

Promenaadi kujundustingimused määratakse ühtselt kogu Vanasadama ala ulatuses:

- avaliku ruumi loomisel kasutada kõrgeima kvaliteediga disaini ja materjale (nt looduslik, graniit või basaltisillutis, 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 maastikukujunduse teksture, tihedusi ja värve, kasutades igal võimalusel kohalike taimelike;
- taimestiku valikul rõhutada taimeliikide mitmekesisust, tekstuuri, värvust ja kihelist maastiklik, kasutada kohalikke puulike, näiteks muuhilgas harilikku pärna;
- promenaadide kavandatud haljasalade liigendades promenaadiga külgeväa hoonestusega;
- kisama haljasalade korral tagada puudele piisavalt kasvupinnaid, liendades kasvuruumi kõnnetee alla;
- liiklejate ohutuse tagamiseks eraldada rattaga liikujat ja jalakäijat haljasaladega kujundades neid puuridade või puuridade koos madalhaljastusega;
- suurumeesole ristumiskohtadesse lisada maamärke ja infovahendeid (maamärke-majakaid paigutada Admiraliteeti alle ning promenaadi keskosas);
- ristumike kujundamisel arvestada universaalse disainiga;
- paigaldada linnamööblit (nt pingid puhkimiseks);
- materjalide ja taimede valikul arvestada, et kasutusel oleksid vastupidavad, lihtsalt hooldatavad, mereäärsetesse oludesse (näiteks soolsus, tuuled, kõrge õhusaaste jms) sobivad ning iga ilmastikuoluga suurele rahvassilele ohutud materjalid.

PLANEERITUD ALA NÄITAJAD

1. PLANEERITUD MAA-ALA SUURUS	
vastavalt muutmissetapanekule	7,63 ha
vastavalt algatamise korraldusele	7,59 ha
sh KRUNDITUD ALA	74905 m ²
2. KAVANDATUD KRUNDITE ARV	11
3. ORIENTIIRUV KORTERITE ARV	403
4. KAVANDATUD HOONESTUSTIHEDUS PLANEERITUD ALAL	1,2
5. KAVANDATUD TÄISEHTITUSE % HOONESTATUD ALAL	37%
7. PARKIMISKOHTEDE ARV	
NORMATIIVNE*	PLANEERITUD
558	431

* Ei arvesta sadama terminali teenindamiseks vajalikke parkimiskohi, sest norm puudub

Ouliseimad arhitektuuriinõud:

- Promenaadi äärsetele hoonetele võib projekteerida promenaadi kohale ulatuvaid konsolseid 3-4 m sügavusi hoonetsi ligikaudu 15% ulatuses hoones fassaadi pinna. Hoonete fassaadid liigendades vertikaalselt ja horisontaalselt. Hoonetele on lubatud ehitada kuni 2 m laiusi vanikuseid.
- pos 9 hoonesse tuleb integreerida bussiootekoda.
- hoonete tänavapoolsele ja tänavakõrgusel asuvalle korrusele projekteerida eraldi sissespäasudega ja viitriinakendega äärmuind.
- kasutada lähendusid, mis muudavad klaasipinnad lindudele nähtavaks.
- kavandada rattaparklaid uldjuhul hoonetesse tänaa tasandile või maa-alesele korrusele ja tagada mugav järgnevatena rattaasutus.
- Hoone katusele võib paigaldada pälkspaaneele või rajada katusehaljastust.
- Hoone sissespäasude kavandamisel tuleks arvestada olemasolevate ja ka perspektiivsete ülekäikude asukohtade.
- Planeeritavatesse hoonetesse kavandada varjend avrestades ehitusprojekti koostamise ajal varjenditele esitatavate nõuetega.

ANDEED KRUNDITE MOODUSTAMISEK

Pos nr	Krundi aadress või aadressi ettepanek	Krundi planeeritud suurus [m ²]	Moodustatakse kinnistustest KÜ aadress / KÜ number	Liidetavate- lahutatavate osade suurus [m ²]	Orade senine shiitotstarve (katatarkusse liik)
1	Reidi tee 5	9150		-150	
2	Reidi tee 7	2201	Pikkisima tn 19 // Reidi tee 9	-2201	T 60% / 40%
3	Reidi tee 9	1905	// Uus-Sadama tn 19 // 24	-1905	
4	Uus-Sadama tn 19	4191	Pikkisima tn 19 // Reidi tee 9 // Uus-Sadama tn 19 // 24	-4191	T 60% / 40%
8	Uus-Sadama tn 30	38983	Pikkisima tn 19 // Reidi tee 9 // Uus-Sadama tn 19 // 24	-38983	T 60% / 40%
9	Uus-Sadama tn 27	1705		-1705	
10	-	9849		-9849	
	Kokku	68619			

SV: Tehnõurgu servituudi vajadusega alad võrgu valdajate kasuks:

- Lootsi tänav 12 kinnistule planeeritud kaugkütte- ja jahutusosiku ehitamiseks ja hooldamiseks võrgu valdaja kasuks. 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole, elektrikaabli ehitamiseks ja kasutamiseks 1 m äärmistest kaablist mõlemale poole, planeeritud vee- ja sademeveetorustikele torude teel 2,5 m mõlemale poole.
- Reidi tee 12 kinnistule planeeritud elektrikaabli ehitamiseks ja kasutamiseks 1 m äärmistest kaablist mõlemale poole, planeeritud gaasitorustikele 1 m mõlemal pool gaasitorustiku.
- Reidi tee 13 kinnistule planeeritud elektrikaabli ehitamiseks ja kasutamiseks 1 m äärmistest kaablist mõlemale poole, planeeritud reovee kanalisatsioonitruustikele torude teel 2,5 m mõlemale poole.
- Pikkisima tn 19 // Reidi tee 9 // Uus-Sadama tn 19 kinnistule planeeritud kaugkütte- ja jahutusosiku ehitamiseks ja hooldamiseks võrgu valdaja kasuks. 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole, elektrikaabli ehitamiseks ja kasutamiseks 1 m äärmistest kaablist mõlemale poole, planeeritud vee- ja sademeveetorustikele torude teel 2,5 m mõlemale poole, planeeritud vee- ja kanalisatsioonitruustikele torude teel 2,5 m mõlemale poole, planeeritud gaasitorustikele 1 m mõlemal pool gaasitorustiku.

* Liikseid võib krundile rajada hooajalisi paviljone jms väikehitisli

** Lisaks 27 busi kohta

Liikseid võib krundile rajada hooajalisi paviljone jms väikehitisli

** Lisaks 27 busi kohta

Liikseid võib krundile rajada hooajalisi paviljone jms väikehitisli

** Lisaks 27 busi kohta

Liikseid võib krundile rajada hooajalisi paviljone jms väikehitisli

** Lisaks 27 busi kohta

Liikseid võib krundile rajada hooajalisi paviljone jms väikehitisli

** Lisaks 27 busi kohta

Liikseid võib krundile rajada hooajalisi paviljone jms väikehitisli

** Lisaks 27 busi kohta

Liikseid võib krundile rajada hooajalisi paviljone jms väikehitisli

** Lisaks 27 busi kohta

Liikseid võib krundile rajada hooajalisi paviljone jms väikehitisli

** Lisaks 27 busi kohta

Liikseid võib krundile rajada hooajalisi paviljone jms väikehitisli

** Lisaks 27 busi kohta

Liikseid võib krundile rajada hooajalisi paviljone jms väikehitisli

** Lisaks 27 busi kohta

Liikseid võib krundile rajada hooajalisi paviljone jms väikehitisli

** Lisaks 27 busi kohta

Liikseid võib krundile rajada hooajalisi paviljone jms väikehitisli

** Lisaks 27 busi kohta

Liikseid võib krundile rajada hooajalisi paviljone jms väikehitisli

** Lisaks 27 busi kohta

Liikseid võib krundile rajada hooajalisi paviljone jms väikehitisli

** Lisaks 27 busi kohta

Liikseid võib krundile rajada hooajalisi paviljone jms väikehitisli

** Lisaks 27 busi kohta

Liikseid võib krundile rajada hooajalisi paviljone jms väikehitisli

** Lisaks 27 busi kohta

Liikseid võib krundile rajada hooajalisi paviljone jms väikehitisli

** Lisaks 27 busi kohta

Liikseid võib krundile rajada hooajalisi paviljone jms väikehitisli

** Lisaks 27 busi kohta

Liikseid võib krundile rajada hooajalisi paviljone jms väikehitisli

** Lisaks 27 busi kohta

Liikseid võib krundile rajada hooajalisi paviljone jms väikehitisli

** Lisaks 27 busi kohta

Liikseid võib krundile rajada hooajalisi paviljone jms väikehitisli

** Lisaks 27 busi kohta

Liikseid võib krundile rajada hooajalisi paviljone jms väikehitisli

** Lisaks 27 busi kohta

Liikseid võib krundile rajada hooajalisi paviljone jms väikehitisli

** Lisaks 27 busi kohta

Liikseid võib krundile rajada hooajalisi paviljone jms väikehitisli

** Lisaks 27 busi kohta

Liikseid võib krundile rajada hooajalisi paviljone jms väikehitisli

** Lisaks 27 busi kohta

Liikseid võib krundile rajada hooajalisi paviljone jms väikehitisli

** Lisaks 27 busi kohta

Liikseid võib krundile rajada hooajalisi paviljone jms väikehitisli

** Lisaks 27 busi kohta

Liikseid võib krundile rajada hooajalisi paviljone jms väikehitisli

** Lisaks 27 busi kohta

Liikseid võib krundile rajada hooajalisi paviljone jms väikehitisli

** Lisaks 27 busi kohta

Liikseid võib krundile rajada hooajalisi paviljone jms väikehitisli

** Lisaks 27 busi kohta

Liikseid võib krundile rajada hooajalisi paviljone jms väikehitisli

** Lisaks 27 busi kohta

Liikseid võib krundile rajada hooajalisi paviljone jms väikehitisli

** Lisaks 27 busi kohta

Liikseid võib krundile rajada hooajalisi paviljone jms väikehitisli

** Lisaks 27 busi kohta

Liikseid võib krundile rajada hooajalisi paviljone jms väikehitisli

** Lisaks 27 busi kohta

Liikseid võib krundile rajada hooajalisi paviljone jms väikehitisli

** Lisaks 27 busi kohta

Liikseid võib krundile rajada hooajalisi paviljone jms väikehitisli

** Lisaks 27 busi kohta

Liikseid võib krundile rajada hooajalisi paviljone jms väikehitisli

** Lisaks 27 busi kohta

Liikseid võib krundile rajada hooajalisi paviljone jms väikehitisli

** Lisaks 27 busi kohta

Liikseid võib krundile rajada hooajalisi paviljone jms väikehitisli

** Lisaks 27 busi kohta

Liikseid võib krundile rajada hooajalisi paviljone jms väikehitisli

** Lisaks 27 busi kohta

Liikseid võib krundile rajada hooajalisi paviljone jms väikehitisli

** Lisaks 27 busi kohta

Liikseid võib krundile rajada hooajalisi paviljone jms väikehitisli

** Lisaks 27 busi kohta

Liikseid võib krundile rajada hooajalisi paviljone jms väikehitisli

** Lisaks 27 busi kohta

Liikseid võib krundile rajada hooajalisi paviljone jms väikehitisli

** Lisaks 27 busi kohta

Liikseid võib krundile rajada hooajalisi paviljone jms väikehitisli

** Lisaks 27 busi kohta

Liikseid võib krundile rajada hooajalisi paviljone jms väikehitisli

** Lisaks 27 busi kohta

Liikseid võib krundile rajada hooajalisi paviljone jms väikehitisli

** Lisaks 27 busi kohta

Liikseid võib krundile rajada hooajalisi paviljone jms väikehitisli

** Lisaks 27 busi kohta

Liikseid võib krundile rajada hooajalisi paviljone jms väikehitisli

** Lisaks 27 busi kohta

Liikseid võib krundile rajada hooajalisi paviljone jms väikehitisli

** Lisaks 27 busi kohta

Liikseid võib krundile rajada hooajalisi paviljone jms väikehitisli

** Lisaks 27 busi kohta

Liikseid võib krundile rajada hooajalisi paviljone jms väikehitisli

** Lisaks 27 busi kohta

Liikseid võib krundile rajada hooajalisi paviljone jms väikehitisli

** Lisaks 27 busi kohta

Liikseid võib krundile rajada hooajalisi paviljone jms väikehitisli

** Lisaks 27 busi kohta

Liikseid võib krundile rajada hooajalisi paviljone jms väikehitisli

** Lisaks 27 busi kohta

Liikseid võib krundile rajada hooajalisi paviljone jms väikehitisli

** Lisaks 27 busi kohta

Liikseid võib krundile rajada hooajalisi paviljone jms väikehitisli

** Lisaks 27 busi kohta

KRUNTIDE KASUTAMISE TINGIMUSED

Pos nr	Krundi aadress või aadressi ettepanek	Krundi planeeritud suurus [m ²]	Hoone: ehitusalune pind [m ²]	Suurim lubatud korruste arv	Hoone kõrgus absoluut- kõrgus [m]	Hoone arv	Maa sihtotstarve ja osakaalu protsent (detaillplaneeringu liide alusel)	Maa sihtotstarve ja osakaalu protsent (kasutamiseks liide alusel)	Suletud brutopind suhtelise kausu [m ²]	Korteri arv	Parkimiskohade arv norma- kinn- kinn- arv	Hajaldatus %	Hoone- tihedus				
1	Reidi tee 5	9150	maapealne 4410 maa-ala 4175 sh ühehütu- servituudi ala 212 m ² pos 10 I ja 10 m ² pos 11 I	5	-1	19,4	20,6	3	Ä 20% / EK 80%	Ä 20% / EK 80%	2360 s 14400 Jokku 18860	175	193	123	10-20% (juhul kui kavandatakse korterid, tagada 20%)	2,0	Krunt asub osaliselt Läänemere ranna 200 m piirirajapõhjal ja vastab vaatekorstest vaanaline Krundi planeeritud suurus 200 m piirirajapõhjal Krundi planeeritud suurus 200 m piirirajap

* Lisaks võib krundile rajada hooajalisi paviljone jms väikehitisli

** Vastavalt 17.02.2022 TLPA kirjale nr 3-2593-1 planeeritud parkimiskohade arv on määratud 1 koht 200 m² suletud brutopinna kohta sõltumata hoonete olemasolust (v.a. pos 5, krundil säilitatakse olemasolevad parkimiskohad).

Parkimiskohade arv täpsustab ehitusprojekti sõltuvalt tegelikest brutopindadest ning projekteerimise ajal kehtivatest normidest kuni mitte rohkem 1 koht 200 m² kohta.

** Vt selguskirja p 3.5 Haljastuse kavandamise põhimõtted.

TINGIMÄRGID

	Planeeritud ala piiri võimalik muutmissetapanek
	Planeeritud ala piiri vastavalt algatamise korraldusele
	Menelevatava naaberplaneeringu piir
	Katastriliseks piir
	Moodustatava krundi piir
	Naaberplaneeringus moodustatud krundi piir
	Säilitatav hoone / naaberhoone
	Olemasolev autoliikluse ala
	Planeeritud autoliikluse ala
	Olemasolev kergliikluse ala
	Planeeritud kergliikluse ala
	Planeeritud õueala
	Olemasolev jalgrattatee
	Planeeritud jalgrattatee
	Olemasolev jalgrattaraja teekattemärgistus punase värviga
	Veekogu
	Planeeritud haljasala võimalik asukoht
	Katusehaljastuse võimalik asukoht
	Ühenduskoridor (ribapark / lineapark / promenaad) Kadrioru pargi ja Bastionide vööndi ning Loodemuuli promenaadi vahel, mis täpsustab edasise projekteerimise käigus
	Planeeritud maapealne hoonestusala
	Planeeritud maapealne konsolhoone hoonestusala alates 2. korrusest
	Planeeritud maapealne hoonestusala alates 2. korrusest
	Planeeritud võimalik hoonesa alates 2. korrusest
	Planeeritud maa-ala hoonestusala
	Ehitusjoon
	Olemasoleva hoone planeeritud pealeehitus
	Olemasolev varikatus
	Hoone kõrgus maapinnast
	Hoone absoluutkõrgus
	Krundi positsiooni number
	Krundi ehitusjoon