasadama lõunaosa detailplaneeringus (DP040550).

Kasutusotstarbed: terminal, teenindus, kaubandus, bürood jms.

Juurdepääs krundile on avalikult kasutatavalt Uus-Sadama, Lootsi ja Laeva tänavalt.

Pos 9**Uus-Sadama tn 27**
aadressiettepanek

Krundi kasutamise sihtotstarve:	ärimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	1000 m ² (maapealne) 1200 m ² (maa-alune)
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	13,6 m (abs 15,4 m)

Krundile on määratud ehitusõigus ühe kuni 4 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega ärihoone ehitamiseks.

Kasutusotstarbed: majutusteenus, kaubandus, teenindus, galeriid, bürood jms.
Külaliskorterite rajamine ei ole lubatud.

Bussipeatuse ootekoda integreeritakse hoonesse.

Juurdepääs krundile on avalikult kasutatavalt Uus-Sadama tänavalt.

Pos 10*.....*
aadressiettepanek

Krundi kasutamise sihtotstarve: transpordimaa

Krunt on moodustatud kogu Vanasadama ala läbiva promenaadi rajatiste jaoks planeeringuala ulatuses.

Pos 11**Reidi tee T11**

Krundi kasutamise sihtotstarve: transpordimaa

Krundil säilitatakse olemasolev olukord: säilivad Reidi tee rajatised ning Pikksilma tn 19 // Reidi tee 9 // Uus-Sadama tn 19 // 24 kinnistul asuvate hoonete osad, mille kohta on seatud üleehitusservituudid. Krundile ulatuvate hoonete kohta vt krundi pos 1 ja 2 kirjeldust ning seletuskirja p 5.1 *Kehtivad kitsendused*.

3.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeringualal maapinna absoluutkõrgus on ca 1,2-2,2 m. Maapind on suhteliselt tasane. D-terminali väljakul ning valmis ehitatud promenaadi osal on kõrgused vahemikus 1,4...2,0 m.

Maa-ameti infosüsteemis oleva üleujutusosalade kaardi kohaselt jääb planeeritav maa-ala üleujutuse riskipiirkonda esinemistõenäosusega üks kord 100 aasta jooksul ning Admiralisilla ümbrus jääb üleujutuse riskipiirkonda esinemistõenäosusega üks kord 50 aasta jooksul.

Vertikaalplaneerimisega juhitakse sademevesi hoonetest eemale sademeveekanaliseerimise või haljasaladele. Vertikaalplaneerimisega ei ole lubatud juhtida sademevett naaberkinnistutele.

Võimalikult palju sademevett tuleb hajutada haljastatud aladele (nt vihmapeenrad). Kõvakattega krundiosal kogutakse sademevesi restkaevudesse.

Vertikaalplaneerimise ja sademevee ärajuhtimise lahendus täpsustatakse ehitusprojekti.

3.5 Haljastuse kavandamise põhimõtted

D-terminali maa-alale (planeeringus pos 8) on terminali esise väljaku kujundusprojekti alusel rajatud nii maaga seotud haljastus kui konteinerhaljastus. Projekti raames on valmis ehitatud promenaadiosa koos haljastusega Admiralisillast kuni pos 5 krundini, kus on valmis rajatud haljastuse osakaal 25%.

Harilikud pärnad "Greenspire" (haljastuse objektid nr 141, 142 ja 144) ning väärtuslikud põõsagrupid (objektid nr 145,156 ja 161) istutatakse ümber krundile pos 9 või detailplaneeringu ala piires mujale.

Detailplaneeringus on kavandatud Uus-Sadama tänava - Reidi tee - Kochi aitade ning Uus-Sadama tn 21 // 23 // 25 kinnistu vahelise kvartali, sh promenaadiosa Uus-Sadama tänavani, haljastuse põhimõtted. Üldine põhimõte on, et elamumaa sihtotstarbega kruntidel tuleb tagada haljastuse osakaal vähemalt 20%. Kui kortereid ei kavandata, tuleb tagada haljastuse osakaal vastavalt Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringu tingimustele (10%). Planeeringu koostamise käigus jõuti arusaamisele, et kvartalit läbiva promenaadiosa võiks kujundada väikepargiks, kus haljastuse osakaal peab olema vähemalt 50%. Nii krunditi pos 3 ja 4 kruntidest välja haljasala osa ja liideti promenaadi krundiga pos 10. Väikepark jääb toimima ka nende kruntide elanike rekreatsioonialana ning sellest tulenevalt on kruntidele kavandatava haljastuse osakaal 0-8%. Pos 1 ja pos 2 puhul on korterite kavandamisel vaja tagada haljastuse osakaal 20% oma krundil. Sõltuvalt elamufunktsiooni kavandamisest varieerub haljastuse osakaal kvartalis vahemikus 18-24 %.

Uushoonestusega kruntidele pos 1, 2, 3 ja 4 on määratud nõue arhitektuurikonkursi läbiviimiseks. Konkursi raames tuleb lahendada kvartali väliruumi, sh rajatava pargi kujundus.

Uus-Sadama tänava äärde on kavandatud täiendavat kõrghaljastust, mis rajatakse Uus-Sadama tänava või Uus-Sadama tn 21 // 23// 25 hoone rekonstrueerimisel.

3.5.1 Asendusistutuse vajaduse esialgne arvutus

Haljastusliku hinnangu tegemiseks vajaliku dendroloogilise hinnangu koostasid 2023.a maastikuarhitektid Rait Tamm ja Britt Mäekuusk. Hinnang asub lisas 4.1.

Likvideeritavate puude asemele istutatavate puude arvu väljaselgitamiseks vajalik haljastuse ühikute arv on arvutatud vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11.02.2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“.

Asendusistutuste arvutustes on lähtutud järgmisest valemist:

$$D * \frac{k1 + k2 + k3}{3} = \text{haljastuse ühik}$$

kus D – raiutava puu rinnasläbimõõt, mitme puu puhul läbimõõtude summa, cm;
k1 – raiutava puuliigi koefitsient;
k2 – raiutava puu seisukorra koefitsient;
k3 – raiepõhjuse koefitsient.

Pos nr	Jrk nr	likv. puu nr	puu liik	liigi koefitsient	rinnasläbimõõt (cm)	väärtus-klass	seisukorra koefitsient	haljastuse ühik	Likvideerimise põhjus
3	1	180	berliini pappel	0,5	79	III	1	53	Hoonestus
	2	181	berliini pappel	0,5	80	IV	0,2	32	Hoonestus
	Pos 3 kokku							85	
4	3	155	rabe remmelgas "Bullata"	ei arvutata		V		0	Kõnnitee, hoonestus

4	157	rabe remmelgas "Bullata"	ei arvutata		V		0	Kõnnitee
5	158	rabe remmelgas "Bullata"	ei arvutata		V		0	Kõnnitee
6	159	rabe remmelgas "Bullata"	ei arvutata		IV		0	Kõnnitee
7	160	rabe remmelgas "Bullata"	ei arvutata		V		0	Kõnnitee
Pos 4 kokku							0	
KOKKU							85	

Planeeringus kavandatud hoonete ja teede rajamiseks tuleb likvideerida 7 haljastuslikku objekti, millest üks on III väärtusklassi, 2 on IV väärtusklassi ja 4 on V väärtusklassi objektid. Maksimaalne asendusistutuse arvestuse aluseks olev haljastuse ühikute arv on 85.

Arvutustega saadud haljastuse ühikute arv on esialgne ja see arv võib lahenduse täpsustamisel järgnevatel projekteerimisstaadiumites muutuda. Lõplik kompenseerimiseks vajalik haljastuse ühikute arv saadakse raieloa menetlemise käigus pärast ehitusloa väljaandmist. Haljastuse asendusistutus, mida ei ole võimalik teha planeeringualal, tuleb teha linnaosavalitsuse või Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti määratud kohta.

3.6 Jäätmehoolduse põhimõtted

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

Pos 8 jäätmete kogumise ruum paikneb terminalihoones. Terminali välialale ja valminud promenaadialale on paigutatud prügikastid jäätmete liigiti kogumiseks.

Pos 5 jäätmete kogumise ruum on hoones.

Pos 7 jäätmete liigiti kogumine toimub aiaga piiratud alal pos 10 territooriumil.

Sorteeritud jäätmete kogumiskoha asukohad lahendatakse kruntide pos 1, 2, 3 ja 4 kvartali arhitektuurivõistluse tulemusel, kas igal kinnistul eraldi või kvartaalselt arvestades jäätmeveoautode ligipääsu. Jäätmete kogumiskoha asukoha valikul tuleb tagada prügiveoautode manööverdusruum ja arvestada kasutajamugavusega.

4 TÄNAVATE JA TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

4.1 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Planeeringuala puhul on tegemist eramaaga. Samas on rahvusvahelise reisiterminali näol tegemist alaga, mis on avalikkuse poolt aktiivselt kasutatav ning kujundab esmamulje Tallinnast ka külalistele.

2022. aastal renoveeritud D-terminali esisel väljakul on korrastatud sõidukite liiklusalala, sh busside ja taksode parklad ning rajatud uus atraktiivne väljakuala haljastuse ja

puhkekohtadega. Admiralisillast kuni Lootsi ladude krundi idanurgani on valmis ehitatud avalikult kasutatavad promenaadirajatised, sh jalgrattatee, mis annavad aimu ka promenaadi edasise kujunduse põhimõtetest Reidi tee suunas.

Valminud ja kasutuses on ühistranspordipeatused bussidele.

Lisaks juba toimunud avaliku ruumi väärindamisele on määratud nõue projekteerida promenaadi äärde ehitatavate hoonete esimesele korrusele promenaadi poole avanevad avalikkusele suunatud kasutusotstarbega ruumid.

4.2 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Planeeringuala paikneb Uus-Sadama tänava, Reidi tee, Lootsi tänava ja mere vahelisel alal.

Autodega juurdepääs kinnistutele on kavandatud avalikult kasutatavalt Uus-Sadama tänavalt ja Lootsi tänavalt. Parkimine lahendatakse planeeritud hoonete maa-alustel korrustel. Kruntidel pos 5 ja 6 on olemasolevad parkimiskohad ka hoovis.

Krundil pos 8 nähakse ette võimalus rajada maa-alune korrus sõidukite parkimiseks. Juhul kui planeeringus kavandatud lahendust asutakse ellu viima, kaotatakse ära olemasolevad maapealsed taksode ja sõiduautode parkimiskohad. Maa peale jääb ainult bussiparkla.

Majutusasutuste teenindamiseks vajalikud busside peatumiskohad ja lühiajalised parkimiskohad ning taksode peatumiskohad on krundil pos 8. Peatuskohad ei tohi asuda tänavate põhiliiklussuundadel ega ristmike mõjualas.

Piirkond on hästi varustatud ühistranspordiga. Lähimad vastassuunalised bussipeatused „Reisisadama D-terminal“ asuvad planeeringu alal ning bussipeatus „Uus-Sadam“ on Reidi teel. D-terminali peatust läbib praegu 3 bussiliini.

Parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus alal, kus normi rakendatakse	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil*
1	Äriruumid Korterelamu	$3600/200 = 18$ $175 \times 1 = 175$	193	123***
2	Äriruumid Korterelamu	$3250/200 = 17$ $40 \times 1 = 40$	57	-
3	Äriruumid Korterelamu	$4000/200 = 20$ $50 \times 1 = 50$	70	40
4	Äriruumid Korterelamu	$2760/200 = 14$ $138 \times 1 = 138$	152	69
5	ärihoone	$10500/200 = 53$	53	63**
6	ärihoone	$1000/200 = 5$	5	5**
7	ärihoone	$1000/200 = 5$	5	-
8	tootmis- ja ärihoone (olemasolev D-terminal)	Norm puudub		108
9	ärihoone	$4600/200 = 23$	23	23
Planeeritud maa-alal kokku:			558	431

Märkus:

* Kavandatud parkimiskohtade arvutamisel on lähtutud Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 12.05.2022 kirjas nr 3-2/710-8 esitatud tingimusest: „Parkimiskohtade vajadus arvutada

kogu planeeritud brutopinna kohta (v.a sadama hooned) äriruumide normi alusel, st 1 koht 200 m² kohta“.

** Olemasolevad parkimiskohad krundil;

*** Pos 1 krundil 33 parkimiskohta on ettenähtud krundi pos 2 tarbeks.

Planeeringu ala asub südalinna piirkonnas.

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

Elektriautode juhtmetaristu kontrollarvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Arvutus kavandatud parkimiskohtade alusel	Vajalik juhtmetaristu arv	Planeeringus ettenähtud juhtmetaristu arv krundil
1	Äriruumid ja korterid	1 korter per PK = 123	123	123
2	Äriruumid ja korterid	-	-	-
3	Äriruumid ja korterid	1 korter per PK = 40	40	40
4	Äriruumid ja korterid	1 korter per PK = 69	69	69
5	Äriruumid	63:5= 12,6	13	13
6	Äriruumid	7:5= 1	1	1
7	Äriruumid	5:5= 1	1	1
8	tootmis- ja ärihoone	108:5 = 21,6	22	22
9	Äriruumid	23:5= 4,6	5	5
Planeeritud maa-alal kokku:			273	273

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

Mitteelamu teenindamiseks tuleb paigaldada vähemalt ühele parkimiskohale laadimispunkt.

Elektriautode laadimistaristu vajaduse arvutamisel on aluseks võetud Ehitusseadustiku §65¹.

Elektriauto laadimistaristu rajamise ulatus täpsustatakse ehitusprojektis arvestades lisaks Ehitusseadustiku §65¹ nõuetele praktilist vajadust: vajadusel rajatakse tihedam taristu.

Jalgrataste parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus alal, kus normi rakendatakse	Normatiivne parkimis-kohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Elamu	1 per korter = 175	211	211
	Ärihoone	3600/100 = 36		
2	Elamu	1 per korter = 40	72	72
	Ärihoone	3250/100 = 32		
3	Elamu	1 per korter = 50	90	90
	Ärihoone	4000/100 = 40		
4	Elamu	1 per korter = 138	165	165
	Ärihoone	2760/100 = 27		
5	Ärihoone	10500/100 = 105	105	105
6	Ärihoone	1000/100 = 10	10	10
7	Ärihoone	1000/100 = 10	10	-
8	D-Terminal	Norm puudub	-	69

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus alal, kus normi rakendatakse	Normatiivne parkimis-kohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
9	Ärihoone	4600/100 = 46	46	46
Planeeritud maa-alal kokku:			709	768

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

Planeeritud ala läbib Tallinna rattastrateegia kohane jalgrattateede põhivõrgu tee ühendus Lootsi tänaval üle Admiralisilla, mis jääb planeeringu alast läände. Põhivõrgu jalgrattatee koridor on kantud detailplaneeringu ruumilise keskkonna analüüsi joonisele (Lisa 7.2). Detailplaneeringus kavandatud promenaadiosale on kavandatud eraldi ruum haljasaladele koos puhkealadega, kahesuunaline rattatee ning piisava laiusga kõnnitee jalakäijatele. Promenaad koos rattateega on osaliselt valmis ehitatud.

D-terminali maastikukujunduse projekti elluviimisel on rajatud 69 jalgrataste parkimiskohta. Osa neist asub hoone konsooli all, osa väljakuruumis ja promenaadil. Mõlemas asukohas on võimalik vajadusel kohti juurde rajada.

4.3 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

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

Kõigi Vanasadama ala detailplaneeringute tehnovõrkude koondskeem on planeeringu lisa 8.3 Vanasadama ala detailplaneeringute tehnovõrgud.

D-terminali ja lähiala detailplaneeringu elluviimiseks on vajalik valmis ehitada ka Uus-Sadama tänavale planeeritud tehnovõrgud (K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr 16128 Vanasadama lõunaosa detailplaneering, DP040550).

Soojus- ja jahutustorustikud on ettenähtud paigaldada ühte koridori üks teise peal (kaugküttetoru peal ning kaugjahutuse toru all) Uus-Sadama tänaval. Ehitusprojekti kaaluda võimalusel torustike kõrvuti paigaldamist antud lõigul.

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

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

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

4.3.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeerimisel on arvestatud järgmiste juhendmaterjalidega:

- Eesti standard EVS 848:2021 Väliskanaliseerimisvõrk;
- Eesti standard EVS 921:2022 Veevarustuse välisvõrk;
- Eesti standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
- Siseministri 01.03.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“;
- Siseministri 07.04.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Tallinna sadamevee strateegia aastani 2030.

Lahendus on koostatud vastavalt:

- AKTSIASELTSi TALLINNA VESI 13.12.2022 tehnilistele tingimustele nr PR/2272193-1;
- AKTSIASELTSi TALLINNA VESI 31.01.2024 tehnilistele tingimustele nr PR/2272193-2;
- aktsiaselts TALLINNA SADAM 15.03.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 2-2/112-9.

Veevarustus

Olemasolev olukord

Planeeringualal on olemasolevad ühisveevärgi torustikud Lootsi tänav T2 kinnistul paiknev de200 veetorustik ja Uus-Sadama tänaval paiknevad 2x de250 veetorustikud. Lootsi tn 8 krundi lähistel ja D-terminali hoones paiknevad olemasolevad avalikud joogiveekraanid.

Ühisveevõrgus on tagatud vabasurve normaalolukorras 410 kPa, tulekahju olukorras 100 kPa.

Planeeritud veevarustuse üldpõhimõtted

Planeeringuala veetorustik on planeeritud läbimõõduga de250 ringvõrguna alates Uus-Sadama tänava säilivast de250 torustikust (K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr 16128) kuni Lootsi tänav T2 kinnistu de200 torustikuni tänava ja avaliku kasutusega tee maa-alal. Olemasoleva Uus-Sadama tänaval paiknev dubleeritud de250 veetorustiku üks haru on ettenähtud pikendada Vanasadama lõunaosa detailplaneeringu tarbeks (joonis DP-3) (K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr 16128).

Planeeringu ala kruntide pos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 ja 9 orienteeruv veetarbimine on 2,7 l/s, sadama ala (pos 8 hooned ja kaid) tarbimine on 200 m³/h. Lootsi tn 6 ja Lootsi tn 10 olemasolevate hoonete orienteeruv veetarbimine on 2,5 l/s.

Veeühendused kruntidele pos 1, 2, 3, 4, 6, 7 ja 9 on planeeritud torud välisläbimõõduga de40-75, pos 5 on planeeritud torud 2x de110, sadama alale (pos 8 ning Pikksilma tn 19 // Reidi tee 9 // Uus-Sadama tn 19 // 24) on planeeritud torud 2x de250. Sadama ala olemasolev piirkonna veemõõdusõlm tõstetakse ringi uude asukohta (K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr 16128).

Lootsi tn 6 ja Lootsi tn 10 kinnistute olemasolevad veeühendused asuvad krundil pos 10 ning on ettenähtud ühendada planeeritud de250 veetorustikule. Kruntide liitumispunktid ühisveevõrguga paiknevad kuni 1 m krundi piirist väljapool, promenaadi maa-alal.

Planeeringuala majandus-joogivee vooluhulgad ning veeühendustorude läbimõõdud täpsustada ehitusprojekti. Kruntidel paiknevad veevarustuse torud lahendatakse ehitusprojekti.

Kasutusest väljajäävad veetorud tuleb likvideerida vahetult hargnemisel töösse jäävatest torudest.

Tuletõrjeveevarustus

Planeeritud hoonete sise- ja välistulekustutusvee vooluhulk tuleb täpsustada ja lahendada ehitusprojekti. Vajalik täiendav tulekustutusvesi, mis ületab ühisveetorustikust saadavat vooluhulka, tuleb tagada krundisisesest mahutite baasil. Mahutite vajadus, maht ja asukoht täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel.

Olemasolevatel hoonetel jääb kehtima olemasolev olukord.

Planeeringuala välistulekustutusvesi 10 l/s on tagatud kolme tunni jooksul ning saadakse olemasolevatest veevõtukohtadest (hüdrantidest) ja planeeritud veevõtukohtadest (hüdrantidest) Lootsi tänava ja Reidi tee ühisveevärgist ja planeeritud veetorust Uus-Sadama tänaval (K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr 16128). Tavaolukorras on tagatud planeeringualal vabasurve 410 kPa, tulekahju olukorras 100 kPa.

Reovee kanalisatsioon

Olemasolev olukord

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne.

Olemasolev reovee ühiskanalisatsioonitorustik on Reidi tee de500 ja Uus-Sadama tänava de315 kanalisatsioonitorustik. Reovee ühiskanalisatsiooni torustiku omanik on AKTSIASELTS TALLINNA VESI.

Planeeritud reovee kanalisatsioon

Planeeringuala olmereovesi on ettenähtud juhtida planeeritud reovee kanalisatsioonitorustiku kaudu reovee ühiskanalisatsioonitorustikku Uus-Sadama tänaval ja Reidi teel.

Planeeringuala olemasolev reovee ühiskanalisatsiooni de315 kanalisatsioonitorustik alates kaevust peale olemasolevat reoveemõõdusõlme (liitumispunkt pos 8 ning Pikksilma tn 19 // Reidi tee 9 // Uus-Sadama tn 19 // 24) on ettenähtud suurendada läbimõõdule de500. Olemasolevate kinnistute reoveeühendused on ettenähtud ümber ühendada planeeritud torustikule (K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr 16128).

Pos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 ja 9 orienteeruv kanaliseerimise vooluhulk on 6,8 l/s. Sadama ala (pos 8 hooned ja kaid) kanaliseerimise vooluhulk on 500 m³/h. Lootsi tn 6 ja Lootsi tn 10 olemasolevate hoonete orienteeruv kanaliseeritav vooluhulk on 5 l/s.

Reovee kanalisatsiooni iseoolne torustik on planeeritud läbimõõduga de160-500. Reoveeühendused kruntidele pos 1, 2, 3, 4, 5, 6 ja sadama alale (pos 8 ning Pikksilma tn 19 // Reidi tee 9 // Uus-Sadama tn 19 // 24) on planeeritud välisläbimõõduga de160 kuni de400. Kruntide pos 7, Lootsi tn 6 ja Lootsi tn 10 olemasolevad kanalisatsioonisüsteemid ühendatakse ringi planeeritud torustikele ning samasse torustikku suunatakse krundi pos 9 reovesi. Kruntide reovee kanaliseerimiseks olemasolevad reoveepumplad jäävad töösse. Kruntide liitumispunktid ühiskanalisatsioonivõrguga paiknevad kuni 1 m krundi piirist väljapool, tänava maa-alal või tehnovõrkude koonplaani (joonis DP-3) näidatud asukohas.

Hoonete maa-aluse parkla põrandalt kogutav vesi tuleb enne reoveekanaliseerimise juhtimist puhastada lokaalselt (õlipüüdja+liivapüüdja). Kruntidel paiknevad reoveekanaliseerimistorud lahendatakse ehitusprojektis.

Kasutusest väljajäävad reovee kanalisatsioonitorud tuleb likvideerida ja toruotsad sulgeda kaevudes.

Sademevee kanalisatsioon

Olemasolev olukord

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne.

Sadama ala sademevesi on juhitud merre läbi olemasolevate merrelaskude kaide nr 8 ja nr 18 juures. Kaide merrelasud kuuluvad aktsiaseltsile TALLINNA SADAM.

Lootsi tänaval paikneb AKTSIASELTSile TALLINNA VESI kuuluv sademevee ühiskanalisatsioonipumpla koos de315 mm sademevee survetoruga ning de500 väljalasuga merre.

Reidi teel paikneb sademeveekollektor de1700, mis on juhitud Reidi tee ja Pikksilma tänava nurgal paiknevasse sademeveepumplasse. Sademevesi pumbatakse merre.

Planeeritud sademevee kanalisatsioon

Planeeringualal on sademevee käitlemisel ettenähtud võimalikult suures ulatuses kasutada looduslähedasi sademevee kogumise ja puhverdamise süsteeme, näiteks uued haljasalad, kuhu ei ole kavandatud maa-aluseid korruseid, rohekatused, sademevee kogumine ja kasutamine kohapeal, sademeveet läbilaskvad katendid, vihmapeenrad, immutusladad jne. Täpsemad lahendused selguvad ehitusprojekti koostamise käigus. Juhul kui haljasalade maastikuarhitektuurse konkursi käigus leitakse sobilik lahendus sademevee kogumiskohtadeks veesilmade või tiikide näol, võib naaberkiinnistute sademevee suunata ühistesse kogumiskohtadesse.

Planeeringuala kruntide pos 7, 9 ja olemasolevate Lootsi tn 6 ja Lootsi tn 10 sademevee ära juhtimiseks on planeeritud de200-de315 sademeveetorustik kuni olemasoleva sademevee ühiskanalisatsiooni kaevuni SK-2 peale sademevee pumplat Lootsi tänaval. Alates kaevust SK-2 kuni mereni paikneb De500 torustik languga $i=0.006$ mere suunas. Toru läbilaskevõime täistäite ($h/d=95$) korral on ca 406 l/sel. Olemasoleva sademeveepumpla torustikku suunatav veehulk on max 180 l/sek, planeeringualalt lisanduv vooluhulk on 200 l/sek.

Pos 1 ja 2 on planeeritud sademeveeühendus olemasoleva Reidi teel paikneva sademeveekanaliseerimisega läbi olemasoleva kollektori kambri. Krundilt pos 1 ühendada liitumispunkti üks iseveoline sademeveetoru läbimõõduga de160 ning languga, mis täistäite korral laseb sademeveet läbi kuni 15 l/s. Sademeveeühendus krundile pos 2 on planeeritud välisläbimõõduga de160/200.

Pos 3, 4, 5 ja 6 on planeeritud sademeveeühendus piki Uus-Sadama tänavat planeeritud sademeveetorustikku (K-Projekt AS töö nr 16128), mis on juhitud olemasolevasse Reidi teel paiknevasse sademeveekanaliseerimise läbi olemasoleva kollektori kambri. Kruntidelt ühendada liitumispunkti üks iseveoline sademeveetoru läbimõõduga de160 ning languga, mis täistäite korral laseb sademeveet läbi kuni 15 l/s.

Kuna sademevesi juhitakse merre ülepumpamisega, on vajalik sademevee äravoolu viivitamine/keskendamine kruntidel pos 1, 2, 3 ja 4. Sademevee äravoolu hulgad ja viivitusrajatiste mahud täpsustuvad ehitusprojekti.

Sadama ala (pos 8 ja Pikksilma tn 19 // Reidi tee 9 // Uus-Sadama tn 19 // 24) kogutav sademevesi on ettenähtud juhtida merre kasutades olemasolevaid merrelaske kaide nr 8 ja nr 18 juures (asukohad vt joonis DP-3 tehnoorkude koondplaan).

Kruntide liitumispunktid ühiskanalisatsioonivõrguga paiknevad kuni 1 m kaugusel krundi piirist väljapool, tänava maa-alal.

Krundi pos 10 sademevesi hajutatakse osaliselt krundile kavandatud haljasalale ning osaliselt juhitakse kuni olemasoleva sademevee ühiskanalisatsiooni kaevuni SK-2 peale sademevee pumplat Lootsi tänaval ning piki Uus-Sadama tänavat planeeritud sademeveetorustikku, mis on juhitud olemasolevasse Reidi teel paiknevasse sademeveekanalisatsiooni läbi olemasoleva kollektori kambri.

Planeeringuala (v.a. pos 8) arvutuslik sademevee vooluhulk kokku on $Q = 642$ l/s vihma arvutusliku intensiivsuse 195 l/s/ha korral.

Planeeringu ala pos 8 (sadama ala) orienteeruv sademevee arvutusvooluhulk $Q = 597$ l/s (aktsiaseltsi TALLINNA SADAM merrelaskudesse juhitud), vihma arvutusliku intensiivsuse 195 l/s/ha korral.

Planeeringuala sademevee vooluhulkade bilanss:									
Ala (pos nr)	Planeeritud kõvakattega pindala, m ²		Haljastuse sh haljaskatuse pindala, m ²		EVS 848:2021, korduvus 5a, 15 min, arvutuslik intensiivsus $q = 195$ L/(sek*ha)				
	Katus	Asfalt	Haljas-katus	Haljastus	Kõvakate, arvutuslik vooluhulk l/s	Haljastus, arvutuslik vooluhulk l/s	Kokku, arvutuslik vooluhulk l/s	Lubatud vooluhulk l/s	Vajalik keskendamise maht, m ³
1	4188	3265	0	1697	132,6	6,6	139,2	10	137
2	1267	489	0	445	32,3	1,8	34,1	10	22
3	1825	129	0	0	37,6	0,0	37,6	10	25
4	2712	1386	0	348	74,5	1,4	75,9	10	62
5	2646	2529	0	38	91	0,2	91,2	10	79
6	253	382	0	0	11	0,0	11	10	3
7	553	47	0	0	11,7	0,0	11,7	10	4
9	1002	532	0	171	27,8	0,7	28,5	10	17
10	0	5746	153	3963	89,6	16,6	106,3	10	96
Kokku	14446	14505	153	6662	508	27,3	535,5		445

Ehitusprojekti koostamisel arvestada Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 määrusega nr 18 „Tallinna sademevee strateegia aastani 2030“, millest lähtuvalt tuleb ehitusprojekti ette näha võimalusi krundi sademevee kasutamiseks.

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

Kruntidel paiknevad sademeveekanalisatsiooni torustikud lahendatakse ehitusprojekti.

Sademeveetorusse juhitava sademevee reostusnäitajate piirväärtused peavad vastama Keskkonnaministri 01.10.2021 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-

sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused" (Lisa 1 "Saasteainetajate piirväärtused ja reovee puhastusastmed").

Ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni (ÜVK) torustike maht

(Olemasolevast trassist kuni liitumispunktini)

Veevarustus

PE plasttoru de40-110 PN10 220 m

PE plasttoru de250 PN10 480 m

Reoveekanaliseatsioon

PP või PE plasttoru de160-315 mm SN8 165 m

PP või PE plasttoru de400-500 SN8 245 m

Sademeveekanaliseatsioon

PP või PE plasttoru de200-de800 mm SN8 495 m

Planeeritud vee- ja kanalisatsiooni ühenduste läbimõõdud ja mahud täpsustatakse järgnevas projekteerimise staadiumis.

4.3.2 Elektrivarustus

Detailplaneeringu elektrivarustuse osa lahenduse aluseks on:

- Elektrilevi OÜ 30.03.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr 441733;
- aktsiaseltsi TALLINNA SADAM 15.03.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr 2-2/112-9.

Elektrikoormuste tabel

Pos nr.	Nimetus	Arvutuslik elektrikoormus, Pa/Ia (kW/A)			Planeeritud liitumine
		Planeeritud trafoalajaama nr 1 baasil (Elektrilevi OÜ)	Planeeritud trafoalajaama nr 2 baasil (Elektrilevi OÜ)	Trafoalajaama D baasil (aktsiaselts Tallinna Sadam)	
1	Ärihoone-korterelamu	1500 /2500			Alajaama 0.4kV jaotusseadmes
	Lisavõimsus, autode laadimine	620/1000			Elektrivarustus pos 1 hoone 0.4kV võrgu baasil
2	Ärihoone-korterelamu		250 /400		Liitumiskilp kinnistu piiril
3	Ärihoone-korterelamu		550 /500+500		Liitumiskilp kinnistu piiril
	Lisavõimsus, autode laadimine		200/315		Elektrivarustus pos 3 hoone 0.4kV võrgu baasil
4	Ärihoone-korterelamu		800 /630+630		Liitumiskilp kinnistu piiril
	Lisavõimsus, autode laadimine		350/630		Elektrivarustus pos 4 hoone 0.4kV võrgu baasil
5	Olemasolev ärihoone		450 /400+400		Liitumiskilp kinnistu piiril

	Lisavõimsus, autode laadimine		120/200		Elektrivarustus pos 5 hoone 0.4kV võrgu baasil
6	Ärihoone		80 /160		Alajaama 0.4kV jaotusseadmes
7	Olemasolev ärihoone	50 /80			Liitumiskilp kinnistu piiril
8	Olemasolev äri- ja tootmis-hoone			1600 /2500	Alajaama 0.4kV jaotusseadmes
	Lisavõimsus, autode laadimine			540/900	Elektrivarustus pos 8 hoone 0.4kV võrgu baasil
9	Ärihoone	350 /315+315			Liitumiskilp kinnistu piiril
	Lisavõimsus, autode laadimine	120/200			Elektrivarustus pos 9 hoone 0.4kV võrgu baasil
-	Tänavavalgustus	30 /50			Liitumiskilp
Planeeritud ala tarbijad kokku alajaamade kaupa (koos eriaegsusega)		1600 /2500	1600 /2500	1600 /2500	
Planeeritud ala tarbijad kokku (koos eriaegsusega)		3800 /6000			

Detailplaneeringu ala Elektrilevi OÜ tarbijate elektrivarustus on ettenähtud kahe uue 10/0,4 kV hoonesisese alajaama baasil (10/0,4 kV trafod kuni 2x1600 kVA). Planeeritud alajaamade 10 kV elektrivarustus on ettenähtud maakaabelliiniga perspektiivsest Kadrioru piirkonnaalajaamast.

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

Planeeritud alajaamadeni peab olema tagatud vaba juurdepääs, sh ka raske veo- ja töstetehnikaga tagamaks võimalust teostada alajaama seadmete hooldustöid ning vajadusel ka seadmete vahetust.

Detailplaneeringu ala aktsiaseltsi TALLINNA SADAM tarbijate elektrivarustus on ettenähtud olemasoleva alajaama D baasil. Vastavalt lähteülesandele käesolev lahendus näeb ette pos 6 oleva aktsiaseltsi TALLINNA SADAM alajaama likvideerimise. Lootsi tn 10 sisehoovis asuv alajaam jääb Espresso OÜ-le.

Kesk- ja madalpinge toitevõrgud ehitatakse kaabelliinidena. Objektide elektrivarustuseks kinnistute piiridele on ettenähtud 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Elektrikilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Planeeritud liitumiskilpide asukohad täpsustatakse ehitusprojektide mahus (arvestades objekti arhitektuuriga). Konkreetsete objektide elektrivarustuse ehitusprojekti koostamine (ka 10/0,4 kV alajaamade projekteerimine) toimub võrguvaldajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb võrguvaldajatele esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

4.3.3 Välisvalgustus

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

Tänavavalgustus

Avalikult kasutatavate tänavamaade tänavavalgustuse lahenduse aluseks on Enefit AS (endine Enefit Connect OÜ) poolt 15.02.2023 välja antud Tallinna välisvalgustuse tehnilised tingimused projekti koostamiseks nr 19.

Tänavavalgustuse lahendus on põhimõtteline. Tänavavalgustuse ümberehitamise vajadus krundi pos 10 olemasoleval promenaadi osal täpsustub krundi pos 9 ehitusprojekti koostamisel.

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

Valgustid paigaldatakse koonilistele terasmastidele. Välisvalgustuse mastid peavad olema antud piirkonnas RAL7016 värvi vastavalt võrgu valdaja tehnilistele tingimustele. Tänavavalgustuse toiteliinid ehitatakse kaabelliinidena.

Kõik valgustid peavad olema eelhämdardatud vastavalt Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti poolt väljastatud hämdardamisgraafikule.

Elektrivarustus on ettenähtud planeeritud tänavavalgustuse lülituskilbi baasil. Lülituskilbi elektriliitumine lahendatakse Elektrilevi OÜ 0,4 kV toitevõrgu baasil.

Tänavavalgustuse kaabelliinide ehituse maht

AXPK 4x35 kaabliga plasttorus ca 945 m

Tänavavalgustuse lahendus ning ehitusmahud täpsustuvad ehitusprojekti. Tänavavalgustuse rajatised antakse Tallinna linnale üle peale avalikult kasutatavate alade väljaehitamist.

4.3.4 Sidevarustus

Detailplaneeringu ala sidevarustuse planeerimisel on aluseks võetud Telia Eesti AS 13.01.2023 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 37590125.

Planeeritud hoonete sidevarustus on ettenähtud lähtuvana Uus-Sadama tänava ääres paiknevast kaablikanaliseerimisest.

Uus sidekanaliseerimine ehitatakse plasttorudest 100 mm läbimõõduga, igale kinnistule on ettenähtud individuaalne sidekanaliseerimise sisestus. Sidekanaliseerimise hargnemistel kasutatakse r/b sidekaevusid.

Kaablitorude normidekohane paigaldussügavus sõidutee all on minimaalselt 1,0 m, väljaspool sõiduteed 0,7 m maapinnast.

Sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas lahendatakse ehitusprojekti mahus. Sidevarustuse ehitusprojekti koostamine toimub võrguvaldajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

4.3.5 Soojusvarustus

Planeeritud krundi soojusvarustuse lahenduse aluseks on ASi Utilitas Tallinn 21.04.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr 23TT-02050.

Planeeritud ala soojusvarustus on lahendatud kaugkütte baasil. Ühenduskoht kaugküttevõrguga asub AS-le Tallinna Soojus kuuluv rekonstrueeritava soojustorustiku KP7-1 ja KP7-2 teenindussõlmede vahel Uus-Sadama tänaval (Pikksilma tn 19 // Reidi tee 9 // Uus-Sadama tn 19 // 24 kinnistul) (K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr 16128). Olemasoleva DN100/250/225 soojustorustiku läbimõõtu on ettenähtud suurendada alates perspektiivsest hargnemisest Reidi teel kuni planeeritud hargnemiseni Sadama alal (vt tehnovõrkude koondplaan DP-3) (K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr 16128).

Krundi pos 7 soojusvarustus on lahendatud Lootsi tänava olemasoleva DN125 soojustorustiku baasil. Lootsi tänaval olemasolevas torustikus DN125 on vaba võimsust kuni 0,5 MW. Juhul kui antud ühenduskohast vajalik soojuskoormus seda ületab, tuleb Lootsi tänava alune olemasolev torustik kuni Reidi tee ristmikuni asendada suurema läbimõõduga torustikuga. Planeeritud soojustorustik on kavandatud paigaldada mööda Lootsi tänavat.

Igale krundile on ettenähtud oma liitumispunkt: kruntide pos 1, 2, 3, 7 ja 9 liitumispunkt asub tänavamaa-alal ning kruntidel pos 4, 5 ja 6 krundil pos 4. Krundil pos 8 jääb kasutusele olemasolev ühendus liitumispunktiga Uus-Sadama tänaval.

Kruntide pos 5 ja 7 soojusvarustuseks on lubatud edasi kasutada maagaasi kuni hoonete renoveerimiseni, mille käigus tuleb liituda kaugküttevõrguga.

Planeeritud ala soojuskoormus on 8,07 MW.

Põhimõttelised soojusvarustuse tehnilised näitajad:

1. Soojuskoormuse ühendusskeem - sõltumatu.
2. Soojuskandja parameetrid:
 - maksimaalne rõhk soojusvõrgus katsetuste ajal 1,6 MPa;
 - maksimaalne temperatuur torumaterjalide valikuks: 130°C, tegelik soojuskandja töötemperatuur pealevoolutorustikus kuni 100°C.

Planeeritava torustiku koormused ja läbimõõdud ning täpne kulgemine täpsustatakse ehitusprojekti vastavalt väljakujunenud olukorrale ja reaalselt rajatavatele mahtudele.

Kuna detailplaneeringu koostamisel on teadmata soojussõlmede asukohad, täpsustada hoonete (kruntide) soojuse ühendustorustiku asukohad ehitusprojekti.

Kitsastes kohtades, kus tänaval ei ole piisavalt ruumi kaugjahutustorustiku jaoks, nt krundil pos 4 või pos 10, on jahutustorustik planeeritud paigaldada kaugküttetorustikuga ühte koridori. Ehitusprojekti kaaluda võimalusel kõrvuti torustike paigaldamist antud lõigul.

4.3.6 Kaugjahutus

Kaugjahutuse planeerimisel on aluseks võetud AS-i Utilitas Tallinn 21.04.2023 tehnilised tingimused nr 23TT-08051.

AS-i Utilitas Tallinn poolt kavandatud kaugjahutusvõrk võimaldab lahendada detailplaneeringu perspektiivse hoonestuse jahutusvarustuse kaugjahutuse baasil (HeatConsult OÜ töö nr 21090).

Ühenduskoht kaugjahutusvõrguga: AS-i Utilitas Tallinn tellimusel planeeritav DN400/500 jahutustorustik Lootsi tänava piirkonnas (HeatConsult OÜ töö nr 21090).

Igale krundile on ettenähtud oma liitumispunkt tänavamaa-alal. Perspektiivselt kavandatakse kaugjahutuse torustikku pikendada mööda Uus-Sadama tänavat Vanasadama lõunaosa suunas (K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr 16128).

Planeeritud ala jahutuskooormus on 8,07 MW.

Põhimõttelised jahutusvarustuse tehnilised näitajad:

1. Jahutuskooormuse ühendusskeem - sõltumatu.
2. Jahutuskandja parameetrid:
 - maksimaalne rõhk jahutusvõrgus katsetuste ajal on 1,6 MPa
 - arvutuslik temperatuuride vahemik 6-16 °C
3. Ühendatav arvutuslik jahutuskooormus määratakse projekteerimise käigus.

Kaugjahutuse torustiku liitumistoru planeeritud läbimõõt on DN400/500 mm, mis tuleb täpsustada ehitusprojektis arvestades reaallukorda.

Kitsastes kohtades, kus tänaval ei ole piisavalt ruumi kaugjahutustorustiku jaoks, nt krundil pos 4 või pos 10, on jahutustorustik planeeritud paigaldada kaugküttetorustikuga ühte koridori. Ehitusprojektis kaaluda võimalusel kõrvuti torustike paigaldamist antud lõigul.

4.3.7 Gaasivarustus

Planeeritud maa-ala gaasivarustuse lahenduse aluseks on AS Gaasivõrk 27.01.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr 3-5/16-23.

AS-le Gaasivõrk kuulub B-kategooria gaasitorustik De 160x14,6 mm Reidi teel (gaasitorustiku nimetus: Kesklinn B3, EHR kood: 220591689; MOP 3,0 bar).

Reidi teel paiknevat gaasitorustikku on ettenähtud pikendada Uus-Sadama tänavani ning piki Uus-Sadama tänavat kuni hargnemiseni pos 4 krundile (K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr 16128). Sellelt harult on kavandatud ühendus ka pos 3 krundile.

Pos 1 kavandatud hoonestusalale jääv gaasitorustik on ettenähtud ümber tõsta krundi loodeserva kavandatud kergliiklustee alla alates ühenduspunktist Reidi teel. Planeeritud kruntidele pos 1, 5, 7 ja 9 on kavandatud ühine liitumispunkt Reidi teel. Kasutusest väljajääv gaasitorustik likvideeritakse.

Krundi pos 2 liitumispunkt asub Reidi teel, krundi pos 3 ja pos 4 – Uus-Sadama tänaval (Pikksilma tn 19 // Reidi tee 9 // Uus-Sadama tn 19 // 24 kinnistul) (K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr 16128).

Maagaasi võib kasutada kruntide pos 1, 2, 3, 4 ja 9 tehnoloogiliste vajaduste tagamiseks.

Maagaasi võib kasutada kruntide pos 5 ja 7 soojusvarustuseks vastavalt Tallinna Linnavolikogu 18.05.2017 määrusele nr 9: isikutel, kes ei kasuta määruse kehtestamise

ajal kaugkütet on õigus säilitada alternatiivne kütteviis olemasoleva olukorra säilimisel. Isik on kohustatud liituma kaugküttevõrguga siis, kui asub hoonet rekonstrueerima või ehitab olemasoleva hoone asemele uue.

4.3.8 Alternatiivsed energiaallikad

Lisaks tavapärastele energiaallikatele on võimalik soojuse ja elektri tootmiseks kasutada ka alternatiivseid energiaallikaid. D-terminali katusele on elektri tootmiseks paigaldatud päikesepaneelid.

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

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

5 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED

5.1 Kehtivad kitsendused

Planeeringuala asub Läänemere ranna 200 m laiuses piiranguvööndis (LKS § 37 lg 1 p 1).

Pos 8 krundile, kuhu on ehitatud/kavandatud sadamat teenindavad hooned ja rajatised, ei laiene Läänemere ranna ehituskeeluvöönd (LKS § 38 lg 5 p 2).

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

Planeeringuala jääb muinsuskaitseala kaitsevööndiga liituvasse vaatesektorisse Piritä sadama kaitl vanalinna suunas ja vaatesektorisse Lauluvaljaku ülemise värava juurest kiirtega Paksule Margareetale ja Kaarli kirikule.

Planeeringuala jääb Tallinna linnapea 3. jaanuari 2017 käskkirjaga nr LSB-28/2 kinnitatud "Tallinna riskianalüüsi 2016" kohasele AKTSIASELTSI TALLINNA VESI Järvevana tee 3 kinnistul asuva veepuhastusjaama kloorilao ohualale.

Planeeringuala jääb osaliselt Sadama-Ahtri-Tuukri-Nafta tänava piirkonna üleujutusohuga alale prognoositava esinemisega 1x 100 aasta jooksul ning Admiralisilla ümbrus jääb üleujutuse riskipiirkonda esinemistõenäosusega üks kord 50 aasta jooksul.

Reidi tee T11 kinnistule on seatud tähtajatu ning tasuta üleehitamisservituut kinnistu nr 19126550 (Pikksilma tn 19 // Reidi tee 9 // Uus-Sadama tn 19 // 24) igakordse omaniku kasuks.

Reidi tee T2 kinnistule on seatud tähtajatu ning tasuta üleehitamisservituut kinnistu nr 19126550 (Pikksilma tn 19 // Reidi tee 9 // Uus-Sadama tn 19 // 24) igakordse omaniku kasuks.

Uus-Sadama tn 21 // 23 // 25 kinnistul (pos 5) paiknevad II klassi geodeetilised märgid nr 10406-1 ja nr 10406-2. Geodeetiliste märkide kaitsevöönd on 3 m.

Pikksilma tn 19 // Reidi tee 9 // Uus-Sadama tn 19 // 24 kinnistu planeeringualasse jääval osal paikneb II klassi geodeetiline märk nr 1708.

Planeeringualale ulatub Lootsi tn 10 kinnistul paikneva II klassi geodeetilise märgi nr 3649-2 kaitsevöönd 3 m.

Geodeetilised märgid tuleb taastada, säilitada või vajadusel ümber tõsta projekteerimise staadiumis kooskõlastatult Tallinna Linnaplaneerimise Ameti geomaatika teenistusega.

Kontaktvööndis paiknevad järgmised ehitismälestised, mille kaitsevöönd ulatub planeeritud alale (pos 1 ja pos 2):

- Kultuuriministri 13. mai 1997 määrusega nr 25 „Kultuurimälestiseks tunnistamine” arhitektuurimälestiseks tunnistatud Laohoone fassaad Lootsi tn 8 (end kinnistu 304D hoone A/B), 19. saj lõpp (mälestise registri nr 8162). Mälestise kaitsevöönd on endised kinnistud 304D ja 304A.
- Kultuuriministri 13. mai 1997 määrusega nr 25 „Kultuurimälestiseks tunnistamine” arhitektuurimälestiseks tunnistatud Laohoone fassaad Lootsi tn 8 (end kinnistu 304D hoone C), 19. saj lõpp (mälestise registri nr 8163). Mälestise kaitsevöönd on endised kinnistud 304D ja 304A.

5.2 Planeeritud kitsendused

5.2.1 Avaliku kasutuse ja isikliku kasutusõiguse vajadus

Pos 8 määratakse avalikult kasutatavaks krundi läbiv promenaadi osa ja Uus-Sadama tänava osa planeeringuala piirist kuni Lootsi tänava ristmikuni (k.a ristmik) (ca 7292 m²).

Pos 9 määratakse avalikult kasutatavaks (ca 56 m²) hoonesse integreeritav bussiootekoda.

Pos 10 promenaadiala (ca 9800 m²) määratakse avalikult kasutatavaks, v.a aiaga piiratud ala, kus on krundi pos 7 olemasolevad jäätmete konteinerid.

Avalikult kasutatava ala täpne suurus ning asukoht täpsustatakse ehitusprojekti.

5.2.2 Juurde- ja läbipääsuservituutide vajadus

Juurdepääsuks krundile on vajalik seada juurdepääsuservituut:

Pos 1

- Läbipääsuservituut Lootsi ladude ja krundile pos 1 kavandatud hoonestusala vahel (jalgtee ca 1032 m²) krundi pos 8 kasuks promenaadist kuni Reidi teeni;
- Juurdepääsu- ja parkimise servituut 33 parkimiskoha kasutamiseks krundi pos 2 igakordse omaniku kasuks.

Pos 4

- Juurdepääsuservituut, sh maa-aluse parkla kaudu, pos 1 ja pos 3 maa-alusele parkimiskorrusele kinnistu igakordse omaniku kasuks;
- Juurdepääsuservituut, sh maa-aluse parkla kaudu, pos 2 maa-alusele parkimiskohtadele pos 1 maa-alusel korrusel kinnistu igakordse omaniku kasuks;
- juurdepääsuservituut pos 5 olemasolevatele parkimiskohtadele pos 5 igakordse omaniku kasuks;
- juurdepääsuservituut pos 6 olemasolevatele parkimiskohtadele pos 6 igakordse omaniku kasuks.

Pos 9

- Läbipääsuservituut kruntidele pos 5 ja pos 9 kavandatud hoonestusala vahel (jalgtee ja haljasala ca 375 m²) krundi pos 8 kasuks;
- juurdepääsuservituut pos 5 olemasolevatele parkimiskohtadele Uus-Sadama tänavalt pos 5 igakordse omaniku kasuks.

Servituudiga koormatavate kinnistuosade täpne asukoht ja ulatus määratakse ehitusprojektis. Juurdepääsuservituutide vajadus vt põhijoonis DP-2.

5.2.3 Üleehitus- ja allaehituservituutide vajadus

Pos 10

- Üleehituservituut kuni 4 m ulatuses pos 1 (ca 212 m²), pos 3 (ca 131 m²) ja pos 4 (ca 209 m²) igakordse omaniku kasuks; promenaadi kohale ulatuvate konsoolsete hooneosade ehitamiseks;
- Allaehituservituut (ca 372 m²) pos 1 igakordse omaniku kasuks maa-aluse parkla ja parklaid ühendava ühenduskoridori ehitamiseks;
- Allaehituservituut (ca 283 m²) pos 3 igakordse omaniku kasuks maa-aluse parkla ja parklaid ühendava ühenduskoridori ehitamiseks;
- Allaehituservituut (ca 209 m²) pos 4 igakordse omaniku kasuks maa-aluse parkla ehitamiseks.

Pikksilma tn 19 //Reidi tee 9 // Uus-Sadama tn 19 // 24 kinnistu

- Üleehituservituut (ca 57 m²) pos 4 igakordse omaniku kasuks ulatava konsoolse hooneosa ulatuses.

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

5.2.4 Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks

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

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

Pos 1:

- planeeritud gaasitorustik, koridori laiusega 1,0 m mõlemal pool torustikku, võrgu valdaja kasuks;
- Planeeritud elektrikaablid, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks;
- Hoonesisene alajaam, pindala ~20 m² (asukoht täpsustub ehitusprojektis), võrgu valdaja kasuks.

Pos 2:

- Planeeritud elektrikilpide kaitsetsoon 2 m, võrgu valdaja kasuks.

Pos 3:

- Planeeritud elektrikilpide kaitsetsoon 2 m, võrgu valdaja kasuks.

Pos 4:

- Planeeritud elektriakaablite koridorid, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks;
- Planeeritud sidekanalisatsioon, 1 m välisseinast mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks;
- Planeeritud soojus- ja kaugjahutustorustik, 3 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks;
- Planeeritud tänavavalgustuse kaablikoridor, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks;
- planeeritud vee- ja sademevee kanalisatsioonitorustik, torude teljest 2,5 m mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks;
- planeeritud kanalisatsiooni- ja sademevee kanalisatsioonitorustikud, torude teljest 2,5 m mõlemale poole, pos 5 kasuks.

Pos 5:

- planeeritud sademevee kanalisatsioonitorustik, torude teljest 2,5 m mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks;
- Planeeritud elektrikilpide kaitsetsoon 2 m, võrgu valdaja kasuks.

Pos 6:

- Planeeritud elektriakaablite koridorid, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.

Pos 7:

- Planeeritud elektrikilpide kaitsetsoon 2 m, võrgu valdaja kasuks.

Pos 8:

- Planeeritud elektriakaablite koridorid, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks;
- Planeeritud sidekanalisatsioon, koridor laiusega 1m teljest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks;
- Planeeritud elektrikilpide kaitsetsoon 2 m, võrgu valdaja kasuks;
- Planeeritud tänavavalgustuse kaablikoridor, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.

Pos 9:

- Planeeritud elektrikilpide kaitsetsoon 2 m, võrgu valdaja kasuks;
- planeeritud sademevee kanalisatsioonitorustik, torude teljest 2,5 m mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.

Pos 10:

- Planeeritud elektriakaablite koridorid, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks;
- Planeeritud sidekanalisatsioon, koridori laius 1 m teljest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks;
- Planeeritud kaugkütte- ja jahutustorustik, 3 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks;
- planeeritud vee- ja sademevee kanalisatsioonitorustikud, koridori laius 2,5 m, võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud gaasitorustik, 1 m mõlemal pool torustikku, võrgu valdaja kasuks.

Pos 11:

- Planeeritud elektriakaablite koridorid, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks;
- planeeritud reoveekanalisatsioonitorustikud, torude teljest 2,5 m mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.

Lootsi tänav T2:

- Planeeritud vee- ja sademevee kanalisatsioonitorustikud, koridori laius 2,5 m, võrgu valdaja kasuks;
- Planeeritud kaugkütte- ja jahutustorustik, 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud elektriakaablid, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.

Reidi tee T2:

- planeeritud elektriakaablid, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks;
- planeeritud sademevee- ja reoveekanalisatsioonitorustikud, torude teljest 2,5 m mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks;
- planeeritud gaasitorustik, 1 m mõlemal pool gaasitorustikku, võrgu valdaja kasuks.

Reidi tee T3:

- planeeritud elektriakaablid, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks;
- planeeritud reoveekanalisatsioonitorustikud, torude teljest 2,5 m mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.

Pikksilma tn 19 // Reidi tee 9 // Uus-Sadama tn 19 // 24 planeeringualast välja jäävas Uus-Sadama tänava osas:

- planeeritud sademevee kanalisatsioonitorustik, koridori laius 2,5 m mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks;
- Planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorustik, koridori laius 2,5 m mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud kaugkütte- ja jahutustorustik, 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;

- planeeritud gaasitorustik, koridor 1 m välisseinast mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks;
- planeeritud elektriakaablid, koridor 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.

6 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS

Tallinna linnal on õigus tunnistada detailplaneering kehtetuks või keelduda detailplaneeringualal uute ehituslubade andmisest, kui detailplaneeringust huvitatud isik ei ole Tallinna linna ja huvitatud isiku vahel planeerimisseaduse § 131 lõike 2 alusel sõlmitud halduslepinguga võetud kohustusi lepingus määratud tähtajaks täitnud. Nimetatud tingimus kehtib ka isikute suhtes, kes omandavad detailplaneeringu alal asuva kinnisasja pärast detailplaneeringu kehtestamist.

6.1 Arhitektuurinõuded

Üldised arhitektuurinõuded

Kruntide pos 1, 2, 3 ja 4 kvartali hoonestamiseks tuleb korraldada arhitektuurikonkurss(id), kus lisaks hoonestusele tuleb lahendada ka avaliku ruumi osa (krundi pos 10 osa). Arhitektuurikonkursi võib korraldada kogu kvartali osas ühiselt, positsioonide kaupa või paari positsiooni kohta korraga. Juhul kui arhitektuurikonkurss viiakse läbi mitmes osas, tuleb krundi pos 10 osa terviklahendus leida esimese arhitektuurikonkursi käigus. Konkursi tingimuste koostamisel teha koostööd Tallinna Linnaplaneerimise Ametiga sh ameti muinsuskaitse osakonnaga.

Kruntide pos 1, 2, 3 ja 4 jäätmete kogumiskohtade ruumide asukohad määratakse arhitektuursete konkursside tulemusel. Kui kõikide hoonete kohta kavandatakse ühine kogumiskoht, võib selleks ehitada eraldi jäätmemaja.

- Promenaadi äärsetele hoonetele võib projekteerida promenaadi kohale ulatuvaid konsoolseid 3-4 m sügavusi hooneosi ligikaudu 15% ulatuses hoone fassaadi pinnast. Hoonete fassaadid liigendada vertikaalselt ja horisontaalselt. Hoonetele on lubatud ehitada kuni 2 m laiusi varikatuseid.
- pos 9 hoonesse tuleb integreerida bussiootekoda.
- hoonete tänavapoolsele ja tänavakõrgusel asuvale korrusele projekteerida eraldi sissepääsudega ja vitriinakendega äriruumid.
- kasutada lahendusi, mis muudavad klaasipinnad lindudele nähtavaks.
- kavandada rattaparklad üldjuhul hoonetesse tänava tasandile või maa-alusele korrusele ja tagada mugav igapäevane rattakasutus.
- Hoone katusele võib paigaldada päikesepaneele või rajada katusehaljastust.
- Hoonete sissepääsude kavandamisel tuleb arvestada olemasolevate ja ka perspektiivsete ülekäikude asukohtadega.
- Planeeritavatesse hoonetesse kavandada varjend või varje arvestades ehitusprojekti koostamise ajal varjenditele esitatavate nõuetega (kui seadusega on lubatud, võib kavandada ühe varjendi mitme lähestikku asuva hoone kohta).

Muinsuskaitse eritingimustest tulenevad arhitektuurinõuded

- Uus-Sadama tn 19/6 ja 19/7 säilinud hoonemüürid (pos 1) on arhitektuuriajalooliselt väärtuslikud ja tuleb olemasolevas mahus säilitada neid eksponeerides ja vajadusel juurdeehitisse integreerides.
- Uus-Sadama tn 19 ajaloolise laohoone (pos 1) paekivimüürid on arhitektuuriajalooliselt väärtuslikud ja tuleb säilitada võimalikult suures ulatuses ja integreerida juurdeehitisse.

- Uus-Sadama tn 19/11 ajaloolise laohoone (pos 2) paekivimüürid on arhitektuuriajalooliselt väärtuslikud ja tuleb säilitada võimalikult suures ulatuses. Hoone võib integreerida juurdeehitisse.
- Lootsi tn 14 ajaloolise laohoone (pos 7) maht on arhitektuuriajalooliselt väärtuslik ja tuleb säilitada ja restaureerida. Hilisemad juurdeehitised võib eemaldada. Hoonele ei tohi mahuliselt peale ehitada ega rohkem juurde ehitada võrreldes praeguse olukorraga. Algset arhitektuuri taastavad mahulised muudatused on lubatud.
- Vältida järske kontraste hoonestuse mastaapides muinsuskaitsealal ja vahetult selle piiri ääres. Tagada vanalinna vaadeldavus olulistest vaatepunktidest linnas.
- Lootsi ladude vahetus läheduses tuleb tagada, et hoonete mahuline tõus oleks sujuv.

6.2 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded

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

Piirdeaiad: Piirdeaedu üldjuhul mitte kavandada. Erandiks on sadama-ala ja sadama tegevuseks vajalikud piirdeid.

6.3 Arheoloogianõuded

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

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

Ulatuslike kaevetööde korral on reeglina nõutav ehituse ajal arheoloogiline jälgimine järgmistes asukohtades:

- Lootsi ja Uus-Sadama tänava vahel paiknenud kanal ja 1791. aastast pärinev reduut pos 1 ja osaliselt pos 10.
- Krundidel pos 3, 4, 8 ja 10 asunud Mayeri erakanal, mis on ehitatud umbes 1874.-1885. aastatel.

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

Arheoloogiaga seotud tingimused sh seoses eeluuringutega ja võimalike laevavrakkidega vt täpsemalt muinsuskaitse eritingimustest.

Krundil pos 8 asub ajalooline tõrvaköök. Tõrvaköögi asukohta markeerib D-terminali väliruumis valmis ehitatud veesilm.

6.4 Haljastuse projekteerimise, rajamise ja hoolduse nõuded

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

- Olemasoleva haljastuse säilitamiseks, hooldamiseks ja täiendamiseks juhendada kehtivatest dokumentidest (EVS 939-3 Puittaimed haljastuses. Osa 3: Ehitusaegne puude kaitse ja EVS 939-4 Puittaimed haljastuses. Osa 4: Puuhooldustööd).
- Säilitada väärtuslikud (II klassi) puittaimed, võimalusel mitte kahjustada ka III väärtusklassi hinnatud puude seisundit või kasvukohatingimusi.
- D-terminali esisel alal maa-aluse ehitusõiguse elluviimisel istutada taimed ümber uude asukohta, pärast ehitustööde lõppu taastada madalhaljastus.
- Pos 9 ehitusõiguse elluviimisel tuleb taimed istutada ümber uude asukohta sadama-ala piires.
- Kruntide pos 1, 2, 3 ja 4 kvartali haljastus, sh pargiosa, tuleb rajada arhitektuurse konkursi võidutöö alusel.
- Krundile pos 10 kruntide pos 3 ja 4 vahelisele alale tuleb rajada piirkondlik väikepark. Kavandatud promenaadi osale tuleb tagada vähemalt 50% haljastust.
- Kruntidele pos 1 ja 2 korterite kavandamisel tuleb projekteerida krundile vähemalt 20% haljastust. Kui kortereid ei projekteerita, tuleb tagada haljastuse osakaal vastavalt Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringu tingimustele (10%).
- Säilivate puude võrade all tuleb kaevetöödel ja mehhanismidega sõites võimalikult vältida puude maapinnalähedaste juurte kahjustamist. Soovitav on kasutada juurestiku kaitseks ajutistel sõiduteedel kas kilpe või rajada ajutised killustikteed.
- Kaevetööde ajal tuleb vältida säilitatavate puude vigastamist. Selleks tuleb lehtpuude tüved katta vähemalt 2 m kõrguste kaitselaudadega.
- Kavandada piisava kasvupinnase mahuga istutusala nii puudele kui põõsastele.
- Puuliikidest soovitab ekspert kasutada hõberemmelgat, harilikku pärna „*Greenspire*“, kitsastes tingimustes püramiidse kasvukujuga puid nagu harilik valgepöök '*Fastigiata*' või harilik pihlakas '*Fastigiata*' või sarnaste omadustega liike.
- Täiendada madalhaljastust põõsaste ja rohttaimedega ning vähendada oluliselt niidetavate, kiiresti läbikuivavate rohuribade osakaalu (eelkõige puude all).
- Võimalusel kavandada vihmapeenraid jm säästlikke sademeveelahendusi taimedega.
- Istutustööd peavad vastama standardile EVS 843 „Linnatänavad“, EVS 939 „Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded“ ning Tallinna Linnavalitsuse 28.09.2011 määrusele nr 112 „Avalikule alale puude istutamise kord“.

- Planeeritav katusehaljastus peab võimaldama istutada minimaalselt keskmisekasvulisi puid.
- Puude liigivalikul arvestada võimalusel, et antud planeeringuala asub kõrge õhusaastetasemega piirkonnas. Liikide valikul eelistada saastet taluvaid liike. Samuti võtta tänavahaljastuse rajamisel arvesse, et tänavahaljastuses kasutatavad liigid peavad olema kõrge soolataluvusega.
- Hoonestuse arhitektuurselt sobilikel pindadel kaaluda vertikaalhaljastuse (ronitaimi) kasutamist. Vertikaalhaljastus aitab suurendada haljastuse hulka piirkonnas, pakub elupaika putukafaunale ning väikelindudele.
- Elustiku rikastamiseks on soovitatav kasutada kodumaiseid taimeliike, mille viljadest või õitest erinevad loomaliigid toituvad: pihlakas, pooppuu, pärn, vaher, kukerpuu, sirel, sõstar, vaarikas, aroonia, kirss, murel, kibuvits jms.

6.5 Täiendavate kooskõlastuste vajadus

Kõik muinsuskaitse eritingimustes väärtuslikuks hinnatud hoonetega seotud ehitusprojektid tuleb kooskõlastada TLPA muinsuskaitse osakonnas.

6.6 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

6.6.1 Liikluskorralduse alased nõuded

- Teed, parkimiskohad jm liiklusrajatised peavad vastama Eesti standardi EVS 843 „Linnatänavad“ nõuetele.
- Parklast väljasõitude ja kergliiklusteede ristumiskohtades tagada hea nähtavus ning jalakäijate turvalisus.
- D-terminali territooriumile kavandada võimalusel/vajadusel rattarendi punkt.
- Küllastajate rattaparklad (raamist kinnitamisega rattahoidjad) kavandada sissepääsude lähedale soovitatavalt katuse alla.
- Elanike ja töötajate rattaparkimiskohad projekteerida igapäevaselt mugavalt kasutatavana. Rattahoiuruumid planeerida hoonesse tänavatasandilt, hoone sissepääsu lähedale või maa-alusele korrusele. Täpne asukoht määratakse ehitusprojekti tulenevalt hoone arhitektuurist.
- Maa-alusele korrusele jalgrataste hoiuruumide kavandamisel tuleb tagada inimestele mugav ja ohutu juurdepääs. Lahtiste rattaparkimiskohtade kavandamisel tuleb tagada neile takistusteta ligipääs.
- Pandused kruntide maa-alustele parkimiskorrustele tuleb kavandada hoonete mahtu.
- Ehitusprojekti projekteerida Uus-Sadama tänav äärse hoonestuse sissepääsude juurde piisav hajumisala vältimaks konflikti hoonest väljujate ja möödaliikujate vahel.
- Jalakäijate ja jalgratturite liikumiseks rajada piisava laiusega jalgratta- ja jalgteed.
- Majutusasutuste teenindamiseks vajalikud busside peatumiskohad ja lühiajalised parkimiskohad ning taksode peatumiskohad on krundil pos 8. Peatuskohad ei tohi asuda tänavate põhiliiklussuundadel ega ristmike mõjualas.
- Parkimiskohtade arvu täpsustada ehitusprojekti sõltuvalt tegelikest brutopindadest ning projekteerimise ajal kehtivatest normidest kuid mitte rohkem 1 koht 200 m² kohta.

Liiklusuuringust tulenevad soovitused:

Liiklusuuringu Vanasadama piirkonna kohta koostas K-Projekt Aktsiaselts 2024. aastal.

Uuringus analüüsiti Vanasadama põhjakvartali, Admiraliteedi basseini ning A- ja D-terminali piirkonnas koostatavate detailplaneeringute lahenduste realiseerimise mõju piirkonna liiklusele. Liiklusmahtude analüüsimisel arvestati ka teiste piirkonnas kehtivate ja uuringu koostamise ajal koostatavate detailplaneeringute mõjusid.

Teedevõrgu korrastamise, ühistranspordivõrgu kaasajastamise ja kesklinna kergliiklustaristu sihipärase arendamise tulemusena muutuvad inimeste liikumisharjumused ning realiseerub arengustrateegia Tallinn 2035 eesmärk suurendada kergliikluse ja ühistransporti osakaalu liikumiste modaaljaotuses. Jätkusuutlike strateegiliste eesmärkide saavutamisele kaasa aitamiseks ja piirkonna liikluse sujuvamaks muutmiseks on uuringus esitatud soovitusel.

Liiklusuuringust tulenevad asjakohased soovitusel (osa neist ei ole otseselt rakendatavad detailplaneeringute raames):

- Jalakäijate ja jalgratturite sadamapiirkonna ja südalinna vahelise liikumise hõlbustamiseks on vajalik rajada jalgratta- ja jalgteed D-terminali juurest üle Ahtri tänava, Hobujaama tänava või Rotermanni kvartali kaudu südalinna suunas.
- Vähendamaks täiendavat liikluskooormust sadama piirkonnas tänavavõrgule kaaluda lisaks trammühendusele ka bussiliinide laiendamise võimalusi selles piirkonnas.
- Kaasajastada ühistranspordivõrku vastavalt inimeste liikumisvajadustele ning tihendada ühissõidukite graafikuid olulisemates suundades.

Uuringu terviktekst vt lisa 4.3.

6.6.2 Keskkonnavalased nõuded

Nõuded vertikaalplaneerimiseks:

- Vertikaalplaneerimisega ei tohi juhtida sademeveet naaberkinnistutele.
- Haljastatud krundiosadele sattunud sademevesi hajutada osaliselt pinnasesse.
- Kõvakattega krundiosal koguda sademevesi restkaevudesse.
- Maa-aluste parklate heitvesi puhastada lokaalselt ja juhtida reoveekanalisisatsiooni.
- Nii vertikaalplaneerimise kui ka sademevee ärajuhtimise lahendus täpsustada ehitusprojektis. Vertikaalplaneerimise lahendus peab toetama kinnistupõhist säästlikku sademevee käitlust ning vältima reostamist. Esitada vastavad kirjeldused, juhised ja nõuded vertikaalplaneerimiseks ja sademevee käitlemiseks kinnistupõhiselt ehitusprojektides.
- Vertikaalplaneerimisega juhtida sademevesi hoonetest eemale.

Jäätmehooldus:

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

Nõuded müra leevendamiseks:

Mürahinnangu koostas Lemma OÜ 2024. aastal. Uuringut on täiendatud aprillis 2025, lisatud on lisakaardid „Olemasolev olukord koos kavandatavate hoonetega päeval ning öösel“. Müratasemete hindamisel arvestati teeliiklust, sh trammiliiklust, ja laevaliiklust.

D-terminali ümbruses on välisõhumüra normi piires nii olemasoleva olukorra kui ka perspektiivse olukorra puhul. Reidi tee ja Uus-Sadama tänava äärse hoonestuse puhul ulatub tänaväärsetele fassaadidele müratase päeval ajal kuni 60-65 dB, öisel ajal kuni 55-60 dB. Hoonete sisekvartali poolsetele fassaadidele hoovi poolse hoonestuse puhul fassaadideni päeval ajal kuni 45-50 dB ja öisel ajal kuni 45 dB, mis on oluliselt parem tulemus, kui olemasoleva olukorra puhul ning ei ületa piirnõrmi.

D-terminali ümbruses tehti 2024.a oktoobris reaalsed müratasemete mõõtmised (vt lisa 4.7), mille tulemusel selgus, et nagu varem koostatud arvutuslikus prognoosis, jääb ka mõõtmistulemuste järgi välisõhumüra olemasolevas olukorras normi piiresse.

Hoonete projekteerimisel on asjakohane rakendada leevendavaid meetmeid:

- Hoonete arhitektuursetel lahendustel eelistada lahendusi, mille korral moodustuvad hoonete endi poolt müra levikut takistavad sisekvartalid.
- Teeäärsete alade puhul kasutada võimalusel astmelisi arhitektuurseid lahendusi ning müratekitava objekti poole rajada äripinnad ning kaugemale osale võib sellisel juhul rajada ka elamispindu.
- Kõrgema mürafooniga teeäärsete hoonete alumised korrused on üldjuhul soovitatav projekteerida äriruumideks.
- Eluruumide projekteerimisel paigutada müratundlikud ruumid hoovipoole, kus on tagatud normi piiresse jääv müratase.
- Hoonete siseruumides heade tingimuste tagamiseks tuleb järgida Eesti standardi EVS 842 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ tingimusi. Vastavalt välismüratasemele ja ruumi tüübile kasutada sobilikku välispiirde ühisisolatsiooni nõuet.
- Akende valikul eeskätt hoonete teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks. Kui akna pind on väiksem kui 50% , võib akna heliisolatsiooni väärtust vähendada suuruse $10 \lg S/S_a$ võrra, kus S on ruumi välispiirde pind ja S_a on ruumi akende pind.
- Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamiseks tuleb jälgida, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (nt akende tuulutussavad) ei vähendaks oluliselt heliisolatsiooni taset.
- Siseruumidele mõjuva mürataseme vähendamiseks on vajadusel võimalik mürarikkale küljele, nt Reidi tee äärse, täiendava (topelt)fassaadi projekteerimine, mis võib tüüpiliselt kaasa tuua täiendava siseruumide mürataseme vähenemise 10-15 dB võrra.
- Projekteerimisel arvestada erinevate uute tehnoseadmete paigaldamisel nende müratasemeid ning kasutada võimalusel tehniliselt kaasaegseid ja vaiksemaid seadmeid. Tehnoseadmete müratasemed ei tohi müratundlike hoonetega aladel ületada KeM määruse nr 71 lisa 1 toodud tööstusmüra sihtväärtust.

Soovitused sadama tegevusega seotud müra mõju vähendamiseks (meetmed ei ole otseselt rakendatavad detailplaneeringute raames):

- a. Öisel ajal eelistatult kasutada kaugemaid kaisid;
- b. Öisel ajal sadamas viibivate laevade puhul rakendada müra teket vähendavaid meetmeid – tuleb kasutada kaldaelektriseadmeid, mis vähendavad oluliselt seisvate laevade mürateket;
- c. Jätkata kaldaelektriseadmete arendust;
- d. Öisel ajal teostada võimalikult vähe laadimistöid ning piirata helisignaalide kasutamist.

Mürahinnangu terviktekst vt lisa 4.5.

Soovitavad keskkonnameetmed õhukvaliteedi tagamiseks:

Vanasadama piirkonna õhukvaliteedi hinnangu koostas Lemma OÜ 2023. aastal.

Hinnangust ilmnes, et nii olemasoleva kui ka perspektiivse olukorra puhul ei ole oodata õhukvaliteedi piirväärtuste ületamist kavandatud hoonestusaladel. Liiklustiheduse tõus suurendab siiski ka mõju õhukvaliteedile ning oodata on kuni 10 % saasteainete kontsentratsioonide tõusu piirkonnas.

- Kuna õhukvaliteedi piirväärtuste ületamist ei ole oodata, ei ole otseselt ka vajalik rakendada keskkonnameetmeid.
- Laevade mõju vähendamiseks õhukvaliteedile on soovitatav jätkata kaidele kaldaelektrilahenduste rajamist, mis vähendab laevade poolt kai ääres seismise ajal avalduvat mõju õhukvaliteedile.
- Ehitustegevus võib avaldada olulist mõju PM10 kontsentratsioonile välisõhus, sh põhjustada piirväärtuste lähedasi kontsentratsioone. PM10 kontsentratsiooni tõusu vältimiseks tuleb minimeerida ehitusaegse tolmu teket. Puistematerjalide ladustamisel ning kuivades tingimustes kaevetöid tehes tuleb vajadusel tolmu teket vältida niisutamise abil. Puistematerjali laadimistöid vältida tugeva tuule tingimustes.

Õhukvaliteedi hinnangu terviktekst vt lisa 4.6.

Keskkonnaseisundi hinnangust tulenevad nõuded:

D-terminali ja lähiala detailplaneeringu keskkonnaseisundi hinnangu koostas Lemma OÜ 2020. aastal.

Ala keskkonnaseisundi ülevaatuse ja võimaliku reostuse visuaalse hinnangu järgi ei ole hetkel alal tuvastatud objekte, mis seaks konkreetseid piiranguid planeeringule või edasisele ehitustegevusele.

Edasisel ala arendustegevusel:

- Täpsustada võimaliku pinnasereostuse olemasolu ehitusgeoloogiliste uuringute käigus.
- Vajadusel koostada reostuse likvideerimise kava. Suure tõenäosusega võib reostus paikneda üksikutes kohtades lokaalselt ebaühtlase koostisega täitepinnases.
- Üle elamumaa piirnõrmi reostunud pinnas anda üle vastavat keskkonnaluba või kompleksluba omavale ettevõttele. Sõltuvalt tulemustest on vanade kommunikatsioonide lammutamise ja ehitustööde käigus hiljem täpsemalt võimalik hinnata ka alla normatiivse taseme reostunud pinnase (vajadusel lisaproovid väljakaevatud ja vaheladustatud pinnasest) edasise kasutamise otstarbekust ning vältida lisakulutusi kogu hoonetealuse pinnase transpordile ja utiliseerimisele.

Keskkonnaseisundi hinnangu terviktekst vt lisa 4.4.

Meetmed radooniohutu hoone rajamiseks:

Siseruumides tagada radooniohutu keskkond vastavalt Eesti standardis EVS 840 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes” toodule.

- Hoonete projekteerimisel arvestada radoonikaitsega, so kasutada radoonkilet ja vundamendi tuulutust (radoonikaevud).
- Kõik vundamenti läbivad kommunikatsioonid tuleb hoolikalt hermetiseerida.
- Tagada nõuetekohane ventilatsioon.

- Vundament on soovitatav projekteerida nii, et radoonitõkkekilest oleks võimalikult vähe läbiviike.

Nõuded insolatsioonikestuse tagamiseks:

Projekteeritavates eluruumides peab olema tagatud vähemalt Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi kodulehel avaldatud insolatsioonikestuse arvutamise juhendi <https://www.mkm.ee/ehitus-ja-elamumajandus/juhendid#lepingute-juhendid-j> või ehitusprojekti koostamise ajal kehtiva normatiivi kohane insolatsioonikestus.

Ehitusprojekti(de) koosseisus esitada vastavad insolatsioonianalüüsid.

Naaberhoonete insolatsioonitingimustest tulenevad nõuded:

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

Üldised nõuded ehitustööde korraldamiseks:

Detailplaneeringu elluviimiseks vajalike teede ja tehnovõrkude (sh ümbertõstetavad tehnorajatised) ehitusloa/ehitusteatised peavad olema välja antud enne või samaaegselt detailplaneeringu kohaste hoonete ehituslubadega. Hoone ehitustöödega saab alustada peale ehitusalast ümber tõstetavate tehnovõrkude ümber ehitamist või samaaegselt tehnovõrkude ümbertõstmisega.

- Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb vältida öiseid ehitustöid (v.a hoonesisised ehitustööd, mis ei põhjusta müraheidet välisterritooriumile). Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud normtasest. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasest. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00. Mürarikkamate ehitustööde ajastamist kaaluda võimalusel puhkepäevade välisele ajale. Võimalusel teavitada ümbritsevaid elanikke mürarikkamatest töödest ning nende kestvusest.
- Ehitusaegse tolmu teket tuleb minimaliseerida. Puistematerjalide ladustamisel ning kuivades tingimustes kaevetöid tehes tuleb vajadusel tolmu teket vältida niisutamise abil. Tolmuheidet töodel on võimalik vältida ka materjali langemiskõrguse vähendamise abil, materjalide katmisega veol ja ladustamisel, ehitusplatsil teede ja seadmete perioodilise puhastamisega ning kui ehitusmaterjalide laadimist ei teostata tugeva tuulega.
- Ehitustegevuse käigus tuleb vältida ülenormatiivse vibratsiooni teket. Jälgida, et vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid. Vajadusel teostada mõõtmised ning planeerida leevendavaid meetmeid.
- Ehitusaegse vee ärajuhtimise vajaduse vähendamiseks tuleb planeerida võimalusel suuremamahulised kaevetööd madala veetasemega ajale juunist augustini ning võimalusel vältida selliseid töid kevadise kõrgveetaseme ajal märtsist maini. Sellised tööd tasub läbi viia võimalikult lühikese ajaperioodi jooksul, et ehitusega kaasnev mõju veerežiimile oleks võimalikult lühiaegne ning väikese mõjuga.
- Ehitustegevuse ajal tuleb kogu alal tähelepanu pöörata reostuse võimalikkusele ehk juhuslikele reostusleidudele. Vajadusel hinnata reostuse ulatust ning eemaldada ja käidelda reostunud pinnas.
- Juhul kui ehitustegevuse ajal tekib olukord, kus sadama navigatsioonimärgistuse tehnilised näitajad pole kooskõlas navigatsioonimärkide andmekogus (vt <https://nma.vta.ee/>) toodutega, teavitada sellest vastavalt sadamaseadusele (§ 4 lg 3) viivitamatult Transpordiametit aadressil: navinfo@transpordiamet.ee.

- Multifunktsionaalse kai ehitamisel edastada teavitus ehitustegevuse algusest vähemalt viis tööpäeva enne nende algamist aadressile navinfo@transpordiamet.ee.
- Peale kruisi kai ehitustööde lõppu edastada teostusjoonised (sh hüdrograafiline mõõdistus), et oleks võimalik uuendada navigatsiooniteavet Vanasadama kohta (majandus- ja kommunikatsiooniministri määrus nr 18 „Navigatsioonimärgistuse kavandamise, rajamise, rekonstrueerimise, paigaldamise, järelevalve ja märgistusest teavitamise nõuded ning kord“ §2 lg 4 ja §3 lg 2).

Leevendusmeetmed soojusaarte vähendamiseks:

- Soojusaarte vähendamiseks ja leevendamiseks projekteerida planeeringualal võimalusel täiendavaid taimkatte ja rohealasid olemasolevate asfaltplatside asemele.
- Vähendamaks soojuste akumulatsioonide katusepindadel on soovitatav kasutada spetsiaalset katusekattematerjali, projekteerida katusehaljastust ja päikesepaneele või kasutada muid meetmeid.
- Vähendamaks soojuste akumulatsioonide hoonete fassaadipindadel on soovitatav kasutada spetsiaalset fassaadimaterjali või heledaid fassaaditoone.
- Tänavaruumi ehitusprojektide koostamisel kaaluda heledate katendite kasutamist aladel.

Muud nõuded:

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

6.6.3 Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

- Tule leviku takistamiseks projekteerida uued hooned TP-1 tuleohutusklassile vastavalt.
- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega vastavalt Eesti Standardile EVS 812-7 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

6.6.4 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

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

- vandalismiaktide ja sissemurdmiste riski vähendamiseks tuleb hoonele projekteerida vastupidavad ukse- ja aknaraamid, uksed, aknad ja klaasid.
- turvalisuse suurendamiseks tuleb hoovialale projekteerida piisav valgustus.
- Kasutajasõbraliku ümbruse kujundamiseks pöörata tähelepanu turvalise ruumiloo kontseptsiooni elementidele nagu pimenurkade vähendamine vähendamaks süütegusid, piisava valgustuse kavandamine jms.
- Projekteerimise etapis teha koostööd Politsei- ja Piirivalveametiga avaliku ruumi kaamerate asukohtade projekteerimiseks ja kaameraposisioonidele nõrkvoolu ja andmeside olemasolu tagamiseks.

6.6.5 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas

Tehnovõrkude projekteerimiseks tuleb võrguvaldajalt taotleda tehnilised tingimused.

Tehnovõrkude projekteerimisel tuleb lähtuda kehtivatest õigusaktidest, standarditest, tehnovõrgu valdajate ja linna eeskirjadest.

Alad, mille ulatuses on vaja seada servituut tehnovõrkude rajamiseks ja kasutamiseks on detailplaneeringu joonistel tähistatud. Notariaalsed lepingud servituutide seadmiseks tuleb sõlmida võimalusel enne tehnovõrkude ehitamist.

Veevarustus ja kanalisatsioon:

- Veevarustuse ning reovee ja sademevee ärajuhtimise lahendused (sh kinnistuvälise vee ja kanalisatsiooni ühisorustike väljaehitamise mahud ja läbimõõdud) kuuluvad täpsustamisele ehitusprojekti koostamisel.
- Eraomandis olevate torustike üle andmisel võrgu valdaja omandisse on eelnevalt vaja kontrollida torustiku seisukorda ning ette näha vajalikud rekonstrueerimistööd.
- Lootsi tänava veetorustiku ringistus tuleb teostada AKTSIASELTS-ile TALLINNA VESI kuuluva ühisveetorustikuga.
- Projekteerimisel arvestada nõuetekohaste vahekaugustega hoone konstruktsioonide ja ühisorustike vahel.
- Ehitusprojekti koostamiseks taotleda võrgu valdajalt tehnilised tingimused.

Elektrivarustus:

- Tööjoonised tuleb kooskõlastada täiendavalt võrgu valdajaga.

Välisvalgustus:

- Põhi- või tööprojekti jaoks taotleda võrgu valdajalt uued tehnilised tingimused.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt võrgu valdajaga.

Sidevarustus:

- Sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS §70 ja §78 nõuetele.
- Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest.
- Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist.
- Võrgu valdaja siderajatistega ühendamise on lubatud teostada ainult sidetööde litsentsi omaval firmal ja võrgu valdaja poolt väljastatud tööloa alusel.

Soojusvarustus ja kaugjahutus:

- Üksikute objektide soojus- ja jahutusvarustuse lahendamiseks on vaja taotleda võrguvaldajalt konkreetsed tehnilised tingimused.
- Planeeritud ja rekonstrueeritavale torustikule on vaja seada võrgu valdaja kasuks tähtajatu tasuta isiklik kasutusõigus.
- Vajadusel on soojustorustiku ümbertõstmiseks/asendamiseks vaja sõlmida võrgu valdajaga soojustorustike ümbertõstmise kokkulepe.
- Krundi pos 4 ja 5 vahel kulgev planeeritud kaugjahutuse torustik on kavandatud paigaldada planeeritud kaugküttetorustiku alla. Võimalusel (ruumi olemasolul)

projekteerida järgnevas projekteerimisetapis kütte ja jahutustorustikud üksteise kõrvale.

- Vajadusel täiendada järgnevas projekteerimise etapis planeeritud soojustorustiku kulgemisjoont viisil, et oleks tagatud standardiga EVS-EN 13941 lubatud piiridesse jäävad torustiku paigalduspinged ja -pikkused.
- Soojustorustike põhiprojekti koostamisel on muu hulgas vaja lahendada torustike ümberehituse aegsete soojuskatkestustega seonduv. Ehitustöödega kaasnevad soojuskatkestused peavad olema lühiajalised ja saavad toimuda ainult suveperioodil (oriienteeruvalt vahemikus 1. juuni kuni 31. august). Vajadusel projektis ette näha soojusvarustuse tagamiseks ajutised soojustorustikud või konteinerkatlamaja kasutamine.

Gaasivarustus:

- Majandus- ja taristuministri 14.04.2016.a määruse nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“ § 1 lg 3 kohaselt tuleb ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks vajalike lähteandmete saamiseks teostada topo-geodeetiline uuring. Viidatud määruse § 28 lg 1 kohaselt tuleb maa-alune tehnoork kanda maa-ala plaanile, kusjuures esimene andmeallikas, millest lähtuda tuleb, on välimöödistamine. Geodeetiline alusplaan esitada e-posti aadressile: geoprojekt@gaas.ee.
- Võrgu valdaja gaasipaigaldiste kaitsevööndis tööde planeerimiseks ja projektilahenduste koostamiseks taotleda tehnilised tingimused aadressil: geoprojekt@gaas.ee. Kaitsevööndis võib teostada töid ainult põhi- või tööprojekti olemasolul, mis tuleb samuti enne töödega alustamist esitada võrgu valdajale e-posti aadressile geoprojekt@gaas.ee. Ilma põhi- või tööprojekti koostamiseta ei ole võimalik võrgu valdajal hinnata planeeritava tegevuse ohutust ning võrgu valdaja ei saa anda nõusolekut gaasipaigaldise kaitsevööndis tegutsemiseks.
- Gaasipaigaldise projekteerija peab omama gaasipaigaldise projekteerimise tegevusala registreeringut majandustegevuse registris, vähemalt kahe aastast kogemust gaasipaigaldiste projekteerimises ja vähemalt ühte gaasialase spetsialiseerumisega diplomeeritud soojusenergeetikainseneri kutsetasemega 7.
- Gaasipaigaldise kaitsevööndis tegutsemiseks nõusoleku andmisel võivad võrgu valdaja seisukohad/nõuded täpsustuda/muutuda olenevalt planeeritavast tegevusest ja selle võimalikust mõjust. Täiendavad täpsemad nõuded gaasipaigaldisele ja gaasipaigaldise kaitsevööndis tegutsemise osas väljastatakse eel-, põhi- või tööprojekti staadiumis täiendavate tehniliste tingimuste väljastamisel, mille taotlemiseks pöörduda e-posti aadressile: geoprojekt@gaas.ee.
- Pärast ehitustööde teostamist peavad võrgu valdaja gaasipaigaldised vastama õigusaktides ja standardites (sh standardis EVS 843) määratud nõuetele, sh peab olema tagatud gaasipaigaldise nõuetekohane sügavus. Võrgu valdaja gaasipaigaldiste kaitseks tuleb ette näha meetmed tagamaks nende ohutus ehitustööde käigus.
- Gaasivõrguga liitumiseks on vajalik esitada avaldus, mis on leitav võrgu valdaja kodulehelt.

Aktsiaselts TALLINNA SADAM:

- Planeeritud kruntide sise- ja välistulekustutusvee vooluhulk täpsustada ja lahendada ehitusprojekti, va pos 8 (Uus-Sadama 24 D-terminal), millele on olemasolevatest sadama liitumispunktidest tagatud kahepoolne sprinkleri toide Lootsi tänavalt 50 l/s (de225) ja Uus-Sadama tänavalt 50 l/s (de225).
- Ehitiste projekteerimiseks taotleda aktsiaseltsilt TALLINNA SADAM tehnilised tingimused.

Alternatiivsed energiaallikad:

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

Muud tingimused:

- Liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga sh sademeveekanaliseerimisega ning teiste avalike tehnovõrkudega toimub vee-ettevõtja või tehnovõrkude valdajaga sõlmistavate liitumislepingute alusel ja tingimustel.
- Hoone mahus paikneva parkla põrandaveed juhtida reoveekanaliseerimisele. Hoonesisese parkla põrandalt kogutav vesi tuleb enne reoveekanaliseerimisele juhtimist puhastada lokaalselt (õlipüüdur+liivapüüdur).
- Avalikud teed lahendada vastavalt võrgu valdaja välisvalgustuse osakonna poolt väljastatavate tehniliste tingimuste alusel ette antud liitumispunktist, kinnistu välisvalgustus lahendada hoone peakilbist.
- Projekteeritav välisvalgustus ei tohi häirida Vanasadama põhjamuuli tulepaagi (navigatsioonimärk nr 255) tööd.
- Planeeringu alale mitte projekteerida merele paistvaid valgusteid, mis võivad konkureerida navigatsioonimärkidega. Sadama alal projekteerida valgustus vastavalt sadamas kehtivatele nõuetele.
- Sademeveetorusse juhitava sademevee reostusnäitajate piirväärtused peavad vastama Keskkonnaministri 01.10.2021 määrusele nr 61 "Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused" (Lisa 1 "Saasteainete näitajate piirväärtused ja reovee puhastusastmed").
- Ehitusprojekti koostamisel kaaluda vajadus võimalike ühiskanalisatsioonist (sademeveekanaliseerimisega) paisutusest tulenevate uputusi vältiva tehnilise lahenduse kasutamist või käsitleda vajadusel meetmeid võimalikest üleujutustest tulenevate kahjude ärahoidmiseks või minimeerimiseks. Näiteks: vertikaalplaneerimisega juhtida sademevee hoonest või projekteerida hoone nulli kõrgem, kui tänava tasapind vms.
- Ehitusprojekti koostamisel tuleb lähtuda järgmistest dokumentidest:
 - Majandus- ja taristuministri 14. aprilli 2016.a. määrus nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“;
 - Võrgu valdaja dokument „Telia Eesti AS nõuded ehitusgeodeetilistele uurimistöodele“;
 - Võrgu valdaja dokument „Liinirajatiste projekteerimine ja maakasutuse seadustamine. v4.“;
 - Võrgu valdaja dokument „Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks ning ehitamiseks liinirajatiste kaitsevööndis“.
- Alajaama asukoha valikul arvestada majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määruses nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“.
- Hoonesisese alajaama projekteerimisel tuleb tagada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müra taseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemeid.
- Hoonesisese alajaama projekteerimisel tuleb arvestada sotsiaalministri 21.02.2002 määruses nr 38 „Mitteioniseeriva kiirguse piirväärtused elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes, õpperuumides ja mitteioniseeriva kiirguse tasemete mõõtmine“ nõudeid.

6.7 Olemasolevate hoonete lammutamise nõuded

Hoonete lammutamiseks tuleb koostada lammutusprojekt.

Lammutamisel tekkivad ehitusjäätmekäideldakse vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirjas esitatud nõuetele.

Detailplaneeringus kavandatud hoonete ja tänavarajatiste rajamiseks on vaja lammutada:

Pos 1

- Pikksilma tn 19 // Reidi tee 9 // Uus-Sadama tn 19 // 24 kinnistul asuv 3-korruseline teenistushoone 19-8 osa (EHR kood: 101016953).

Pos 3

- Pikksilma tn 19 // Reidi tee 9 // Uus-Sadama tn 19 // 24 kinnistul asuv 1-korruseline veemöödusõlme hoone (EHR kood 120800833). Veemöödusõlme hoone tõstetakse ümber Pikksilma tn 19 // Reidi tee 9 // Uus-Sadama tn 19 // 24 kinnistu ulatuses.

Pos 4

- Pikksilma tn 19 // Reidi tee 9 // Uus-Sadama tn 19 // 24 kinnistul asuv 1-korruseline hoone ladu 19-12 (EHR kood 101016970).

Pos 10

- Pikksilma tn 19 // Reidi tee 9 // Uus-Sadama tn 19 // 24 kinnistul asuv 1-korruseline hoone ladu 19-12 (EHR kood 101016970).
- Pikksilma tn 19 // Reidi tee 9 // Uus-Sadama tn 19 // 24 kinnistul asuv 1-korruseline hoone ladu 19-11 osa (EHR kood 101016969).
- Pikksilma tn 19 // Reidi tee 9 // Uus-Sadama tn 19 // 24 kinnistul asuv 3-korruseline teenistushoone 19-8 (EHR kood: 101016953).

6.8 Täiendavate uuringute vajadus

- Enne hoonete ehitamist tuleb planeeritava maa-alal teha täiendav radoonitasemete mõõdistus.
- Võimalik pinnasereostuse olemasolu täpsustada vajadusel ehitusgeoloogiliste uuringute mahus.
- Hoonete projektide koosseisus esitada insulatsioonianalüüsid.

7 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD

7.1 Mõju sotsiaalsele keskkonnale

Detailplaneeringus kavandatu peab silmas olulisi aspekte meeldiva ja turvalise keskkonna loomiseks. Ümbruskonna korrastamisega luuakse inimestele turvatunne. Koos juba varem valmis ehitatud D-terminali esise alaga moodustub terviklik kvartal koos promenaadi ja puhkekohtadega, mida on meeldiv kasutada nii laeva oodates kui lihtsalt sooviga mere ääres aega veeta. Promenaadi jätkamisel täienevad puhke- ja vaba-aja veetmise võimalused: rajatakse terviklik promenaad Admiralisillast Uus-Sadama tänavani koos väikepargiga, mis moodustab koos naaberplaneeringutes kavandatud osadega tervikliku promenaadi sidumaks Kadriorgu Kalaranna kvartaliga.

7.2 Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu elluviimisel avaldub positiivne majanduslik mõju uute töökohtade lisandumise näol. Äriruumide kavandamine Reidi tee ja Uus-Sadama tänava äärde võimaldab pakkuda inimestele täiendavaid teenuseid, mis muudab majanduskeskkonna mitmekesisemaks. Ka promenaadi äärde on võimalik rajada avalikkusele suunatud kasutusotstarbega ruume, mis aktiveeriks promenaadi äärset hoonefronti. Võib eeldada, et piirkonna korrastamisega ning lähialale uute vaba-aja veetmise võimaluste ning täiendavate teenusepakujate lisandumisel tõuseb ka piirkonna kinnisvara väärtus.

7.3 Kultuurilised mõjud

D-terminal on koht, kust saavad esmamulje linnast Tallinna saabuval külalised. Korrastatud linnaruum sadama lähialal muudab esmamulje linnast oluliselt paremaks ja tekitab soovi tagasi tulla.

Detailplaneeringu lahenduse koostamisel on püütud säilitada olemasolevast keskkonnast väärtuslikum osa: väärtuslikumad hooned või hooneosad, mida on võimalik integreerida uutesse hoonetesse. Samuti on pööratud tähelepanu varasemate kultuurikihistute eksponeerimisele linnaruumis, nt tõrvaköögi asukoht, ajalooliste kaide markeerimine jne.

7.4 Mõju looduskeskkonnale

Mõju looduskeskkonnale on pigem positiivne. Uue hoonestuse ja kergliiklejate teedevõrgustiku kavandamisel on pööratud tähelepanu haljastuse osakaalu suurendamisele. Juba praegu on D-terminali esisele väljakule rajatud uushaljastust nii maaga seotult, kui dekoratiivsetesse konteinerisse paigutatult. Uut haljastust on kavandatud nii promenaadile, sh väikepark promenaadi osana, kui ka hoonetevahelisele alale. Tänavate ääres säilitatakse valdavalt olemasolev kõrghaljastus ning kavandatud on ka uue tänavahaljastuse rajamist. Võrreldes olemasoleva olukorraga muutub piirkond oluliselt rohelisemaks ning planeeringu realiseerimisel väheneb koos roheluse suurenemisega soojasaare efekt.

Kuna planeeringusse on lisatud nõue kaasata projekteerimisse maastikuarhitekt, on loodud eeldused lisaks rohealade rajamisele ka esteetiliselt kauni keskkonna loomiseks.

Mitmekesine haljastus loob eeldused elurikkuse suurendamiseks.

Planeeringualal sadeveekäitlemiseks on määratud kasutada looduslähedasi sademeveesüsteeme (vt seletuskirja p 3.4, 4.3.1 ja 6.6.2).

8 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITUD ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE

8.1 Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele

Planeeritava ala ruumilise arengu eesmärkide täitmiseks on:

- D-terminali lähiala osas on eesmärk osaliselt ellu viidud: D-terminali esine väliruum koos sadama toimimiseks vajalike parklatega, reisijatele ja linnakülastajatele mõeldud puhkealad ning promenaadiosa Admiralisillast Uus-Sadama tn 21 // 23 // 25 hoone nurgani on valmis ehitatud; ülejäänud planeeringuala väliruumi kujundamiseks on määratud nõue teha seda arhitektuurikonkursi raames.
- kavandatud tugeva kujundina mõjuv hoonestus, tagades samal ajal tingimused vaatekoridore säilimiseks ning ehitismälestistena kaitse all olevatele hoonete fassaadide ning Lootsi ladude vaadeldavuse säilimiseks;

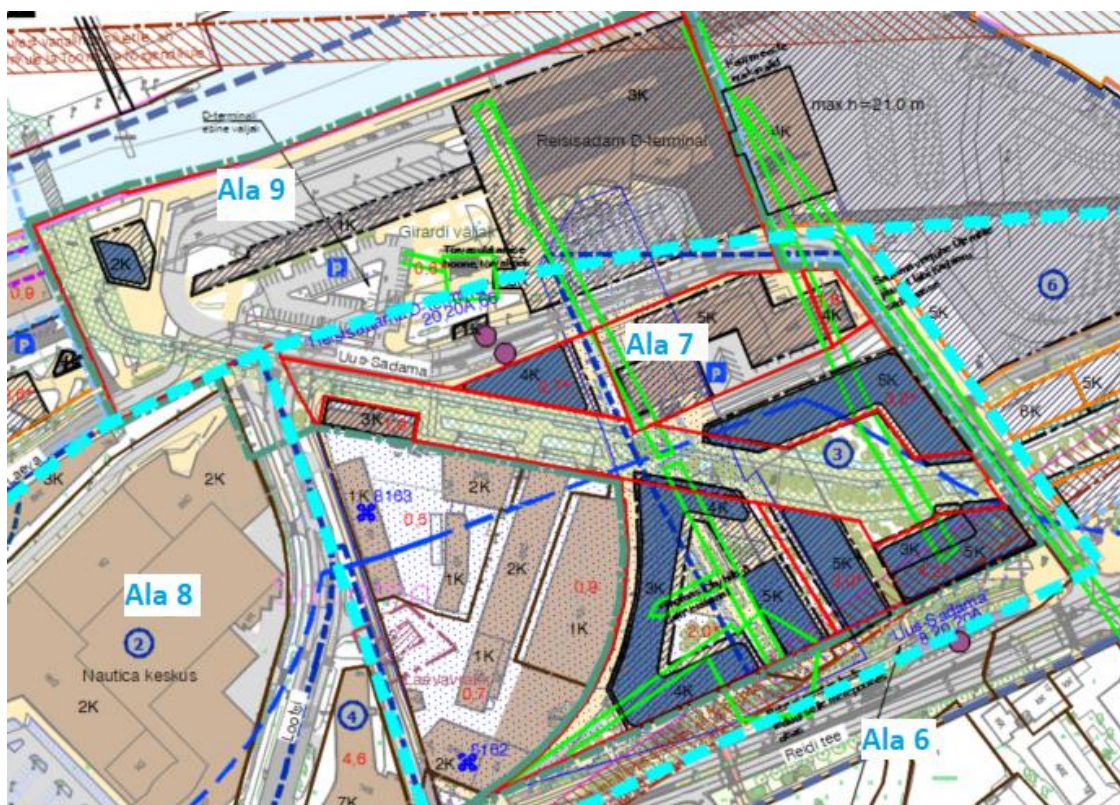
- määratud tingimused sadama ajalooga seotud hoonete ja detailide uushoonestusse integreerimiseks või linnaruumis eksponeerimiseks.

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

Osaliselt on algatamisel plaanis olnud linnaruumilised muudatused juba ellu viidud ning sellega muudetud D-terminali esine alla korrastatud liiklusega ning atraktiivsete puhkekohtadega linnaväljakuks. Lisaks puhke- ja mängunurkadele ning atraktiivsele haljastusele on väljakualale paigutatud alused erinevate vabaõhunäituste eksponeerimiseks. Valmis on ehitatud perspektiivse promenaadi osa Admiralisillast Uus-Sadama tn 21 // 23 // 25 hoone kagunurganni. Juba toimunud muudatused annavad pildi ala tulevases arengust. Lisaks on uushoonestus kavandatud integreerides olemasolevaid väärtuslikke hooneid ja müüre. Planeeringu elluviimisel korrastatakse ja avatakse linnakodanikele Reidi tee ja Uus-Sadama tänava vaheline ala.

8.3 Vastavus Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringule

Detailplaneeringu ala paikneb Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringu aladel nr 7 ja 9.



Numbriliste näitajate võrdlus:

	Üldplaneering	Planeeringus kavandatud
Ala 7		
Juhtotstarve	Kesklinna mitmefunktsiooniline maa	Kesklinna mitmefunktsiooniline maa
Hoonestusviis	Vastavalt kvartali kohta koostatavatele muinsuskaitse arhitektuuri-ajaloolistele eritingimustele. Säilitada olemasolevad paekivist fassaadid ja/või hooned	Vastavalt kvartali kohta koostatavatele muinsuskaitse arhitektuuri-ajaloolistele eritingimustele. Säilitatakse eritingimustes nõutud paekivist fassaadid ja/või hooned
Maksimaalne ehitise kõrgus maapinnast	14 m	19,4 m
Kasutusotstarve	Elamud ja muud elamute naabrusse sobivad äri- või ühiskondlikud hooned, tehnoehitised jt	Elamud ja muud elamute naabrusse sobivad ärihooned, tehnoehitised jt
Maksimaalne lubatav täisehituse %	70%	42%
Haljastuse osakaal	10%	15-18% (sõltuvalt korterite kavandamisest)
Ala 9		
Juhtotstarve	Jahi- ja reisisadama maa/kaubandus- ja teenindusehitise maa	Jahi- ja reisisadama maa/kaubandus- ja teenindusehitise maa
Maksimaalne ehitise kõrgus maapinnast	Olemasoleva kõrgeima hoone kõrgus või vastavalt arhitektuurivõistluse tulemustele	Olemasoleva D-terminali hoone kõrgus 19,4 m
Kasutusotstarve	Sadama toimimiseks vajalikud hooned	Sadama toimimiseks vajalikud hooned
Maksimaalne lubatav täisehituse %	80%	32%
Haljastuse osakaal	5%	5%

Tuginedes koostatud muinsuskaitse eritingimustele ning arhitektuurivõistluse tulemustele tehakse detailplaneeringus ettepanek muuta Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringus alal 7 määratud maksimaalset hoonestuskõrgust ning määrata selleks 19,4 m, nagu on olemasoleva D-terminali hoone kõrgus. Pos 5 olemasoleva hoone kõrgus on 19,2 m. Kuni 19,4 m hoonestuskõrguse kavandamisel võib kvartalisse kavandada varieeruva kõrgusega ning astmelisi hooneid. Et kavandada Reidi tee äärde erineva kõrgusega hooneid, mille kõrgus kasvab Lootsi tn 6 hoonete kompleksist kirde suunas. Nii korrastatakse kõrguslikult olemasolev ja kavandatud hoonefront ning seotakse planeeringus kavandatud hoonestus sujuvalt Vanasadama lõunaosa detailplaneeringus (DP040550) kavandatuga.

Detailplaneeringu lahendus vastab ehitustingimustele alal 9.

8.4 Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele

Detailplaneeringu algatamise korralduses määrati planeeringu koostamiseks järgnevad lähteisukohad ja lisatingimused:

1. Lahendada kergliiklejate pääs rannapromenaadile maapinna tasandil loogilistes liikumissuundades ja arvestada koostatava sadamaala kergliiklustee (Kalaranna tänav – Reidi tee) eskiisprojekti Teedeprojekt OÜ tööd nr T01718 ja teha koostööd projekti koostajaga.

Promenaad on D-terminali esise ala ulatuses valmis ehitatud, sh juurdepääs avatavale Admiralisillale. Valmis on ka kergliiklustee Lootsi tänava ääres Reidi teest promenaadini. Promenaadi jätk Reidi tee suunas on detailplaneeringus kavandatud.

2. Määrata promenaadi kujundustingimused.

Täidetud. Promenaadi kujundustingimused vt seletuskirja p 6.2 ning põhijoonis DP-2.

3. Prognoosida liiklusolukorra muutusi ja mõju.

Täidetud. Liikluolukorra muutuste prognoosimiseks koostati „Põhjakvartali, Admiraliteedi basseini, A- ja D-terminali detailplaneeringute liiklusuuring“ (K-Projekt Aktsiaseltsi töö 19111), mis hõlmab kogu Vanasadama piirkonnas praegu oleva ning erinevates detailplaneeringutes kavandatud liikluse analüüsi. Uuring on lisatud detailplaneeringule, vt lisa 4.3.

Pärast Vanasadama planeeringute algatamist on viidud ellu linnavalitsuse poolt liikluskorralduse muudatused piirkondlikus teedevõrgus: Põhja puiestee ja Kalasadama tänava ristmikul, Suur-Rannavärava tänava ja Põhja puiestee ristmikul, Suurtüki tänava ja Rannamäe tee ristmikul.

Liiklusuuringus liiklussageduste prognoosi koostamisel on lähtutud Tallinn 2035 arengustrateegiast ja „Tallinna jätkusuutliku linnaliikuvuse kavast 2035“. Juba elluviidud liikluse muudatused koosmõjust arengustrateegitega näevad ette liikluse parendamist piirkonnas.

4. Määrata ühissõidukite liinide koridorid ja näha ette ühissõidukite liiklust võimaldav infrastruktuur. Trammiliini ja peatuste planeerimisel võtta aluseks Sadama trammi uuring EGIS RAIL 2019.

Perspektiivne trammitee läbis D-terminali ja lähiala uuringu EGIS RAIL 2019 alusel. Linna seisukohad trammitee koridori kohta on muutunud. Ehitatav trammiliin ei läbi detailplaneeringuala. Trammiliin on rajamisel Kuunari ja Kai tänavatel ning trammipeatus rajatakse A-terminali esisel väljakul.

Bussipeatused on Uus-Sadama tänaval D-terminali esise väljaku ehitustööde käigus mõlema suuna jaoks valmis ehitatud.

5. Määrata avalikult kasutatavad alad, sh määrata avalikult kasutatavaks ühissõidukite liikluseks ette nähtud alad ja rannapromenaad ning määrata avalike alade ehitusjärjekord ja põhjendada alade avalikuks kasutamiseks määramise vajadust.

Täidetud. Avalikult kasutatavad alad ning nende ehitusjärjekord on määratud, vt lisa 5.1. Ühissõidukite liikluseks on määratud Uus-Sadama tänav, kuhu on väljaku ehitamisel rajatud ka bussipeatused koos ootepaviljonidega. Valmis on ehitatud taksode ja busside ooteala.

Avalikuks kasutuseks määratud aladele tagatakse takistamata juurdepääs päevariingselt sõidukite ja kergliiklejate liikumiseks ning aja veetmiseks, et rohkem siduda sadama piirkonda linna ruumiga ning avada inimestele.

6. Korraldada D-terminali esise ala (parkla ja jalakäijate ala rannapromenaadini) maastikuarhitektuurse lahenduse saamiseks arhitektuurivõistlus.

2019.a augustis korraldas aktsiaselts TALLINNA SADAM arhitektuurivõistluse

D-terminali esise ala maastikuarhitektuurse lahenduse leidmiseks. Võitjaks valiti töö nimega „Taglas“, mille koostas K-Projekt Aktsiaselts koos Kivisilla OÜ maastikuarhitektidega. Võidutöö alusel on väljak ja promenaadiosa valmis ehitatud.

7. Lähtuda parkimiskohtade kavandamisel Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud „Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014“ põhimõtetest ja juurdepääs parklatele näha ette kõrvaltänavatelt. Planeeringu koostamise ajal kehtib Tallinn Linnavolikogu 17.09.2020 vastuvõetud otsusega nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“.

Planeeringu koostamise käigus on muutunud linna seisukohad parkimiskohtade vajaduse kohta. Kavandatud parkimiskohtade vajaduse arvutus on arvutatud lähtudes Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 17.02.2022 kirjas nr 3-2/593-1 esitatud tingimusest: parkimiskohtade arv määrata mitte suurem kui 1 koht 200 m² suletud brutopinna kohta sõltumata hoonete otstarbest.

Juurdepääsude kavandamisel parklatesse on arvestatud algatamiskorralduse tingimust.

8. Planeerida rattaparklad kooskõlas Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokolliga nr 41 heakskiidetud Tallinna rattastrateegiaga 2018–2028. Tingimusega on arvestatud. D-terminali juurde on katusega kaetud rattaparkla juba ehitatud.

9. Esitada detailplaneeringu lisades tänavate põhimõttelised ristlõiked; Täidetud. Planeerigualal tänavad (Uus-Sadama tänav ja promenaadi osa) on valmis ehitatud.

10. esitada Reidi tee ja sadamaala auto-, trammi- ja laevaliiklusest ning kai ääres seisvatest laevadest tuleneva müra ja prognoositava müra hinnang ja määrata müraleevendusmeetmed. Täidetud. Mürahinnang on detailplaneeringule lisatud (lisa 4.5), vajalikud meetmed on kajastatud seletuskirja punktis 6.6.2.

11. Esitada piirkonna õhusaastehinnang. Täidetud. Detailplaneeringule on lisatud Lemma OÜ koostatud Vanasadama piirkonna õhukvaliteedi hinnang (lisa 4.6).

12. Esitada planeeritava ala keskkonnaseisundi hinnang. Täidetud. Detailplaneeringule on lisatud Lemma OÜ koostatud D-terminali ala keskkonnaseisundi hinnang, (lisa 4.4).

13. Tagada planeeringualal asuvate uuringupuurkaevude konstruktsiooni vigastusteta säilimine; Kontrollitud andmete põhjal on uuringupuurkaevud andmebaasist kõrvaldatud.

14. Määrata ehitusprojekti koostamiseks nõue kavandada rattaparklad üldjuhul hoonetesse tänav kõrgusele ja tagada mugav igapäevane rattakasutus; projekteerida hoonete tänavapoolsete ja tänavakõrgusel asuvatele korrustele eraldi sissepääsudega ja vitriinakendega äriruumid; piirata sademevee juhtimist otse kanalisatsioonivõrku; näha ette hoones tekkiva põrandavee juhtimine reoveekanaliseerimise; kasutada lahendusi, mis muudavad klaasi lindudele nähtavaks; Täidetud. Tingimused on lisatud detailplaneeringusse: punktid 6.1 ja 6.6.5.

15. Näha planeeritavale alale ette krunt (krundid) Tallinna linna nimetatava(te) munitsipaalharidusasutus(t)e tarbeks selleks ettenähtud suuruses, arvestades Tallinna Vanasadama territooriumi osade kohta koostatavates detailplaneeringutes kokku kavandatavate eluruumide suurt arvu. Kokkuleppel Tallinna linnaga võib

munitsipaalharidusasutuse(d) planeerida mõnele teisele Tallinna Vanasadama territooriumi osa kohta koostatava detailplaneeringu alale sobivasse asukohta. Koostöös Tallinna Linnaplaneerimise Ametiga valiti munitsipaalharidusasutuse krundi asukohaks aktsiaseltsi TALLINNA SADAM omandis olev Reidi tee 12 kinnistu. Tallinna Haridusameti hinnangul on Reidi tee 12 kinnistu sobiv munitsipaalasutus(t)e rajamiseks (Tallinna Haridusameti 09.12.2020 kiri nr 6.-1/4868-2). Reidi tee 12 kinnistu paikneb koostatava Tuukri tn 17, Tuukri tn 19, Tuukri tn 19a, Tuukri tn 19b, Uus-Sadama tn 11a, Tuukri tn 21, Tuukri tn 21a, Uus-Sadama tn 26 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu alal (DP038310, algatatud 18.01.2017). Planeeritud alale munitsipaalasutuse krunti ei ole kavandatud.

8.5 Vastavus muinsuskaitse eritingimustes esitatud tingimustele

Osaühingu EENSALU & PIHEL koostatud ja Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakonnas kooskõlastatud muinsuskaitse eritingimustega (Kultuurimälestiste registri kooskõlastus nr 44579) on arvestatud. Tingimused edasiseks projekteerimiseks on lisatud seletuskirja punktidesse 6.1 ja 6.2.

8.6 Vastavus lähtedokumentidele

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

Detailplaneering on koostatud ja vormistatud vastavalt määrusele.

8.6.2 Vastavus Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 09.11.2021 käskkirjale nr T-11-1/21/26 „Detailplaneeringu algatamisettepaneku ja detailplaneeringu vormistamise juhend“

Detailplaneering on koostatud ja vormistatud vastavalt käskkirjale.

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

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

8.6.4 Vastavus siseministri 01.03.2021 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt siseministri 01.03.2021 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Hooned on kavandatud enam kui 8 m kaugusele külgnevatel kinnistutel asuvatest hoonetest. Tingimused hoonete projekteerimiseks on määratud seletuskirja peatükis 6.6.3, tuletõrje veevarustust on käsitletud seletuskirja peatükis 4.3.1.

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

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

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks on peatükis 6.6.4. Nõuete täitmisel tagatakse läbimõeldud, esteetiliselt nauditav ja hästitoimiv linnaruum ning lähiala sotsiaalse keskkonna ja võrgustiku säilimine.

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

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

Planeeringuala hoonete soojusvarustus on lahendatud kaugkütte baasil.

8.6.7 Vastavus Tallinna Linnavolikogu 26. veebruari 2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord”

Likvideeritavate puude asemele istutatavate haljastuse ühikute arv on arvutatud vastavalt Tallinna Linnavolikogu 26. veebruari 2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord”.

8.6.8 Vastavus Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad”

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

8.6.9 Vastavus Tallinna Linnavolikogu 17.09.2020 otsusele nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid”

Parkimiskohtade vajaduse arvutamisel on lähtutud Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 12.05.2022 kirjas nr 3-2/710-8 esitatud tingimusest: „Parkimiskohtade vajadus arvutada kogu planeeritud brutopinna kohta (v.a sadama hooned) äriruumide normi alusel, st 1 koht 200 m² kohta”.

8.6.10 Vastavus Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 protokolliga nr 41 kinnitatud „Tallinna rattastrateegia 2018–2028”

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

Jalgrataste parkimiskohtade vajaduse arvutus on toodud seletuskirjas ptk 4.2. Strateegia kohaselt on lubatud esialgu alale planeerida vähem jalgratta parkimiskohti ning jätta võimalus vajadusel kohti juurde luua. Jalgrataste pikaajaline parkimine on ette nähtud ühisele maa-alusele korrusele. Lühiajaliste parkimiskohtade võimalikud asukohad on ettenähtud hoonete sissepääsude lähedusse tänava tasandile.

8.6.11 Vastavus haljastuse hinnangus antud soovitudele

Haljastuse hinnangus antud soovitusel on seletuskirja punktis 6.4 (vt Lisa 4.1).

8.6.12 Vastavus keskkonnaministri 16.12.2016 määrusele nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja mürauringus antud soovitudele

Piirkonna müratasest hindas Lemma OÜ 2024. aastal A-reisitermini ning kruisitermini ala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise raames (DP043650). Reidi tee pool liikluse müra ei ületa piirväärtust.

8.7 Kehtiva detailplaneeringu kehtetuks muutumine

Planeeritud ala osa kehtib Tallinna Linnavolikogu 30.11.2000 otsusega nr 402 kehtestatud „Uus-Sadama tn pikendusel paikneva aktsiaseltsi Tallinna Sadama territooriumi osa detailplaneering“ (DP003400). Detailplaneering on krundijaotuse ja ehitusõiguse osas ellu viidud. Määramata on servituut.

Planeeringuala osa kohta kehtib Tallinna Linnavolikogu 01.11.2001 otsusega nr 335 kehtestatud „Laeva tn, Lootsi tn Ahtri tn ja Paadi tn vahelise kvartali detailplaneering“. Planeeringuala ulatuses puudutab see vaid Lootsi tänava osa.

Väikese osa kohta Reidi tee T11 kinnistust kehtib Tallinna Linnavolikogu 06. 04.1995 otsusega nr 34 kehtestatud „Põhjamagistraali detailplaneering“. Detailplaneeringus kavandatu on selles osas ellu viidud.

D-terminali ja lähiala detailplaneeringu kehtestamisel muutuvad eelpool nimetatud planeeringud planeeritud ala ulatuses kehtetuks.

8.8 Muudatused võrreldes algatatud lahendusettepanekuga

Peamised muudatused võrreldes algatatud lahendusettepanekuga on tehtud lähtuvalt algatamise korralduse tingimustest ja ametkondadega tehtud koostöö tulemusel.

- Täpsustatud on planeeringu ala piire: planeeringuala koosseisu on hõlmatud Reidi tee T11 kinnistu ja Reidi tee T2 kinnistu osa.
- Muutunud on hoonestuslahendus:
Detailplaneeringu algatatud lahenduse aluseks on olnud arhitektuuribüroo *Zaha Hadid Architects* poolt arhitektuurikonkursi võidutöö. Pärast detailplaneeringu algatamist on muutunud linnaehituslik situatsioon ning planeeringulahendust on muudetud ametkondadega tehtud koostöö tulemusel ning koostöös Tallinna Linnaplaneerimise Ametiga:
 - krundile pos 9 on täiendavalt kavandatud 4-korruseline hoone.
 - täpsustatud on olemasoleva pos 5 hoone brutopinda. Tulenevalt Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusest nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ loetakse maapealseks korruseks ka soklikorrus, mille põrand ei ole maapinnast sügavamal kui pool ruumi kõrgust. Korruseks loetakse ka tasapinda, mille peamiselt moodustab tehnopind. Määrusest lähtudes tuleb hoone lugeda kuuekorruseliseks.
 - pos 1, Lootsi ladudele lähim hoone, on kavandatud astmeliselt tõusva kõrgusega Uus-Sadama tänava suunas. Kavandatud on 3-4 korruseline hoone;
 - Reidi tee äärsel hooneseina ühtlustamiseks on pos 3 hoonestus kavandatud valdavalt 5-korruselisena.
 - Uus-Sadama tänava äärsel hooneseina ühtlustamiseks on krundi pos 6 hoonel kavandatud 1-korruseline pealeehitus.

Seoses muudatustega on hoonestustihedus planeeritud alal kasvanud 1,1-lt 1,2-le.

- Täpsustatud on kruntide piire:
 - täpsustatud on kavandatud promenaadikrundi pos 10 piire. Krundi laiuseks on varasema 10 meetri asemel kavandatud 28 meetrit, et kujundada sadama ala läbiv ühtlase laiusega promenaad (ribapark/lineaarpark), mis algab Pikksilma tänavalt ning kulgeb läbi Vanasadama ala kuni kruisialani.
 - Piirkondliku väikepargi rajamiseks on krundi pos 10 piire laiendatud kruntide pos 3 ja 4 arvelt.
- Täpsustatud on haljastuse kavandamise põhimõtteid.
- Täpsustatud on jalg- ja jalgrattateede koridore.

8.9 Avalikel aruteludel tehtud ettepanekute arvestamine

Eskiislahenduse avalikul väljapanekul ei laekunud ettepanekuid.

Projektijuht

Anna Petrova

Konsultant

Ülle Kadak