

Seletuskiri

Tallinna Linnavolikogu

Otsuse eelnõu

„D-terminali ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine Kesklinnas” juurde

Otsusega võetakse vastu 7,63 ha suuruse maa-ala kohta koostatud D-terminali ja lähiala detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*), K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr 18102. Detailplaneering on koostatud eesmärgil moodustada 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. Detailplaneeringuga on määratud üldised maakasutustingimused ja antud heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

1. Olemasolev olukord

1.1 Planeeritud maa-ala asub Kesklinnas, vanasadama lõunaosas.

1.2 Planeeritud alale jääb osa tootmismaa ja ärimaa sihtotstarbega Pikksilma tn 19 // Reidi tee 9 // Uus-Sadama tn 19 // 24 kinnistust ja ärimaa sihtotstarbega Uus-Sadama tn 21 // 23 // 25 kinnisasi (korteriomandid). Pikksilma tn 19 // Reidi tee 9 // Uus-Sadama tn 19 // 24 kinnistu omanik on kinnistusraamatu andmetel aktsiaselts TALLINNA SADAM ning Uus-Sadama tn 21 // 23 // 25 kinnistu on jagatud 61-ks korteriomandiks, mis kuuluvad eraisikutele.

1.3 Pikksilma tn 19 // Reidi tee 9 // Uus-Sadama tn 19 // 24 kinnistul paiknevad sadama teenindamiseks vajalikud ehitised ja rajatised, sh D-terminal juurdepääsugaleriiga ja kontor ning ärihooned. Uus-Sadama tn 21 // 23 // 25 kinnisasjal asub 4-korruseline ärihoone. Lootsi tn 14 kinnistul asub 3-korruseline ärihoone.

1.4 Lisaks jääb planeeritud alale osa Tallinna linnale kuuluvast Lootsi tänav T2 kinnistust, kus asuvad Lootsi tänava tänavarajatised.

1.5 Juurdepääs planeeritud alale on Laeva, Lootsi ja Uus-Sadama tänavalt. Valdava osa hoonestamata alast moodustavad teed ja parklad.

1.6 Alal kasvavad üksikud puud. Haljastuse osakaal on väga väike.

1.7 Planeeritud ala jääb Vabariigi Valitsuse 20. mai 2003 määruse nr 155 „[Tallinna vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus](#)” kohasesse Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndisse, mille hoonestamisel tuleb vältida järske kontraste hoonestuse mastaapsuses muinsuskaitsealal ja vahetult selle piiri ääres ning tagada vanalinna silueti vaadeldavus olulistest vaatepunktidest linnas ja vanalinnasuunalistelt tänavatelt.

1.8 Planeeritud ala jääb Tallinna linnapea 3. jaanuari 2017 käskkirjaga nr LSB28/2 kinnitatud „Tallinna riskianalüüsi 2016” kohasele AKTSIASELTSI TALLINNA VESI Järvevana tee 3 kinnistul asuva veepuhastusjaama kloorilao ohualale ja Sadama - Ahtri - Tuukri - Nafta tänava piirkonna ülejutusohuga alale.

1.9 Planeeritud ala jääb [looduskaitseaduse](#) kohasesse Läänemere ranna piiranguvööndisse. Osa planeeritud alast jääb Läänemere ranna ehituskeeluvööndisse. (Ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga või üldplaneeringuga kavandatud sadamaehitisele ja veeliiklusrajatisele).

2. Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneering

2.1 Planeeritud ala asub Tallinna Linnavolikogu 9. detsembri 2004 määrusega nr 54 kehtestatud [Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringu](#) (edaspidi *üldplaneering*) kohasel alal nr 7, s.o Põhjaväila, Lootsi, Laeva ja UusSadama tänava vaheline ala, ja alal nr 9, s.o Laeva, Kuunari, Kai ja Rumbi tänava – Vanasadama piirkond.

2.2 Ala nr 7 maakasutuse juhtotstarve on kesklinna mitmefunktsiooniline maa. Suurim lubatud ehitise kõrgus maapinnast on 14 m. Suurim lubatud täisehituse protsent on 70% ja vähim nõutav haljastuse osakaal 10%. Hoonestusviis peab olema vastavalt kvartali kohta koostatavatele muinsuskaitse arhitektuur-ajaloolistele eritingimustele. Säilitada tuleb olemasolevad paekivist fassaadid ja/või hooned. Detailplaneering koostada võimalusel kogu kvartalile korraga, detailplaneeringus läbi viia kvartali linnaehituslik analüüs.

2.3 Ala nr 9 maakasutuse juhtotstarve on jahi- ja reisisadama maa/ kaubandus- ja teenindusehitiste maa. Suurim lubatud ehitise kõrgus maapinnast on olemasoleva kõrgeima hoone harja kõrgus või vastavalt arhitektuurikonkursi tulemustele. Suurim lubatud täisehituse protsent on 80% ja vähim nõutav haljastuse osakaal 5%. Hoonestusviis on soovitatav lahendada vastavalt arhitektuurikonkursi tulemustele. Hooned peavad olema vaadeldavad kõigist külgedest. Piirdeid pole lubatud rajada v.a sadama piirkonnas. Edasisel detailplaneerimisel arvestada arhitektuurikonkursi tulemustega.

2.4 D-terminali ja lähiala detailplaneeringus (edaspidi ka *detailplaneering*) tehakse ettepanek muuta [Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringut](#) ala nr 7 ehitiste lubatud maksimaalse kõrguse osas ning määrata selleks 19,4 m, nagu on olemasoleva D-terminali hoone kõrgus.

2.5 Alal nr 7 asuv Uus-Sadama tn 21 // 23 // 25 kinnisasi on moodustatud Tallinna Linnavolikogu 30. novembri 2000 otsusega nr 402 kehtestatud [Uus-Sadama tn pikendusel paikneva AS Tallinna Sadama territooriumi osa detailplaneering](#) (DP003400) alusel. Detailplaneeringus määratud hoone lubatud korruselisus on 4 ja hoone lubatud kõrgus 18 m. Reidi teega külgneva ala hoonete määratud kõrgus on 15 m. Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringus jäeti arvestamata varem kehtestatud detailplaneeringus määratud hoonete lubatud kõrgus. Reidi teega külgnevale alale 5-korruseliste hoonete kavandamiseks ei ole 14 m piisav kõrgus.

3. Kehtiv detailplaneering

3.1 Planeeritud maa-ala osa kohta kehtib Tallinna Linnavolikogu 30. novembri 2000 otsusega nr 402 kehtestatud [Uus-Sadama tn pikendusel paikneva AS Tallinna Sadama territooriumi osa detailplaneering](#). Detailplaneering koostati eesmärgil moodustada Uus Sadama tn 19-10 (praegu aadressiga Uus-Sadama tn 21 // 23 // 25) hoone juurde krunt ja määrata Põhja väilaga külgneva territooriumi hoonestustingimused. Krundi moodustamise osas on kavandatu ellu viidud ja Uus-Sadama tn 19-10 hoone on lammutatud. Määramata on servituut.

3.2 Väikese osa kohta Reidi tee T11 kinnistust kehtib Tallinna Linnavolikogu 6. aprilli 1995 otsusega nr 34 kehtestatud [Põhjamagistraali detailplaneering](#). Kehtivas detailplaneeringus oli alale kavandatud magistraaltee. Detailplaneeringus kavandatu on selles osas ellu viidud.

3.3 Väikese osa kohta Lootsi tänav T2 kinnistust kehtib Tallinna Linnavolikogu 1. novembri 2001 otsusega nr 335 kehtestatud [Laeva tn, Lootsi tn, Ahtri tn ja Paadi tn vahelise kvartali detailplaneering](#). Kehtivas detailplaneeringus oli Lootsi tänav T2 kinnistu osale kavandatud tänavarajatised ja tehnovõrgud. Detailplaneeringus kavandatu on selles osas ellu viidud.

3.4 Kuna eespool nimetatud detailplaneeringute kehtestamisest on möödunud märkimisväärne aeg, muutunud on linnaehituslik olukord ning sadama-ala arendamiseks ning avaliku ruumi ühendamiseks sadamaga on välja töötatud Vanasadama Masterplan 2030, on otstarbekas uue detailplaneeringu koostamine, mille käigus leitakse asjaomaste asutuste ja puudutatud isikute

kaasamisega erinevate huvigruppide huve tasakaalustav, ajakohane ning linnaruumiliselt sobiv lahendus.

3.5 Planeerimisseaduse § 140 lõige 8 sätestab, et uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks. D-terminali ja lähiala detailplaneeringu kehtestamisel muutuvad eelpool nimetatud detailplaneeringud käesolevas detailplaneeringus planeeritava maa-ala osas kehtetuks.

4. Detailplaneeringus kavandatu

4.1 Detailplaneering on koostatud eesmärgil jagada Pikksilma tn 19 // Reidi tee 9 // Uus-Sadama tn 19 // 24 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-korruselisteks 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.

4.2 Krunt positsiooniga (edaspidi *pos*) 1 moodustatakse Pikksilma tn 19 // Reidi tee 9 // Uus-Sadama tn 19 // 24 kinnistust ja krundi aadressiettepanek on Reidi tee 5. Krundi sihtotstarbeks on planeeritud vähemalt 20% ulatuses äri- ja kuni 80% ulatuses elamumaa. Krundile on määratud ehitusõigus kuni kolme kuni 5 maapealse ja kuni 1 maa-aluse korrusega äriruumidega eluhoone ehitamiseks. Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast on 19,4 m. Krundi suuruseks on planeeritud 9150 m² ning hoonete maapealseks ehitisealuseks pinnaks kuni 4410 m² (sealhulgas üleehitusseervituudiga ala 212 m² pos 10-I ja 10 m² pos 11-I), maa-aluseks ehitisealuseks pinnaks kuni 4175 m² (sealhulgas allaehitusseervituudiga ala 372 m² pos 10-I). Planeeritud krundi hoonestustiheduseks on kavandatud 2,0.

4.3 Krunt pos 2 moodustatakse Pikksilma tn 19 // Reidi tee 9 // Uus-Sadama tn 19 // 24 kinnistust ja krundi aadressiettepanek on Reidi tee 7. Krundi sihtotstarbeks on planeeritud vähemalt 50% ulatuses äri- ja kuni 50% ulatuses elamumaa. Krundile on määratud ehitusõigus olemasoleva hoone rekonstrueerimiseks ja laiendamiseks kuni 5 maapealse korrusega elu- ja ärihooneks. Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast on 19,4 m. Krundi suuruseks on planeeritud 2201 m² ning hoone maapealseks ehitisealuseks pinnaks kuni 1372 m² (sealhulgas üleehitusseervituudiga ala 72 m² pos 11-I). Planeeritud krundi hoonestustiheduseks on kavandatud 3,0.

4.4 Krunt pos 3 moodustatakse Pikksilma tn 19 // Reidi tee 9 // Uus-Sadama tn 19 // 24 kinnistust ja krundi aadressiettepanek on Reidi tee 9. Krundi sihtotstarbeks on planeeritud vähemalt 50% ulatuses äri- ja kuni 50% ulatuses elamumaa. Krundile on määratud ehitusõigus kuni kahe kuni 5 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega elu- ja ärihoone ehitamiseks. Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast on 19,4 m. Krundi suuruseks on planeeritud 1905 m² ning hoonete maapealseks ehitisealuseks pinnaks kuni 2000 m² (sealhulgas üleehitusseervituudiga ala 131 m² pos 10-I), maa-aluseks ehitisealuseks pinnaks kuni 2315 m² (sealhulgas allaehitusseervituudiga ala 283 m² pos 10-I). Planeeritud krundi hoonestustiheduseks on kavandatud 4,2.

4.5 Krunt pos 4 moodustatakse Pikksilma tn 19 // Reidi tee 9 // Uus-Sadama tn 19 // 24 kinnistust ja krundi aadressiettepanek on Uus-Sadama tn 19. Krundi sihtotstarbeks on planeeritud vähemalt 20% ulatuses äri- ja kuni 80% ulatuses elamumaa. Krundile on määratud ehitusõigus kuni kahe kuni 5 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega äriruumidega eluhoone ehitamiseks. Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast on 19,4 m. Krundi suuruseks on planeeritud 4191 m² ning hoonete maapealseks ehitisealuseks pinnaks kuni 2900 m² (sealhulgas üleehitusseervituudiga ala 209 m² pos 10-I ja 57 m² Pikksilma tn 19 // Reidi tee 9 // Uus-Sadama tn 19 // 24 krundil), maa-aluseks ehitisealuseks pinnaks kuni 2826 m² (sealhulgas allaehitusseervituudiga ala 209 m² pos 10-I). Planeeritud krundi hoonestustiheduseks on kavandatud 3,3.

4.6 Kruut pos 5 on Uus-Sadama tn 21 // 23 // 25 kinnistu. Kruudi sihtotstarbeks on planeeritud ärimaa. Kruudile on määratud ehitusõigus kuni kahe kuni 6 maapealse ärihoone ehitamiseks. Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast on 19,2 m. Kruudi suuruseks on planeeritud 5213 m² ning hoonete maapealseks ehitisealuseks pinnaks kuni 2770 m². Planeeritud kruudi hoonestustiheduseks on kavandatud 2,5.

4.7 Kruut pos 6 moodustatakse Pikksilma tn 19 // Reidi tee 9 // Uus-Sadama tn 19 // 24 kinnistust ja kruudi aadressiettepanek on Uus-Sadama tn 19a. Kruudi sihtotstarbeks on planeeritud ärimaa. Kruudile on määratud ehitusõigus ühe kuni 4 maapealse korrusega ärihoone ehitamiseks. Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast on 17 m. Kruudi suuruseks on planeeritud 635 m² ning hoone maapealseks ehitisealuseks pinnaks kuni 279 m². Planeeritud kruudi hoonestustiheduseks on kavandatud 1,6.

4.8 Kruut pos 7 on Lootsi tn 14 kinnistu. Kruudi sihtotstarbeks on planeeritud ärimaa. Kruudile on määratud ehitusõigus ühe kuni 3 maapealse korrusega ärihoone ehitamiseks. Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast on 10 m. Kruudi suuruseks on planeeritud 600 m² ning hoone maapealseks ehitisealuseks pinnaks kuni 525 m². Planeeritud kruudi hoonestustiheduseks on kavandatud 1,9.

4.9 Kruut pos 8 moodustatakse Pikksilma tn 19 // Reidi tee 9 // Uus-Sadama tn 19 // 24 kinnistust ja kruudi aadressiettepanek on Uus-Sadama tn 30. Kruudi sihtotstarbeks on planeeritud 60% ulatuses tootmis- ja 40% ulatuses ärimaa. Kruudile on määratud ehitusõigus kuni kuue kuni 3 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega sadamat teenindavate hoonete ehitamiseks. Lisaks võib kruudile rajada hooajalisi paviljone jms väikeehitisi. Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast on 19,4 m. Kruudi suuruseks on planeeritud 38983 m² ning hoonete maapealseks ehitisealuseks pinnaks kuni 12400 m², maa-aluseks ehitisealuseks pinnaks kuni 9955 m². Planeeritud kruudi hoonestustiheduseks on kavandatud 0,6.

4.10 Kruut pos 9 moodustatakse Pikksilma tn 19 // Reidi tee 9 // Uus-Sadama tn 19 // 24 kinnistust ja kruudi aadressiettepanek on Uus-Sadama tn 27. Kruudi sihtotstarbeks on planeeritud ärimaa. Kruudile on määratud ehitusõigus ühe kuni 4 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega ärihoone ehitamiseks. Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast on 13,6 m. Kruudi suuruseks on planeeritud 1705 m² ning hoone maapealseks ehitisealuseks pinnaks kuni 1000 m², maa-aluseks ehitisealuseks pinnaks kuni 1200 m². Planeeritud kruudi hoonestustiheduseks on kavandatud 2,7.

4.11 Kruut pos 10 moodustatakse Pikksilma tn 19 // Reidi tee 9 // Uus-Sadama tn 19 // 24 kinnistust. Kruudi sihtotstarbeks on planeeritud transpordimaa ning kruut on moodustatud kogu Vanasadama ala läbiva promenaadi rajatiste jaoks. Kruudi suuruseks on planeeritud 9849 m².

4.12 Kruut pos 11 on Reidi tee T11 kinnistu. Kruudi sihtotstarbeks on planeeritud transpordimaa ning kruudil 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. Kruudi suurus on 473 m².

4.13 Parkimiskohtade vajadus on arvutatud lähtudes Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud „[Tallinna parkimise korralduse arengukavas aastateks 2006-2014](#)“ sätestatud äriruumide normi alusel (välja arvatud sadama hooned). Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv on 431. Parkimiskohtade arv täpsustub ehitusprojekti sõltuvalt tegelikest brutopindadest ning projekteerimise ajal kehtivatest normidest kuid mitte rohkem 1 koht 200 m² kohta. Jalgrataste parkimiskohtade arv määratakse vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokoll nr 41 päevakorrapunktiga 26 kinnitatud [Tallinna rattastrateegiale 2018-2028](#). Planeeringus ettenähtud jalgrataste parkimiskohtade arv on 768.

4.14 Muinsuskaitse eritingimused detailplaneeringule on koostanud Osaühing EENSALU & PIHEL. Eritingimuste kohaselt asub planeeritud maa-ala [Tallinna vanalinna muinsuskaitseala põhimääruse](#) § 4 kohasel Tallinna vanalinna muinsuskaitseala (reg nr 2589) kaitsevööndis. Lisaks ulatuvad planeeringualale muinsuskaitseala kaitsevööndiga liituvasse vaatesektorisse

Pirita sadama kaitl vanalinna suunas ja vaatesektorisse Lauluväljaku ülemise värava juurest kiirtega Paksule Margareetale ja Kaarli kirikule. Eritingimustes nõutud paekivist fassaadid ja/või hooned säilitatakse. 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 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.

4.15 Planeeritud ala kohta on keskkonnaseisundi hinnangu koostanud LEMMA OÜ. Visuaalsel ülevaatusel probleemseid kohti, kus võiks olla ülenormatiivset reostust, ei tuvastatud. Ala keskkonnaseisundi ülevaatus ja võimaliku reostuse visuaalse hinnangu järgi ei ole hetkel alal tuvastatud objekte, mis seaks konkreetseid piiranguid planeeringule või edasisele ehitustegevusele. Hinnatava ala naabruses on pikka aega asunud vedelkütusel katlamaja, samuti toimunud erineva tehnika hoidmine ja hooldus ning eeldatavalt määrde- ja kütteenite väikeladustamine. Seega ei saa praktikas välistada keskkonnareostuse (raskemetallid, naftaproduktid) olemasolu täitepinnase pealmises kihis. Ala on käesoleval ajal valdavalt asfalteeritud ning võimalike väiksemõõtmeliste reostuskollete leidmine juhuslike reostusproovidega ei oleks efektiivne. Üldiselt saab alles pärast vanade amortiseerunud hoonete lammutamist, kommunikatsioonide likvideerimise ning asfaldi ja täitekihi eemaldamist kaevetööde käigus täpsemalt määrata reostuskollete olemasolu. Pinnasereostuse olemasolu tuleb täpsustada ehitusgeoloogiliste uuringute käigus ehitusprojekti koostamisel.

4.16 Planeeritud ala piirkonna õhukvaliteedi hinnangu on koostanud LEMMA OÜ. Hinnangust ilmnes, et nii olemasoleva, kui ka perspektiivse olukorra puhul, ei ole oodata õhukvaliteedi piirväärtuste ületamist kavandatud hoonestusaladel. Kõrgendatud (üle 100 µg/m³) lämmastikdioksiidi kontsentratsioonid võivad esineda suuremate teede lähistel ning sadamaalal. Liiklustiheduse tõus suurendab siiski ka mõju õhukvaliteedile ning oodata on kuni 10 % saasteainete kontsentratsioonide tõusu piirkonnas. Kuna õhukvaliteedi piirväärtuste ületamist ei ole oodata, siis 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. Vanasadama alal 2016 aastal teostatud paikmõõtmistest ilmnes, et ehitustegevus võib avaldada olulist mõju PM10 kontsentratsioonile välisõhus, sh põhjustada piirväärtuste lähedasi kontsentratsioone. Sellest lähtuvalt tuleb: Ehitusaegse tolmu teket minimeerida. Puistematerjalide ladustamisel ning kuivades tingimustes kaevetöid tehes tuleb vajadusel tolmu teket vältida niisutamise abil. Puistematerjali laadimistöid vältida tugeva tuule tingimustes.

4.17 Planeeritud ala piirkonna mürahinnangu on koostanud LEMMA OÜ. Mürahinnangust hinnati kõigi lähipiirkonna (A-reisiterminali, Vanasadama põhjaosa, Admiraliteedi basseini ümbruse ja D-terminali ja lähiala) planeeringute aladel valitsevat müraolukorda ning planeeringute elluviimise korral tekkivat müraolukorda. Hinnang sisaldab nii tööstusmüra (laevad) kui ka liikluse müra hinnangut. Laevade müratasemete lähteandmetena kasutati Tallinna Vanasadamas toimunud laevade müra varasemaid mõõtetulemusi. Liikluse müra hindamine teostati kahe liiklusstsenaariumi korral: stsenaarium 1 ehk olemasolev olukord (2020. a seisuga) ja stsenaarium 2 ehk perspektiivne liikluskorraldus. Liiklusstsenaariumite määramisel lähtuti ala kohta koostatud liiklusuuringust. Laevade müra hindamisest ilmnes, et kavandatavatel hoonetel aladel ei ole oodata tööstusmüra piirväärtuste ületamist. Liikluse müra osas esineb kõrgendatud müratasemetega alasid peamiste tänavatega külgnevatel aladel. Eeskätt on piirkonnas liikluse müra allikaks Reidi tee. Müra hindamisest ilmnes, et liiklusstsenaariumi 2 korral hoonete fassaadidel müra piirväärtuste ületamist ei esine. Tegu on

Tallinna südalinnas ning aktiivselt kasutatava reisisadama vahetus läheduses paikneva arenduspiirkonnaga. Piirkonnas esineb seega suhteliselt kõrge mürafoon ning alale elama asudes peavad inimesed teadvustama antud elukeskkonna erisusi (vaikset välisruumi esineb minimaalselt). Kõrgendatud helipidavusega kaasaegsetes eluruumides on siiski võimalik ehituslikult tagada linnakeskkonna mõistes head akustilised tingimused ning nõuetekohane elukvaliteet.

4.18 K-Projekt Aktsiaselts on liikluolukorra muutuste prognoosimiseks koostanud „Põhjakkvartali, Admiraliteedi basseini, A- ja D-terminali detailplaneeringute liiklusuuringu“, mille käigus 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. Töö raames teostati 2020. aastal Mere puiestee, Põhja puiestee, Sadama tänava ja Kai tänava piirkonnas liiklusloendus ja analüüsiti piirkonna liiklussagedusi. Teostati liikluse modelleerimine nii jalakäijate ja jalgratturite kui mootorsõidukite osas. Samuti analüüsiti piirkonna ühistranspordiühendusi. Uuringus on kasutatud 2020. aasta veebruari loendustulemusi, kuna hiljem on liiklussagedusi mõjutanud COVID-19 levik ning siis juba uuritavas piirkonnas toimuvad ehitustööd. Sellest tulenevalt on ka olemasoleva ehk baas-senaariumi olukorraks võetud 2020. aastal olnud liiklusolud ja -korraldus. Olemasolevate liiklusmahtude baasil leiti tuleviku liiklusmahud, millele lisati piirkonda kavandatud planeeringute parkimiskohtade arvu alusel lisanduv liiklusmaht. 2035. a liiklusolukorra hindamiseks koostati „Tallinna jätkusuutliku linnaliikuvuse kava 2035“ arvestav tuleviku liiklusstsenaarium. Saadud autode arvu vähendati selles vastavalt Tallinna jätkusuutliku linnaliikuvuse kavas 2035 esitatud liikuvuse modaaljaotusele. Teedevõrgu korrastamise, ühistranspordivõrgu kaasajastamise ja kesklinna kergliiklutaristu sihipärase arendamise tulemusena muutuvad inimeste liikumisharjumused ning realiseerub arengustrateegia Tallinn 2035 eesmärk suurendada kergliikluse ja ühistranspordi osakaalu liikumiste modaaljaotuses. Jätkusuutlike strateegiliste eesmärkide saavutamisele kaasa aitamiseks ja piirkonna liikluse sujuvamaks muutmiseks on uuringus esitatud soovitusel.

4.19 Dendroloogilise hinnangu on koostanud 2023. aastal maastikuarhitekt R. Tamm vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 20.juuni 2020 määruses nr 15 „[Haljastuse inventeerimise kord](#)“ sätestatud nõuetele. Detailplaneeringus 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. Lõplik kompenseerimiseks vajalik puude arv saadakse raieloa menetlemisel pärast ehitusloa andmist vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määrusele nr 2 „[Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord](#)“.

4.20 Võrreldes algatatud detailplaneeringu lahendusega on planeeringulahendust muudetud:

4.20.1 Täpsustatud on planeeringu ala piire: planeeringuala koosseisu on hõlmatud Reidi tee T11 kinnistu ja Reidi tee T2 kinnistu osa.

4.20.2 Muutunud on hoonestuslahendus. Detailplaneeringu algatatud lahenduse aluseks on olnud arhitektuurbüroo 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 järgmiselt:

4.20.2.1 krundile pos 9 on täiendavalt kavandatud 4-korruseline hoone;

4.20.2.2 täpsustatud on olemasoleva pos 5 hoone brutopinda. Tulenevalt Majandus- ja taristuministri 5. juuni 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;

4.20.2.3 pos 1, Lootsi ladudele lähim hoone, on kavandatud astmeliselt tõusva kõrgusega Uus-Sadama tänava suunas. Kavandatud on 3-4 korruseline hoone;

4.20.2.4 Reidi tee äärse hooneseina ühtlustamiseks on pos 3 hoonestus kavandatud valdavalt 5-korruselisena;

4.20.2.5 Uus-Sadama tänava äärse hooneseina ühtlustamiseks on krundi pos 6 hoonele kavandatud 1-korruseline pealeehitus.

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

4.20.4 Täpsustatud on kruntide piire:

4.20.4.1 täpsustatud on kavandatud promenaadikrundi pos 10 piire. Krundi laiuks on varasema 10 meetri asemel kavandatud 28 meetrit, et kujundada sadama ala läbiv ühtlase laiuks promenaad (ribapark/linearpark), mis algab Pikksilma tänavalt ning kulgeb läbi Vanasadama ala kuni kruisialani;

4.20.4.2 Piirkondliku väikepargi rajamiseks on krundi pos 10 piire laiendatud kruntide pos 3 ja 4 arvelt.

4.20.5 Täpsustatud on haljastuse kavandamise põhimõtteid.

4.20.6 Täpsustatud on jalg- ja jalgrattateede koridore.

5. Detailplaneeringu menetlus

5.1 Detailplaneeringu koostamise algatamist taotles 9. novembril 2018 registreeritud algatamisetpanekuga aktsiaselts TALLINNA SADAM, soovides moodustada Logi tn 2 // 4 // Lootsi tn 13 // 14 // Sadama tn 21 // 25 // Uus-Sadama tn 19 ja Uus-Sadama tn 21 // 23 // 25 kinnistust 7 äri- ja elumumaa või ärimaa krundi, 1 transpordimaa krunt jalakäijate promenaadi rajamiseks ja 1 äri- ja tootmismaa krunt Tallinna Vanasadama teenindamiseks ja määrata ehitusõigus moodustatavatele kruntidele kuni 5-korruseliste hoonete ehitamiseks. Väärtuslikud paekivihoonete fassaadid on ette nähtud säilitada.

5.2 Detailplaneering soovitakse koostada eesmärgil asuda ellu viima Vanasadama Masterplan 2030 lahendust. Vanasadama Masterplan 2030 võidutöö on koostanud Zaha Hadid Architects 2017. aastal ning see hõlmab kogu Vanasadama territooriumit.

5.3 Planeerimisseaduse § 130 kohaselt on Tallinna Linnaplaneerimise Amet, K-Projekt Aktsiaselts ja aktsiaselts TALLINNA SADAM sõlminud 22. juunil 2019 halduslepingu nr 3-6/34.

5.4 Detailplaneering algatati Tallinna Linnavolikogu 28. novembri 2019 otsusega nr 150 „[D-terminali ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine Kesklinnas](#)“ eesmärgiga 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.

5.5 Detailplaneeringu algatamise teade ilmus ajalehes Pealinn 2. detsembril 2019, ajalehes Eesti Päevaleht 3. detsembril 2019 ja Tallinna veebilehel. Detailplaneeringu algatamisest teavitas Tallinna Linnaplaneerimise Amet puudutatud isikuid 12. detsembril 2019 kirjaga nr 3-2/1282.

5.6 Detailplaneeringu eskiislahenduse ja lähteseisukohtadega sai tutvuda 14. detsembrist 2022 kuni 12. jaanuarini 2023 Tallinna Kesklinna Valitsuses. Detailplaneeringu eskiislahenduse ja lähteseisukohtade avalik arutelu toimus 31. jaanuaril 2023 Tallinna Kesklinna Valitsuses. Vastav teade ilmus ajalehes Eesti Päevaleht 25. novembril 2022, ajalehes Pealinn 28. novembril 2022, ajalehes Kesklinna Sõnumid 30. novembril 2022 ning Tallinna veebilehel.

5.7 Detailplaneeringu eskiislahenduse ja lähteseisukohtade avalikust väljapanekust ja arutelust teavitati puudutatud ja huvitatud isikuid Tallinna Kesklinna Valitsuse 24. novembri 2022 kirjaga nr 4-5/5970-2.

5.8 Detailplaneeringu eskiislahenduse ja lähteseisukohtade avaliku väljapaneku kestel esitati kolm arvamust, mis puudutasid puudutasid Vanasadama põhjaosa detailplaneeringu, A-reisiterminali ning kruisiterminali ala detailplaneeringu ning Admiraliteedi basseini ümbruse detailplaneeringu eskiislahendusi.

5.9 31. jaanuaril 2023 toimus Tallinna Kesklinna Vanasadama põhjaosa detailplaneeringu, Admiraliteedi basseini ümbruse detailplaneeringu, A-reisiterminali ning kruisiterminali ala detailplaneeringu ning D-terminali ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtade ning eskiislahendustega avalik arutelu. Arutelust võtsid osa huvitatud isiku esindajad, detailplaneeringu koostaja, arvamuse esitaja, huvitatud kodanikud ning linnaosa valitsuse ametnikud. Detailplaneeringute eskiislahenduste projekteerija esindaja andis ülevaate eskiislahendustes kavandatust ning huvitatud isiku esindaja andis selgitusi esitatud arvamuste osas. Kohal viibinud arvamuse esitaja jäi oma seisukoha juurde, et Vanasadama põhjaosa detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada Tallinna Linnahalliga ja selle võimaliku funktsiooniga tulevikus.

5.10 Detailplaneeringu on koostanud K-Projekt Aktsiaselts. Detailplaneering on koostatud lähtudes Tallinna Linnavolikogu 28. novembri 2019 otsusest nr 150 „[D-terminali ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise Kesklinnas](#)“ ja vormistatud vastavalt menetlemise ajal kehtinud Tallinna Linnavalitsuse 31. oktoobri 2012 määrusele nr 52 „[Detailplaneeringu koostamise algatamisettepaneku vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded](#)“.

5.11 Detailplaneeringule on lisatud Osaühing EENSALU & PIHEL koostatud muinsuskaitse eritingimused, LEMMA OÜ koostatud keskkonnaseisundi hinnang, õhukvaliteedi hinnang ja mürahinnang, K-Projekt Aktsiaseltsi koostatud „Põhjakvartali, Admiraliteedi basseini, A- ja D-terminali detailplaneeringute liiklusuuring“ ning maastikuarhitekt R. Tamm koostatud dendroloogiline hinnang.

5.12 Detailplaneeringu algatamise korralduses määratud lisanõudeid on detailplaneeringu koostamisel arvestatud.

5.13 Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd Vabariigi Valitsuse 17. detsembri 2015 määruse nr 133 „[Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused](#)“ § 3 punktides 1, 10 ja 12 nimetatud asutustega ning kuni 31. oktoobrini 2021 kehtinud Tallinna Linnavolikogu 6. septembri 2012 määruse nr 21 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ § 14 lõikes 2 loetletud isikutega ja teiste isikutega, kelle õigusi või kohustusi planeeringulahendus puudutas ning arvamust on küsitud sama määruse § 15 lõikes 3 loetletud isikutelt ja detailplaneering on kooskõlastatud § 15 lõikes 7 loetletud asutustega. Alates 9. novembrist 2021 reguleerib detailplaneeringu kooskõlastamist ning isikutele ja asutustele arvamuse avaldamiseks esitamist Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määrus nr 36 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“.

5.14 Tallinna Linnavaraamet, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet, Tallinna Transpordiamet, Tallinna Haridusamet ja Tallinna Strateegiakeskus (nüüd Peaarhitekti büroo) esitasid detailplaneeringu koostamise käigus tehtava koostöö ajal märkused, millega on detailplaneeringus arvestatud.

5.15 Tallinna Kesklinna Valitsus arvamust avaldades märkusi ei esitanud.

5.16 Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet märkis, et enne detailplaneeringu vastuvõtmist on vajalik sõlmida avalikult kasutatavate teede ja tehnovõrkude väljaehitamise leping. Vastav haldusleping on sõlmitud.

5.17 Tallinna Linnavaaramet palus määrata detailplaneeringu vastuvõtmise korralduses Tallinna Linnavaarametile ülesanne sõlmida pärast detailplaneeringu vastuvõtmist ja enne kehtestamist maaomanikuga kokkulepe detailplaneeringus avalikuks kasutamiseks määratud alade avaliku kasutamise tagamiseks linna kasuks tasuta ja tähtjatu isikliku kasutusõiguse seadmiseks. Vastav ülesanne on määratud.

5.18 Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus, Politsei- ja Piirivalveamet, Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet, Keskkonnaamet ja Päästeamet kooskõlastasid detailplaneeringu märkusteta.

5.19 Kaitseministeerium palus detailplaneeringu menetluses mitte osaleda 03.09.2024 dok nr 3-2/1544-15 ning andis teada, et nimetatud planeeringutesse tuleb vastavalt Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määrusele nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ kaasata Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus.

5.20 Transpordiamet kooskõlastas detailplaneeringu, kuid märkis, et kui ehitustegevuse ajal tekib olukord, kus sadama navigatsioonimärgistuse tehnilised näitajad pole kooskõlas navigatsioonimärkide andmekogus (vt <https://nma.vta.ee/>) toodutega, paluti sellest vastavalt [sadamaseadusele](#) (§4 lg 3) viivitamatult teavitada Transpordiametit aadressil: navinfo@transpordiamet.ee.

5.21 Terviseamet kooskõlastas detailplaneeringu ning esitas omapoolsed tingimused, mida tuleb ehitusprojekti koostamisel ja ehitamisel järgida. Tingimused on ehitusprojekti koostamiseks määratud.

5.22 Telia Eesti AS, Elektrilevi OÜ, Enefit AS (endine Enefit Connect OÜ), aktsiaselts TALLINNA SADAM, AS Utilitas Tallinn, AKTSIASELTS TALLINNA VESI ja AS Gaasivõrk (varasem nimi AS Gaasivõrgud) detailplaneeringu lahenduse kohta tingimusi ei esitanud, kuid määrasid nõuded ehitus- ja tööprojektide koostamiseks. Vastavad nõuded on detailplaneeringus määratud.

5.23 Detailplaneering esitati 22. aprilli 2025 kirjaga nr 3-2/1070-1 Maa-ja Ruumiametile planeerimiseseaduse § 142 lõike 4 alusel täiendavate asutuste ja isikute määramiseks, kellega tuleb detailplaneeringu koostamise käigus teha koostööd või keda kaasata detailplaneeringu koostamisse.

5.24 Maa-ja Ruumiamet vastas 21. mai 2025 kirjaga nr 6-3/25/6848-3, et Tallinna planeeringute registrist nähtub, et detailplaneeringu koostamisel tehakse koostööd Päästeameti, Terviseameti, Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti, Politsei- ja Piirivalveameti, Riigi Kaitseinvesteeringute Keskuse, Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakonna, Transpordiameti, Keskkonnaameti ja Kliimaministeeriumiga. Tulenevalt eelnevast, PlanS § 142 lõikest 4 ja lähtudes Vabariigi Valitsuse 17. detsembri 2015 määrmuses nr 133 „[Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused](#)“ sätestatust ei pea Maa- ja Ruumiamet vajalikuks määrata täiendavalt valitsusasutusi, kellega planeeringu koostamisel tuleks koostööd teha.

5.25 Tallinna linn ja detailplaneeringust huvitatud isik sõlmisid 20. juunil 2025 halduslepingu nr TKA317, mille kohaselt detailplaneeringust huvitatud isik tagab lepingu ja antud ehituslubade alusel avalikult kasutatavate sõidu-, ratta- ja kõnniteede, üldkasutatava haljastuse ja tänavavalgustuse ehitamise lepingu skeemil märgitud alal ja ulatuses. Pooled lepivad kokku, et (maastiku)arhitektuurivõistluste/lahenduse tulemusel võivad projekteerimisel rajatistele ettenähtud elemendid täpsustuda, mistõttu võib rajatistele kavandada ka mänguväljakuid,

rataste parkimiskohti vms (maastiku)arhitektuurse kontseptsiooniga sobivaid elemente ning ehitusprojekti koostamise käigus võib huvitatud isiku kohustuseks olevate rajatiste ehitamise ala ja ulatus vastavalt ehitusprojekti täpsustatule muutuda.

5.26 Tallinna Linnavolikogu 15. detsembri 2022 määruse nr 24 „[Avalikult kasutatava ehitise ehitamise ja selle rahastamise kord](#)“ § 4 lõige 2 sätestab, et arendusalal kavandatu elluviimiseks vajaliku planeerimisseaduse § 131 lõikes 2 nimetatata avaliku ehitise, mis on funktsionaalselt vajalik nii arendusala kui piirkonna teenindamiseks, ja Tallinna linnal on kavas see ehitada, ehitamiseks võivad Tallinna linn ja arendaja sõlmida kokkuleppe, millega arendaja kohustub kandma täielikult või osaliselt (määruse §-s 5 sätestatud määras) selle avaliku ehitise ehitamisega seotud kulud. Tulenevalt Tallinna Linnavolikogu 15. detsembri 2022 määruse nr 24 „[Avalikult kasutatava ehitise ehitamise ja selle rahastamise kord](#)“ § 5 toodud valemile on **kaasrahastamise summa ... eurot**, mida korrigeeritakse EHI-ga vastavalt §-le 5, samuti juhul, kui enne detailplaneeringu kehtestamist muutub ehitusõiguse brutopind. Investeeringu elluvijaks on Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet. Kaasrahastamise lepingu sõlmib Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet ja vastav ülesanne on detailplaneeringu vastuvõtmise otsusesse lisatud. Detailplaneeringust huvitatud isik on andnud nõusoleku sõlmida enne detailplaneeringu kehtestamist kaasrahastamise leping.

5.27 Lähtuvalt Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr 36 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ § 2 lõike 6 punktist 6 esitati Tallinna Linnavolikogu otsuse „D-terminali ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine Kesklinnas“ eelnõu seisukoha võtmiseks Tallinna Kesklinna linnaosakogule. Linnaosakogu kooskõlastas otsuse eelnõu ... **2025** koosoleku protokoll nr ... päevakorrapunktiga

5.28 Vastavalt planeerimisseaduse § 135 lõikele 6 tuleb Tallinna Kesklinna Valitsusel teatada detailplaneeringu avaliku väljapaneku koht ja aeg hiljemalt 14 päeva enne detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumist Lootsi tn 6, Lootsi tn 8, Lootsi tn 10, Lootsi tn 11, Lootsi tn 14, Laeva tn 7, Ahtri tn 9, Paadi tn 14a, Uus-Sadama tn 13, Uus-Sadama tn 15, Uus-Sadama tn 17, Uus-Sadama tn 21 // 23 // 25, Madalma tn 1 ja Madalma tn 2 kinnistute omanikele ja äriühingutele OÜ BW KINNISVARA, Espresso OÜ, La Marina OÜ.

5.29 [Planeerimisseaduse](#) § 142 lõike 2 kohaselt rakendatakse üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu menetlemisel üldplaneeringu menetlemisele ettenähtud menetlust. Tulenevalt planeerimisseaduse § 86 lõikest 1 teeb üldplaneeringut muutva detailplaneeringu vastuvõtmise otsuse Tallinna Linnavolikogu.

5.30 Arvestades eeltoodut, on D-terminali ja lähiala detailplaneering esitatud Tallinna Linnavolikogule vastuvõtmiseks. Pärast detailplaneeringu vastuvõtmist Tallinna Linnavolikogu poolt korraldavad Tallinna Linnaplaneerimise Amet ja Tallinna Kesklinna Valitsus detailplaneeringu avaliku väljapaneku. Planeerimisseaduse § 87 lõike 3 kohaselt kestab üldplaneeringu avalik väljapanek vähemalt 30 päeva.