

# KÖITE SISUKORD

<b>I SELETUSKIRI .....</b>	<b>4</b>
<b>1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS .....</b>	<b>4</b>
<b>2 LINNAEHITUSLIKUD LÄHTEKOHAD JA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID .....</b>	<b>4</b>
2.1 Ruumilise keskkonna analüüsi järeldused .....	4
2.2 Planeeritud ala ruumilise arengu eesmärgid .....	4
<b>3 PLANEERINGUS KAVANDATU .....</b>	<b>5</b>
3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus .....	5
3.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted ..	6
3.3 Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad .....	6
3.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted .....	11
3.5 Haljastuse kavandamise põhimõtted .....	12
3.5.1 Asendusistutuse vajaduse esialgne arvutus .....	12
3.6 Jäätmehoolduse põhimõtted .....	13
<b>4 TÄNAVATE JA TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED .....</b>	<b>13</b>
4.1 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted .....	13
4.2 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted .....	14
4.3 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted .....	17
4.3.1 Veevarustus ja kanalisatsioon .....	17
4.3.2 Elektrivarustus .....	22
4.3.3 Välisvalgustus .....	24
4.3.4 Sidevarustus .....	24
4.3.5 Soojusvarustus .....	25
4.3.6 Kaugjahutus .....	25
4.3.7 Gaasivarustus .....	26
4.3.8 Alternatiivsed energiaallikad .....	26
<b>5 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED .....</b>	<b>26</b>
5.1 Kehtivad kitsendused .....	26
5.2 Planeeritud kitsendused .....	28
5.2.1 Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek .....	28
5.2.2 Avaliku kasutuse ja isikliku kasutusõiguse vajadus .....	28
5.2.3 Krundil pos 24 määratakse avalikult kasutatavaks ala planeeritud ratta- ja kõnnitee ulatuses (~ 2822 m <sup>2</sup> ). Täpsustub ehitusprojekti. Juurdepääsuservituutide vajadus .....	29
5.2.4 Allaehitusservituutide vajadus .....	29
5.2.5 Servituudiga koormatavate kinnistuosade täpne asukoht ja ulatus määratakse ehitusprojekti. Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks .....	29

## **6 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ..... 33**

6.1	Arhitektuurinõuded .....	33
6.2	Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded .....	35
6.3	Arheoloogianõuded .....	35
6.4	Haljastuse projekteerimise, rajamise ja hoolduse nõuded .....	36
6.5	Liikluskorralduse alased nõuded .....	37
6.6	Täiendavate uuringute vajadus .....	38
6.7	Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.....	38
6.7.1	Keskkonnavalasid nõuded.....	38
6.7.2	Tuleohutusnõuded .....	41
6.7.3	Kuritegevuse riske vähendavad abinõud .....	41
6.7.4	Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas ..	41

## **7 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITUD ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE ..... 45**

7.1	Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele .....	45
7.2	Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele, avalikele huvidele ja väärtustele.....	45
7.3	Vastavus Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringule .....	46
7.4	Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele .....	49
7.5	Vastavus muinsuskaitse eritingimustes esitatud tingimustele .....	52
7.6	Vastavus lähtedokumentidele.....	52
7.6.1	Vastavus riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ .....	52
7.6.2	Vastavus Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 18.11.2021 käskkirjale nr T-11-1/21/26 „Detailplaneeringu algatamisettepaneku ja detailplaneeringu vormistamise juhend“ .....	52
7.6.3	Vastavus Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi 2020. a veebruari „Ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhendile“ .....	52
7.6.4	Vastavus siseministri 23.02.2021 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ .....	52
7.6.5	Vastavus Eesti standardile EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“ .....	52
7.6.6	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“ .....	53
7.6.7	Vastavus Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hooldusloikusloa andmise kord“ .....	53
7.6.8	Vastavus Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ .....	53
7.6.9	Vastavus Tallinna Linnavolikogu 17.09.2020 otsusele nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“.....	53
7.6.10	Vastavus Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 protokolliga nr 41 heaks kiidetud „Tallinna rattastrateegia 2018 – 2028“ .....	53
7.6.11	Vastavus haljastuse hinnangus antud soovitudele .....	53

7.6.12	Vastavus keskkonnaministri 16.12.2016 määrusele nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja mürauuringus antud soovitustele .....	53
7.7	Kehtiva detailplaneeringu kehtetuks muutumine .....	53
7.8	Muudatused võrreldes algatatud lahendusettepanekuga .....	54
7.9	Avalikel aruteludel tehtud ettepanekute arvestamine .....	54

## II JOONISED

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

# I SELETUSKIRI

## 1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Maa-ala asub Kesklinnas Tallinna Vanasadama põhjaosas Sadama, Logi, Rumbi, Vööri tänava, sadama ja mere vahelisel alal.

Planeeritud maa-ala suurus planeeringu algatamisel oli 6,24 ha.

Planeeringu koostamisel on lahendus täpsustunud, tulenevalt sellest on tehtud ettepanek muuta planeeringuala piire nii, et kavandatud promenaad ja hoonestatavad krundid jääksid tervikuna ühele planeeringualale. Ettepaneku järgi jääb Vanasadama alale kavandatud promenaad A-reisiterminali ja kruisiterminali ala detailplaneeringu maa-alale (DP043650) ja hoonestatavad krundid promenaadi ääres käesoleva detailplaneeringu koosseisu.

Pärast muudatust on planeeritava ala suurus 6,37 ha.

## 2 LINNAEHITUSLIKUD LÄHTEKOHAD JA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

### 2.1 Ruumilise keskkonna analüüsi järeldused

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* on edasiarendatud ideed on alus 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 Vanasadama põhjaosas eelkõige uute elu- ja ärihoonete rajamist.

*Masterplan 2030* lahendust on edasi arendatud koostöös Tallinna Linnaplaneerimise Ameti ja Tallinna Linnaplaneerimise Ameti ruumiloome osakonnaga (endine Tallinna Strateegiakeskusega).

### 2.2 Planeeritud ala ruumilise arengu eesmärgid

- Kujundada inimkeskne, tiheda tänavavõrguga kesklinlik linnaruum, kus hoonete esimestele korrustele kavandatakse avaliku ruumiga suhestuvad äri- ja teeninduspinnad.
- Kavandada alal linnaruumi ilmestav mitmekesine hoonestus, säilitades vaatekoridore linnale.
- Piirkonna atraktiivsuse tõstmiseks kavandada võimalikult mitmekesise kasutusotstarbega hoonestus nii ärihooneid, eluruumidega ärihooneid kui ka avalikkusele suunatud funktsiooniga hooneid (nt muuseumid, kunstigaleriid,

kontserdisaalid), et sadamapiirkond ei jääks huvipakkuvaks üksnes reisijate jaoks, vaid oleks tagatud ka kohalike inimeste ööpäevaringne kohalolu.

- Kavandada hubaseid hoonete vahelisi väljakuid.
- Kavandada Vanasadama põhjaosa piirkond alaks, kus autoliiklus on minimaalne ning piirkonnas oleks võimalik mugavalt autota liikuda, eelistades ühistranspordi kasutamist ning soodustades aktiivset liikumist jalgsi või jalgrattaga.
- Kavandada uuel tasemel liikuvusteenus (erinevate liikumisvahendite kasutamine on kiire, mugav ja keskkonnasäästlik): parem juurdepääs ühistranspordiga (tramm, buss) ja uued ühissõidukipeatused, sõidukite lühirent ja sõidujagamine.
- Lähtuvalt Tallinna rattastrateegiast 2018-2028 kavandada kergliiklusteede võrgustik, mis ühildub naaberalade kergliiklusteede võrgustikuga.
- Kavandada reisisadama alale juurdepääs, mis häiriks võimalikult vähe ümbritseva planeeritava linnaruumi arenduste liikluskorraldust ja üldist liiklusvoogu lähialal.
- Kavandada tänavaäärseid lühiajalisi peatumiskohti, et kulleritel, teenindavatel sõidukitel ja külastajatel oleks mugav peatuda.

### 3 PLANEERINGUS KAVANDATU

Detailplaneering algatati eesmärgil moodustada Logi tn 3 kinnistust ja Logi tn 2 // 4 // Lootsi tn 13 // 14 // Sadama tn 21 // 25 // Uus-Sadama tn 19 kinnistu osast ja Logi tn 6 kinnistu osast ärimaa, äri- ja elamumaa ning transpordimaa sihtotstarbega krundid ning määrata kruntide kasutamise tingimused ja ehitusõigus maa-aluse ja kuni 5 maapealse korrusega hoonete ehitamiseks.

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 Logi tn 2 // 4 // Sadama tn 25 kinnistu osa, Logi tn 6 kinnistu osa, Logi tänav T2 kinnistu osa, Logi tn 3 ja Logi tänav T6 kinnistud.

Detailplaneering sisaldab ettepanekut Tallinna Linnavolikogu 9. detsembri 2004 määrusega nr 54 kehtestatud Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringu muutmiseks, kuna detailplaneeringus taotletakse looduskaitseadusest tuleneva ranna ehituskeeluvööndi vähendamist kruntide piirini vastavalt punktis 5.2.1 esitatud ettepanekule.

#### 3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Detailplaneeringus on kavandatud moodustada planeeringualale jäävast Logi tn 2 // 4 // Lootsi tn 13 // 14 // Sadama tn 21 // 25 // Uus-Sadama tn 19 ja Logi tn 6 kinnistute osast ning Logi tänav T6 krundist 26 uut krunti: neli elamu- ja ärimaa sihtotstarbega, kuus ärimaa sihtotstarbega, üks ühiskondlike ehitiste maa ja/või ärimaa ja/või elamumaa sihtotstarbega, üks ärimaa ja/või ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega, üheksa üldmaa ning viis transpordimaa sihtotstarbega krunti. Logi tn 3 krundi piire ei muudeta, muudetakse ainult sihtotstarvet. Logi tänav T2 krundi piire ja sihtotstarvet ei muudeta.

Hoonestatavaid krunte võib jagada väiksemateks kruntideks vastavalt arhitektuurse lahenduse täpsustumisel kujunevale hoonestuslahendusele, et oleks tagatud tihe vaheldusrikas linnaruum. Jagamisel tuleb arvestada, et detailplaneeringus jagatavatele kruntidele määratud summaarne ehitisealune pind, kavandatud suletud brutopind ja sihtotstarvete proportsioon ei muutu.

### 3.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Hoonestus on kavandatud kvartaalselt kujundades kvartalite vahelisele alale avaliku ruumi. Hoonestusala on määratud kvartali/krundi välispiiriga, mis raamib avalikku ruumi. Jalakäijatele turvalisema (ilmastikust sõltumatuma) liikumise võimaldamiseks on kavandatud osale hoonetest (pos 1, 2, 3, 4, 5, 7 ja 8) kõnnitee poole tagasiastet, kujundades nii konsoolialused kõnnitee osad sademete eest kaitstuks.

Kruntide hoonestusalade määramisel on arvestatud perimetraalsete kvartalite rajamise põhimõtet st hooned on võimalik kavandada kvartali välispiirile, mis võimaldab kvartali keskele kujundada haljastatud poolprivaatse sisehoovi.

Hoonestuskõrguse kavandamisel on lähtutud aktsiaseltsi TALLINA SADAM poolt läbi viidud arhitektuurikonkursi võidutööst *Masteplan 2030*.

Märkus: elamistingimusi alal mõjutab rahvusvahelise reisisadama lähedus, st perioodiliselt on piirkonnas intensiivne autoliiklus, mis sõltub laevade sõidugraafikust. Samuti võib, ennekõike suvisel perioodil, olla piirkonnas suuremaid rahvahulki. Negatiivsete häiringutega saab alal käsitleda ennekõike müra ning vähesel määral periooditi õhukvaliteedi langust.

### 3.3 Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad

Kavandatud hoonestustihedus krunditud alal on 1,8.

Kui kruntidele pos 1, 2, 4, 6 ja 7 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 m<sup>2</sup>.

#### Pos 1

.....  
*Aadressiettepanek*

Krundi kasutamise sihtotstarve:	ärimaa $\geq 25\%$ , elamumaa $\leq 75\%$
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	6
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	2091 m <sup>2</sup> (maapealne) 2423 m <sup>2</sup> (maa-alune) *
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	21 m (abs 24,4 m)

Märkus:

\* Võib lisanduda maa-aluse hooneosa (ühenduskoridor pos 1 ja pos 2 vahel läbi pos 13) pindala ja brutopinnaga 80 m<sup>2</sup>. Kumma krundi kasuks allaehitusservituut seatakse sõltub ehitusjärjekordadest.

Krundile on kavandatud kuni 5 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega äriruumidega eluhooned.

Võimalikud kasutusotstarbed: korterid, majutusteenus, bürood, teenindus, toitlustus, galeriid, meelelahutusasutused, kaubandus jms.

Sõidukite juurdepääs krundile on Vööri tänavalt.

Hoonestustihedus krundil on 3,5.

#### Pos 2

.....  
*Aadressiettepanek*

Krundi kasutamise sihtotstarve:	ühiskondlike ehitiste maa 0-30 %, ärimaa 0-100 %, elamumaa 30-70 %
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	6

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: 1562 m<sup>2</sup> (maapealne)  
2512 m<sup>2</sup> (maa-alune) \*  
Hoonete suurim lubatud kõrgus: 21 m (abs 23,9 m)

Märkus:

\* Võib lisanduda maa-aluse hooneosa (ühenduskoridor pos 1 ja pos 2 vahel läbi pos 13) pindala ja brutopinnaga 80 m<sup>2</sup>. Kumma krundi kasuks allaehitusservituut seatakse sõltub ehitusjärjekordadest.

Krundile on kavandatud kuni 5 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega ühiskondlike- ja/või äriruumidega eluhooned.

Võimalikud kasutusotstarbed: korterid, lasteasutus, majutusteenus, bürood, teenindus, tootlustus, galeriid, meelelahutusasutused, kaubandus jms.

Sõidukite juurdepääs krundile on kavandatud uult sisetänavalt pos 25.

Hoonestustihedus krundil on 2,5.

### Pos 3

.....  
Aadressiettepanek

Krundil kasutamise sihtotstarve: ärimaa  
Hoonete suurim lubatud arv krundil: 7  
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: 2638 m<sup>2</sup> (maapealne)  
3329 m<sup>2</sup> (maa-alune)  
Hoonete suurim lubatud kõrgus: 21 m (abs 23,5 m)

Krundile on kavandatud kuni 5 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega ärihooned.

Võimalikud kasutusotstarbed: bürood, teenindus, majutusteenus, tootlustus, galeriid või muuseum, meelelahutusasutused, kaubandus jms.

Sõidukite juurdepääs krundile on kavandatud uult sisetänavalt pos 25.

Hoonestustihedus krundil on 3,6.

### Pos 4

.....  
Aadressiettepanek

Krundil kasutamise sihtotstarve: ärimaa  $\geq 25\%$ , elumumaa  $\leq 75\%$   
Hoonete suurim lubatud arv krundil: 5  
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: 2194 m<sup>2</sup> (maapealne)  
2598 m<sup>2</sup> (maa-alune)\*  
Hoonete suurim lubatud kõrgus: 21 m (abs 23,8 m)

Märkus:

\* Võib lisanduda maa-aluse hooneosa (ühenduskoridor pos 4 ja pos 7 vahel läbi pos 16) pindala ja brutopinnaga 100 m<sup>2</sup>. Kumma krundi kasuks allaehitusservituut seatakse sõltub ehitusjärjekordadest.

Krundile on kavandatud kuni 5 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega äriruumidega eluhooned.

Võimalikud kasutusotstarbed: korterid, majutusteenus, bürood, teenindus, tootlustus, galeriid, meelelahutusasutused, kaubandus jms.

Sõidukite juurdepääs krundile on kavandatud uult sisetänavalt krunt pos 25.

Hoonestustihedus krundil on 3,4.

**Pos 5**

.....  
*Aadressiettepanek*

Krundi kasutamise sihtotstarve: ärimaa ja/või ühiskondlike ehitiste maa

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 6

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: 2886 m<sup>2</sup> (maapealne)  
3814 m<sup>2</sup> (maa-alune)

Hoonete suurim lubatud kõrgus: 21 m (abs 23,4 m)

Krundile on kavandatud kuni 5 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega ärihoone.

Võimalikud kasutusotstarbed: bürood, teenindus, majutusteenus, toitlustus, galeriid või muuseum, meelelahutusasutused, kaubandus jms.

Sõidukite juurdepääs krundile on kavandatud uult sisetänavalt pos 25.

Hoonestustihedus krundil on 3,4.

**Pos 6**

.....  
*Aadressiettepanek*

Krundi kasutamise sihtotstarve: ärimaa  $\geq 25\%$ , elamumaa  $\leq 75\%$

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: 918 m<sup>2</sup> (maapealne)  
918 m<sup>2</sup> (maa-alune)\*

Hoonete suurim lubatud kõrgus: 21 m (abs 23,4 m)

Märkus:

\* Võib lisanduda maa-aluse hooneosa (ühenduskoridor pos 6 ja pos 7 vahel läbi pos 17) pindala ja brutopinnaga 80 m<sup>2</sup>. Kumma krundi kasuks allaehitusservituut seatakse sõltub ehitusjärjekordadest.

Krundile on kavandatud kuni 5 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega äriruumidega eluhoone.

Võimalikud kasutusotstarbed: korterid, majutusteenus, bürood, teenindus, toitlustus, galeriid, meelelahutusasutused, kaubandus jms.

Sõidukite juurdepääs krundile on kavandatud uult sisetänavalt pos 25.

Hoonestustihedus krundil on 4.

**Pos 7**

.....  
*Aadressiettepanek*

Krundi kasutamise sihtotstarve: ärimaa  $\geq 25\%$ , elamumaa  $\leq 75\%$

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 6

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: 1991 m<sup>2</sup> (maapealne)  
2275 m<sup>2</sup> (maa-alune)\*

Hoonete suurim lubatud kõrgus: 21 m (abs 23,7 m)

Märkus:

\* Võib lisanduda maa-aluse hooneosa (ühenduskoridor pos 4 ja pos 7 vahel läbi pos 16) pindala ja brutopinnaga 100 m<sup>2</sup>. Kumma krundi kasuks allaehitusservituut seatakse sõltub ehitusjärjekordadest.

Võib lisanduda maa-aluse hooneosa (ühenduskoridor pos 6 ja pos 7 vahel läbi pos 17) pindala ja brutopinnaga 80 m<sup>2</sup>. Kumma krundi kasuks allaehitusservituut seatakse sõltub ehitusjärjekordadest.



Krundile on kavandatud kuni 5 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega äriruumidega eluhooned.

Võimalikud kasutusotstarbed: korterid, majutusteenus, bürood, teenindus, toitlustus, galeriid, meelelahutusasutused, kaubandus jms.

Sõidukite juurdepääs krundile on kavandatud uult sisetänavalt kruntidelt pos 25 ja pos 18.

Hoonestustihedus krundil on 3,5.

#### Pos 8

.....  
*Aadressiettepanek*

Krundi kasutamise sihtotstarve:	ärimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	5
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	2114 m <sup>2</sup> (maapealne) 2543 m <sup>2</sup> (maa-alune)*
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	21 m (abs 23,8 m)

Märkus:

\* Võib lisanduda maa-aluse hooneosa (ühenduskoridor pos 8 ja pos 9 vahel läbi pos 22) pindala ja brutopinnaga 85 m<sup>2</sup>. Kumma krundi kasuks allaehitusservituut seatakse sõltub ehitusjärjekordadest.

Krundile on kavandatud kuni 5 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega ärihooned.

Võimalikud kasutusotstarbed: bürood, teenindus, toitlustus, galeriid, meelelahutusasutused, kaubandus jms.

Sõidukite juurdepääs krundile on kavandatud uult sisetänavalt pos 25.

Hoonestustihedus krundil on 3,7.

#### Pos 9

.....  
*Aadressiettepanek*

Krundi kasutamise sihtotstarve:	ärimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	1318 m <sup>2</sup> (maapealne) 1318 m <sup>2</sup> (maa-alune)*
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	21 m (abs 23,4 m)

Märkus:

\* Võib lisanduda maa-aluse hooneosa (ühenduskoridor pos 8 ja pos 9 vahel läbi pos 22) pindala ja brutopinnaga 85 m<sup>2</sup>. Kumma krundi kasuks allaehitusservituut seatakse sõltub ehitusjärjekordadest.

Krundile on kavandatud kuni 5 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega ärihoone.

Võimalikud kasutusotstarbed: bürood, teenindus, toitlustus, galeriid, meelelahutusasutused, kaubandus jms.

Sõidukite juurdepääs krundile on kavandatud uult sisetänavalt pos 25 läbi krundi pos 8.

Hoonestustihedus krundil on 4,6.

#### Pos 10

.....  
*Aadressiettepanek*

Krundi kasutamise sihtotstarve:	ärimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1

Hoonete suurim lubatud ehitisealne pindala: 675 m<sup>2</sup> (maapealne)  
760 m<sup>2</sup> (maa-alune)  
Hoonete suurim lubatud kõrgus: 21 m (abs 23 m)  
Krundile on kavandatud kuni 5 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega ärihoone.  
Võimalikud kasutusotstarbed: bürood, teenindus, tootlustus, galeriid, meelelahutusasutused, kaubandus jms.  
Teenindusjuurdepääs krundile on kavandatud Rumbi tänava pikenduselt pos 24.  
Hoonestustihedus krundil on 3,3.

#### **Pos 11**

.....  
*Aadressiettepanek*

Krundi kasutamise sihtotstarve: ärimaa  
Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1  
Hoonete suurim lubatud ehitisealne pindala: 1030 m<sup>2</sup> (maapealne)  
1385 m<sup>2</sup> (maa-alune)  
Hoonete suurim lubatud kõrgus: 21 m (abs 23 m)  
Krundile on kavandatud kuni 5 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega ärihoone.  
Võimalikud kasutusotstarbed: bürood, teenindus, tootlustus, galeriid, meelelahutusasutused, kaubandus jms.  
Teenindusjuurdepääs krundile on Logi tänavalt.  
Hoonestustihedus krundil on 2,8.

#### **Pos 12**

#### **Logi tn 3**

Krundi kasutamise sihtotstarve: ärimaa  
Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1  
Hoonete suurim lubatud ehitisealne pindala: 1190 m<sup>2</sup> (maapealne)  
1190 m<sup>2</sup> (maa-alune)  
Hoonete suurim lubatud kõrgus: 21 m (abs 23 m)  
Krundile on kavandatud kuni 5 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega ärihoone.  
Võimalikud kasutusotstarbed: majutus, teenindus, tootlustus, bürood, kaubandus jms.  
Sõidukite juurdepääs krundile on Logi tänavalt.  
Hoonestustihedus krundil on 1,9.

#### **Pos 13...17, 19...22**

.....  
*Aadressiettepanek*

Krundi kasutamise sihtotstarve: üldkasutatav maa  
Krundid on kavandatud kvartalisestest liikumisteede ja haljakute jaoks. Autoliiklus on lubatud üksnes teenindamiseks (tänavapuhastus, lumekoristus, heakorratööd).  
Krundile pos 19 on kavandatud osa Logi tänava rajatistest ning tänaväärsest vee-elementidega pargialast.  
Krundid määratakse avalikult kasutatavaks.

Kruntidele võib rajada sõltuvalt maastikuarhitektuursest lahendusest väikeehitisi alade teenindamiseks (nt tualetid, nn kasvuhoone tüüpi välikohvikud, terrassid või trepistikud vms).

#### **Pos 18**

.....  
*Aadressiettepanek*

Krundi kasutamise sihtotstarve: transpordimaa

Krunt on kavandatud kvartalisese liikumisteede ja haljakute jaoks. Krundi võib liita krundiga pos 25. Autoliiklus on lubatud üksnes teenindamiseks (tänavapuhastus, lumekoristus, heakorratööd).

Krunt määratakse avalikult kasutatavaks.

#### **Pos 23**

.....  
*Aadressiettepanek*

Krundi kasutamise sihtotstarve: transpordimaa

Krunt on moodustatud juba rajatud trammitee rajatiste jaoks.

Osa krundist on määratud avalikult kasutatavaks. Ka varem sõlmitud isikliku kasutusõigusega katmata krundiosa määratakse avalikult kasutatavaks.

#### **Pos 24**

.....  
*Aadressiettepanek*

Krundi kasutamise sihtotstarve: transpordimaa

Krunt on kavandatud tänavarajatiste jaoks Logi tänava osana ning uue tänavalõigu jaoks Rumbi tänavast sadama territooriumini. Krundi läbivad trammitee rajatised.

Osa krundist on määratud avalikult kasutatavaks. Ka varem sõlmitud isikliku kasutusõigusega katmata krundiosa määratakse avalikult kasutatavaks.

#### **Pos 25**

.....  
*Aadressiettepanek*

Krundi kasutamise sihtotstarve: transpordimaa

Krunt on kavandatud tänavarajatiste jaoks. Krundi võib liita krundiga pos 18. Krunt määratakse avalikult kasutatavaks.

#### **Pos 26**

.....  
*Aadressiettepanek*

Krundi kasutamise sihtotstarve: transpordimaa

Krunt on kavandatud Vööri tänava rajatiste jaoks. Krunt määratakse avalikult kasutatavaks.

### **3.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted**

Detailplaneeringuala piirneb kirdest A-reisiterminali ning kruisiterminali ala detailplaneeringualaga (DP043650, kus on kavandatud rannapromenaadi osa, mille absoluutkõrguseks on analoogselt juba rajatud promenaadiosaga kruisiterminali juures määratud 2,4 m. Seoses sellega on kavandatud ka kruntide pos 3, 5 ja 20 maapinna tõstmine promenaadiga piirnevas osas samale kõrgusele: 2,4 m merepinnast.

Pärast maapinna tõstmist promenaadiga samale kõrgusele ei ole enam tegemist üleujutusohuga alaga (esinemistõenäosus üks kord 100 aasta jooksul 1,96 m merepinnast).

Vertikaalplaneerimisega juhitakse sademevesi hoonetest eemale sademeveekanalisatsiooni. Vertikaalplaneerimisega ei tohi juhtida sademevett naaberkinnistule.

Võimalikult palju sademevett tuleb hajutada haljastatud aladele (nt vihmapeenrad).

Kõvakattega krundiosal kogutakse sademevesi restkaevudesse.

Vertikaalplaneerimise ja sademevee ärajuhtimise lahendus täpsustatakse ehitusprojektis.

### 3.5 Haljastuse kavandamise põhimõtted

Detailplaneeringus on hoonestus kavandatud kvartalitena, mis on omavahel eraldatud rikkaliku haljastusega kergliiklusaladega. Piirkonda on kavandatud kaks kõrghaljastud pargiala (pos 14 ja 21) ning vee-elementidega pargiala.

Elamufunktsiooniga kruntidele pos 1, 2, 4, 6 ja 7 on kavandatud haljastuse osakaaluks vähemalt 20%. Kompaktse haljastusega ala asukoht määratakse ehitusprojektis. Juhul, kui arhitektuurse lahenduse täpsustamisel jagatakse kvartal väiksemateks kruntideks, tuleb tagada 20% haljastust kvartali kohta.

Kvartaleid eraldavad haljastatud kergliiklusalad ning pargialad võib ehitada ehitusetappide järjekorras lähtudes ühtsest lahenduskontseptsioonist, mis on välja töötatud koostöös maastikuarhitektiga.

Autoliiklusega tänavate äärde on kavandatud tänavahaljastus. Vanasadama trammi rööbastee äärde ja rööbaste vahele on rajatud kärgmuru kohtadesse, mis ei ristu autoliiklusega.

Kuna perspektiivne liikluslahendus erineb praegusest on vaja detailplaneeringu realiseerimisel osa puid istutada uude asukohta. Võimalusel kaaluda ka põõsagruppide ümberistutamist. Uued istutuskohad leitakse võimalusel sadama piirkonnas.

Rumbi ja Logi tänava ristmikust kuni planeeritud ala põhjapiirini on kavandatud vee-elementidega pargiala, mis ühendab Vanalinna haljasvööndit mereäärsete rohealadega. Kruntidele pos 18, 25 ja 21 on kavandatud Logi tänavast kuni kogu Vanasadama ala läbiva promenaadini uus rohestruktuur, mis asendab Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringu kohast rohekoridori Rumbi tänava pikendusel.

Planeeringualal on tagatud haljastuse osakaal 28 %, mis vastab Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringule.

#### 3.5.1 Asendusistutuse vajaduse esialgne arvutus

Dendroloogilise hinnangu koostas 2023.a maastikuarhitekt Rait Tamm.

Likvideeritavate puude asemele istutatavate puude välja selgitamiseks vajalik haljastuse ühikute arv on arvutatud vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11.02.2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hooldusõigusloa 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 koeffitsient	rinnasläbimõõt (läbimõõtude summa) (cm)	väärtus-klass	seisukorra koeffitsient	haljastuse ühik	Likvideerimise põhjus
6	1	317	berliini pappel	0,5	100	III	1	67	Hoonestus
	Pos 6 kokku							67	
11	2	325	berliini pappel	0,5	60	IV	0,2	24	Hoonestus
	3	326	sookask	0,5	44	III	1	29	Hoonestus
	4	327	harilik haab	0,5	32	III	1	21	Hoonestus
	5	328	sookask	0,5	17	IV	0,2	7	Hoonestus
	6	329	harilik haab	0,5	37	III	1	25	Hoonestus
	Pos 11 kokku							106	

**KOKKU: 173**

Planeeringus kavandatud hoonete ja teede rajamiseks tuleb likvideerida 6 puud, millest neli on III väärtusklassi, kaks on IV väärtusklassi objekti. Maksimaalne asendusistutuse arvestuse aluseks olev haljastuse ühikute arv on 173.

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.

Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11.02.2021 määrusele nr 2 §15 lõik 2 asendusistutuse kohustust ei rakendata ehitiste ja rajatiste ehitamisel, mis antakse linna omandisse või kasutusse.

### 3.6 Jäätmehoolduse põhimõtted

Jäätmehoolduse kord Tallinna haldusterritooriumil on määratud Tallinna jäätmehoolduseeskirjas. Vastavalt jäätmeseadusele tuleb jäätmete kogumisel ja hoidmisel jäätmed nende tekkekohas paigutada liikide kaupa eraldi mahutitesse või selleks ettenähtud kohtadesse. Ohtlikud jäätmed koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Ehitamisel tekkivate jäätmete käitlemiseks peab omama jäätmeluba või tuleb sõlmida prügiveo leping vastavat litsentsi omava firmaga.

Sorteeritud jäätmete kogumiskohtade asukohad leitakse arhitektuurse lahenduse täpsustamisel, kas igal kinnistul eraldi või kvartaalselt arvestades jäätmeveoautode ligipääsu. Jäätmete kogumiskoha asukoha valikul tuleb tagada prügiveoautode manööverdusruum ja arvestada kasutajamugavusega.

Jäätmemahutite asukohad ja arv täpsustatakse ehitusprojekti.

## 4 TÄNAVATE JA TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

### 4.1 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Detailplaneeringus on kavandatud kvartaalne hoonestus koos tänavavõrgu ja kvartalite vahele kavandatud haljakutega. Samuti on Logi tänava äärde kavandatud linnaruumi ilmestamiseks vee-elementidega pargiala (vt lisa 8.1.2 Vanasadama lineaarpargi eskiisprojekt).

Haljastatud kergliiklusalade ning pargialade kohta koostatakse koostöös maastikuarhitektiga ühtne lahenduskontseptsioon.

Tänavavavõrk ning väljakrunditud haljasalad määratakse avalikult kasutatavaks.

Kavandatud on piisava laiusega kõnni- ja rattateed kõikide tänavate äärde. Kõnni- ja rattateed ning ühissõidukitega läbitavad tänavad on ettenähtud avalikuks kasutamiseks.

## 4.2 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Planeeringuala paikneb Sadama, Logi, Rumbi, Vööri tänava, sadama ja mere vahelisel alal.

Vanasadama põhjaosa planeerimisel lähtutakse Tallinna linna kliimaneutraalsuse saavutamiseks vajalikest tegevustest. Selleks on väga oluline vähendada transpordi valdkonna kasvuhoonegaaside heidet, mis on ühtlasi ka Tallinna säästva energiamajanduse ja kliimamuutustega kohanemise kava 2030 üheks oluliseks suunaks.

Vähendamaks autokasutuse osakaalu piirkonnas kavandatakse:

- arendada ühistranspordivõrgustikku;
- tänavaruum jagada liiklejate vahel selliselt, et nii jalgratturitel/ elektritõukeratturitel kui jalakäijatel on üksteisest eraldatult turvaline liikuda;
- parkimiskohtade arvu vähendada olulisel määral võrreldes teiste naabruskonna kinnisvara arendusprojektidega.

Piirkonnas on ühistransport korraldatud trammiga. Lähim trammipeatus asub A-terminali ees.

Ühistranspordi (bussi) olukorra parendamiseks on kavandatud koridor piki Logi, Vööri ning planeeritudtänavat pos 25. Bussipeatuse asukoht on planeeritud Vööri tänava äärde ning lisaks on planeeritud bussipeatus Logi tänava äärde A-reisiterminali ning kruisiterminali ala detailplaneeringus (DP043650).

Planeeritud ala kaudu on kavandatud juurdepääs A-terminali alale (nii A-terminali liiklusalale kui ka kruisiterminalile). Koostöös Tallinna Linnaplaneerimise Ameti ruumilooma osakonna ja Tallinna Transpordiametiga leiti optimaalne liikluslahendus, mis võimaldab Vanasadama põhjaosa ja teiste põhjapoolsete arenduste liikluse hoida võimalikult eraldi sadama liiklusvoogudest. Nii jäävad Rumbi ja Logi tänava ristmikust põhjapool asuvad tänavad rahulikuma liiklusega juurdepääsutänavateks uutele kvartalitele.

Logi tänavalt hargneb juurdepääs Vanasadama põhjaosale (pos 25). Samuti on võimalik kasutada Sadama tänavat.

Sõidukite sisenemine sadama alale ning väljumine sadama alalt toimub peamiselt Sadama tänava kaudu.

Autokasutust ei ole võimalik tänapäeva inimeste elus täielikult välistada, sest vahel on siiski tarvis sõita linnast välja või ka linnas kohtadesse, kuhu ühistransporti kasutades mõistliku ajakuluga ei jõua. Selleks on hoonete maa-alusele korrusele rajatavatest parkimiskohtadest osa ette nähtud auto lühirendi teenuse pakkumiseks, mis vähendab vajadust isiklike autode omamiseks. Piirkonda lisanduvate sõiduautode arv on seega väiksem. Vajadusel võib renditeenuse kasutuses olevate parkimiskohtade arvu suurendada. Parklad on kavandatud ilma (korter)omandiga sidumata riskasutusena. Parkimiskohad on kavandatud maa-alusele korrusele, kuhu lisaks parkimiskohtadele on ettenähtud ka rattaparklad, panipaigad ja hoonete tehnilised ruumid.

Pos 1....7 kavandatud hoonestusalad on kavandatud alaks, kus autoliiklus on minimaalne, et piirkonnas oleks võimalik mugavalt autota liikuda, eelistades ühistranspordi kasutamist ning soodustades aktiivset liikumist jalgsi või jalgrattaga. Tänavaruum on jagatud liiklejate vahel selliselt, et nii jalgratturitel/elektritõukeratturitel kui ka

jalakäijatel on üksteisest eraldatult turvaline liikuda. Tagatud on juurdepääs teenindavale transpordile.

Kruntidele pos 10 ja 11 ei ole parkimiskohti kavandatud.

Tänavate äärde on kavandatud kohad lühiajaliseks parkimiseks kullerite, teenindavate sõidukite, operatiivautode ja ka külastajate jaoks. Kohad on liigendatud haljastusega.

Majutusasutuste teenindamiseks busside parkimise asukohad on ettenähtud sadama busside parklas, mis jääb A-reisiterminali ning kruisiterminali ala detailplaneeringu alale (DP043650).

#### Parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus alal, kus normi rakendatakse	Normatiivne parkimis-kohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimis-kohtade arv krundil *
1	Äriruumid Korterid	$2615/200=14$ $98 \times 1 = 98$	112	53
2	Ühiskondlikud - või äriruumid Korterid	$2343/200=11$ $68 \times 1 = 68$	79	39
3	Äriruumid	$13190/200 = 66$	66	66
4	Äriruumid Korterid	$2740/200 = 14$ $102 \times 1 = 102$	116	55
5	Ärihoone	$14430/200 = 73$	73	73
6	Äriruumid Korterid	$2295/200 = 12$ $28 \times 1 = 28$	40	23
7	Äriruumid Korterid	$2489/200 = 13$ $93 \times 1 = 93$	106	50
8	Ärihoone	$10570/200 = 53$	53	53
9	Ärihoone	$6670/200 = 34$	34	34
10	Ärihoone	$3375/200 = 17$	17	-
11	Ärihoone	$5150/200 = 27$	25	-
12	Ärihoone	$5000/200 = 25$	25	25
<b>Hoonestatud kruntidel kokku</b>			<b>746</b>	<b>471</b>
<b>Tänavatel kokku</b>			-	<b>37</b>
<b>Planeeritud maa-alal kokku:</b>			<b>746</b>	<b>508</b>

Märkus:

\* Kavandatud parkimiskohtade arvutamisel on lähtutud Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 15.12.2022 kirjas nr 3-2/3591-1 esitatud tingimusest: „Parkimiskohtade vajadus arvutada kogu planeeritud brutopinna kohta äriruumide normi alusel, st 1 koht 200 m<sup>2</sup> kohta, sõltumata hoonete otstarbest“.

Planeeringu ala asub südalinna piirkonnas. Parkimiskohtade arv täpsustub ehitusprojekti sõltuvalt tegelikest brutopindadest ning projekteerimise ajal kehtivatest normidest kuid mitte rohkem 1 koht 200 m<sup>2</sup> 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 = 53	53	53
2	Ühiskondlikud või äriruumid ja korterid	1 per PK = 27	27	27
3	Äriruumid	$66:5 = 13,2$	14	14
4	Äriruumid ja korterid	1 per PK = 55	55	55
5	Äriruumid	$73:5 = 14,6$	15	15
6	Äriruumid ja korterid	1 per PK = 23	23	23
7	Äriruumid ja korterid	1 per PK = 50	50	50
8	Äriruumid	$53:5 = 10,6$	11	11
9	Äriruumid	$34:5 = 6,8$	7	7
12	Äriruumid	$25:5 = 5$	5	5
<b>Planeeritud maa-alal kokku:</b>			<b>260</b>	<b>260</b>

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 § 65<sup>1</sup>. Laadimispunktid rajatakse normatiivsetele parkimiskohtadele. Elektriauto laadimistaristu rajamise ulatus täpsustatakse ehitusprojektis arvestades lisaks Ehitusseadustiku § 65<sup>1</sup> 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	Korterid	1 per korter = 98	124	124
	Ärihoone	$2615/100 = 26$		
2	Korterid	1 per korter = 68	91	91
	Ühiskondlik või ärihoone	$2343/100 = 23$		
3	Ärihoone	$13190/100 = 132$	132	132
4	Korterid	1 per korter = 102	129	129
	Ärihoone	$2740/100 = 27$		
5	Ärihoone	$14430/100 = 144$	144	144
6	Korterid	1 per korter = 23	46	46
	Ärihoone	$2295/100 = 23$		
7	Korterid	1 per korter = 93	118	118
	Ärihoone	$2489/100 = 25$		



Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus alal, kus normi rakendatakse	Normatiivne parkimis-kohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
8	Ärihoone	$10570/100 = 106$	106	106
9	Ärihoone	$6670/100 = 67$	67	67
10	Ärihoone	$3375/100 = 34$	34	34
11	Ärihoone	$5150/100 = 51$	51	51
12	Ärihoone	$5000/100 = 50$	50	50
<b>Planeeritud maa-alal kokku:</b>			<b>1091</b>	<b>1091</b>

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 Kai tänavast mööda Logi tänavat kuni Rumbi tänavani. Põhivõrgu jalgrattateede koridor on kantud detailplaneeringu ruumilise keskkonna analüüsi joonisele (Lisa 7.2). Detailplaneeringus on kavandatud ala piires põhivõrgu tingimustele vastav jalgrattatee. Lisaks on täiendav jalgratta tee kavandatud ka kvartalisisesele tänavale, et tagada ohutu ja mugav ligipääs jalgrattaga iga hooneni.

### 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 servituudid*.

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).

Haljastuse täpne paiknemine ning istutamiseks kasutatavad meetmed tehnovõrkude läheduses täpsustatakse ehitusprojekti koostamise käigus, kui on paika pandud täpsed tehnovõrkude asukohad.

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 6.7.4 *Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas*.

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

#### 4.3.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Projekteerimisel on arvestatud järgmiste juhendite, normide ja nõuetega:

- Eesti standard EVS 921:2022 Veevarustuse välisvõrk;
- Eesti standard EVS 848:2021 Väliskanaliseerimisvõrk;
- Eesti standard EVS 812-6:2012/A2:2017 Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus;

- Eesti standard EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7. Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded;
- Eesti standard EVS 843:2016 Linnatänavad.
- Tallinna sademevee strateegia aastani 2030.

Lahendus on koostatud vastavalt:

- AKTSIASELTS TALLINNA VESI 13.12.2022 tehnilistele tingimustele nr PR/2272196-1;
- aktsiaselts TALLINNA SADAM 10.01.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 2-2/109-11.

## **Veevarustus**

### Olemasolev olukord

Olemasolevad ühisveevärgi torustikud on Logi tänaval paiknev De315 ja 2xDe160 veetoru.

Piirkonnas on normaalolukorras vabarõhk 380 kPa, tulekahju olukorras 100 kPa.

### Planeeritud veevarustuse üldpõhimõtted

Planeeritud ala tarbe- ja tuletõrjeveevarustus on lahendatud ühisveevärgi baasil.

Logi tänavale planeeritakse uued soojus- ja jahutustorud tehnovõrgud ning seetõttu olemasolev Logi tänava veetoru De315 likvideeritakse ja planeeritakse uus veetoru teisele poole sõiduteed. Kõik vajalikud veetoru ühendused ühendatakse planeeritava toruga.

Olemasolev sadama alale suunduv veetoru De315 jääb planeeritud hoonestuse alla ning likvideeritakse ja planeeritakse uus De315 veetoru tänava maa-alale A-terminali ala teenindamiseks.

Logi tänaval likvideeritakse üks olemasolev De160 veetoru (jääb teiste planeeritavate tehnovõrkude alla) ja teine De160 veetoru tõstetakse ringi. Uus veeringistus De160 planeeritakse planeeritava kvartalisese tänava alla (pos 25).

Planeeringuala arvutuslik vooluhulk on  $Q=3,1 \text{ L/s}$ ;  $q=14 \text{ m}^3/\text{d}$ .

Kinnistute liitumispunktid ühisveevõrguga asuvad tänavamaa-alal.

Planeeringuala majandus-joogivee vooluhulk täpsustada järgmises projekteerimise staadiumis.

Kasutusest väljajäävad veetorud likvideeritakse vahetult hargnemisel töösse jäävatest torudest.

## **Tuletõrjeveevarustus**

Veevajadus ehitiseväliseks tulekustutuseks on 10 l/s 3 tunni jooksul.

Tulekustutusvesi võetakse olemasolevatest veevõtukohtadest ja planeeritud veevõtukohtadest.

Sisemine tulekustutusvee vajadus tagatakse ühisveevärgist, vajadusel puudujääv veekogus krundisestest mahutite baasil. Mahutite vajadus, maht ja asukoht täpsustub ehitusprojekti koostamise käigus.

Planeeritud kinnistute välis- ning sisetulekustutusvee vajadus täpsustub ja lahendatakse ehitusprojekti.

## **Reovee kanalisatsioon**

### **Olemasolev olukord**

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne.

Rumbi tänaval paikneb De400 paikneb reovee kanalisatsioonitoru.

Planeeringu ala läbib olemasolev d600 reoveekanalisatsiooni torustik.

### **Planeeritud reovee kanalisatsioon**

Reoveekanalisatsiooni eelvooluks on Rumbi tänav De400 reovee kanalisatsioonitoru.

Planeeringuala arvutuslik äravool on  $Q=7,6 \text{ l/s}$ ;  $q=14 \text{ m}^3/\text{d}$ .

Reovee arvutusäravool täpsustada järgmises projekteerimise staadiumis.

Reoveekanalisatsiooni toru Logi tänaval Sadama tänav ja Rumbi tänav vahelisel lõigul on ettenähtud rekonstrueerida, rekonstrueeritava toru pikkus täpsustub ehitusprojektis. Rekonstrueeritav reoveekanalisatsiooni toru kuulub maa omanikule.

Planeeritud liitumispunktid (vaatluskaevud) ühiskanalisatsiooniga planeeritakse tänav maa-alale.

Kasutusest väljajäävad kanalisatsioonitorud likvideeritakse vahetult hargnemisel töösse jäävatest torudest.

Hoone sisese parkla põrandalt kogutav vesi tuleb enne reoveekanalisatsiooni juhtimist puhastada lokaalselt (õlipüüdja+ liivapüüdja). Krundisise reoveekanalisatsiooni välisvõrgu lahendus töötatakse välja ehitusprojekti staadiumis.

## **Sademevee ja drenaaži kanalisatsioon**

### **Olemasolev olukord**

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne. Sademe- ja drenaaživee eelvooluks on meri.

### **Planeeritud sademevee kanalisatsioon**

Tallinna Linnavolikogu 19.06.2012 määruse nr 18 Lisa 1 „Tallinna sademevee strateegia aastani 2030“ järgi on ettenähtud sademevesi käidelda maksimaalses ulatuses planeeringuala piires kogudes sademevett ja kasutada puhverdamise süsteeme, kasutades immutamist/hajutamist pinnasesse ja/või võimalusel taaskasutades seda näiteks kastmiseks või WC-de loputussüsteemis. Täpsemad lahendused selguvad ehitusprojekti koostamise käigus.

Sademeveekanalisatsiooni eelvooludeks on meri ja Rumbi tn olemasolev d685 betoonitoru.

Kruntide pos 1, 2, 3, 4 ja 5 sademevee eelvooluks on meri, sademevee kanalisatsiooni torustikud on ettenähtud paigaldada mööda transpordimaid pos 25, 26 ja Logi tänavat.

Kruntide pos 6, 7, 8, 9, 10 ja 11 sademevee eelvooluks on Rumbi tn olemasolev d685 betoonitoru, sademevee kanalisatsiooni torustikud on kavandatud transpordimaa kruntidele pos 18, 24 ja 25.

Planeeritud sademevee liitumispunktid (vaatluskaevud) nähakse ette tänav maa-alale.

Planeeringu alal nähakse ette kahte tüüpi uued sademeveekanalisatsiooni merelasud:

1. Isevoolse sademeveekanalisatsiooni merelask kavandatakse Vööri tänavale.

2. Planeeringut läbivad ja hoonestuse alla jäävad sademeveekanaliseerimiseks  
survetorud likvideeritakse ja planeeritakse Logi tänava maa-alale. Edasiseks  
trasside kulgemiseks ning uue merelasku asukohaks nähakse ette kaks varianti:
- merelask kavandatakse Vööri tänavale;
  - merelask kavandatakse Logi tänava pikendusele.

Elluviimise variant täpsustub ehitusprojekti koostamise käigus lähtudes piirkonna arengust.

Sademeveetorusse juhitava sademevee reostusnäitajate piirväärtused peavad vastama Keskkonnaministri 08.11.2019. 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 "Saastenahtajate piirväärtused ja reovee puhastusastmed").

Planeeringuala arvutuslik sademevee äravool  $q=812$  l/s.

Planeeringuala arvutuslik sademevee äravool planeeritud merelasku  $q=449$  l/s.

Kinnistute sademevee arvutamisel on kasutatud korduvusperioodi 5a. 10 min, arvutuslik intensiivsus 266,4 l/s /ha.

Planeeringuala sademevee vooluhulkade bilanss:						
Ala (pos nr)	EVS 848:2021, koduvus 5a, 10 min, arvutuslik intensiivsus $q=266.4$ L/(sek*ha)					
	Katus, arvutuslik vooluhulk l/s	Asfalt, arvutuslik vooluhulk l/s	Haljas- katus, arvutuslik vooluhulk l/s	Kokku, arvutuslik vooluhulk l/s	Lubatud vooluhulk l/s	Vajalik kesken- damise maht $m^3$
1	57.5	0	5.4	62.9	62.9	0
2	43.8	24.5	0	68.3	68.3	0
3	70.3	0	7.9	78.2	78.2	0
4	58.4	0	6.3	64.7	64.7	0
5	76.9	0	10	86.9	86.9	0
Kokku:				361		0

Transpordimaalt pos 19 sademevee arvutuslik vooluhulk  $q=20$  l/s.

Transpordimaalt pos 25 sademevee arvutuslik vooluhulk  $q=33$  l/s.

Transpordimaalt pos 26 sademevee arvutuslik vooluhulk  $q=35$  l/s.

Rumbi tn suunas on planeeringuala arvutuslik sademevee vooluhulk  $q=363$  l/s.

Planeeringuala sademevee vooluhulkade bilanss:						
Ala (pos nr)	EVS 848:2021, koduvus 5a, 10 min, arvutuslik intensiivsus q=266.4 L/(sek*ha)					
	Katus, arvutuslik vooluhulk l/s	Asfalt, arvutuslik vooluhulk l/s	Haljas- katus, arvutuslik vooluhulk l/s	Kokku, arvutuslik vooluhulk l/s	Lubatud vooluhulk l/s	
6	25.8	0	0.0	25.8	25.8	
7	53	0	8.3	61.3	61.3	
8	56.3	0	5.6	61.9	61.9	
9	35.5	0	0	35.5	35.5	
10	17.9	4.7	0	22.6	22.6	
11	38.7	6.9	0	45.6	45.6	
12	31.7	14.3	3.8	49.8	49.8	
Kokku:				303	303	

Transpordimaalt pos 24 sademevee arvutuslik vooluhulk q=45 l/s.

Transpordimaalt pos 25 sademevee arvutuslik vooluhulk q=15 l/s.

Kasutusest väljajäävad kanalisatsioonitorud likvideeritakse vahetult hargnemisel töösse jäävatest torudest.

Drenaaži rajamise vajadus täpsustatakse järgnevas projekteerimise staadiumis lähtuvalt geotehnilistest andmetest.

### **Ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni (ÜVK) torustike maht**

(Olemasolevast trassist kuni liitumispunktini)

#### **Veevarustus**

Kinnistute veeühendused	120 m
PE plasttoru De110 PN10	45 m
PE plasttoru De160 PN10	680 m
PE plasttoru De315 PN10	180 m

#### **Reoveekanalisatsioon**

PVC või PP plasttoru De200-315 SN8	685 m
------------------------------------	-------

#### **Sademevee kanalisatsioon**

PE plasttorud DN1000 (varinat 1)	775 m
PE plasttorud DN1000 (varinat 2)	525 m

#### **Eelvool - Rumbi tn d685 torustik**

PP või PE plasttorud De200- De500 SN8	340 m
---------------------------------------	-------

Eelvool - meri  
PP või PE plasttorud De200- De630 SN8 450 m

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

#### 4.3.2 Elektrivarustus

Detailplaneeringu projekti elektrivarustuse osa lahenduse aluseks on:

- Elektrilevi OÜ 03.04.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr 444825;
- aktsiaseltsi TALLINNA SADAM 16.03.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr 2-2/109-11.

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)	Planeeritud trafoalajaama nr 3 baasil (Elektrilevi OÜ)	Planeeritud trafoalajaama nr 4 baasil (Elektrilevi OÜ)	
1	Ärihoone-korterelamu				800/630+630	Liitumiskilp kinnistu piiril
	Lisavõimsus, autode laadimine				300/500	Elektri-varustus pos 1 hoone 0.4kV võrgu baasil
2	Ärihoone-korterelamu				800/630+630	Liitumiskilp kinnistu piiril
	Lisavõimsus, autode laadimine				300/500	Elektri-varustus pos 2 hoone 0.4kV võrgu baasil
3	Ärihoone-korterelamu				700/630+630	Liitumiskilp kinnistu piiril
	Lisavõimsus, autode laadimine				250/400	Elektri-varustus pos 3 hoone 0.4kV võrgu baasil
4	Ärihoone-korterelamu			700 / 630+630		Liitumiskilp kinnistu piiril
	Lisavõimsus, autode laadimine			250/400		Elektri-varustus pos 4 hoone 0.4kV võrgu baasil
5	Ärihoone-korterelamu			700 / 630+630		Liitumiskilp kinnistu piiril
	Lisavõimsus, autode laadimine			250/400		Elektri-varustus pos 5 hoone 0.4kV võrgu baasil
6	Ärihoone-korterelamu			800 / 630+630		Liitumiskilp kinnistu piiril

	Lisavõimsus, autode laadimine			300/500		Elektri-varustus pos 6 hoone 0.4kV võrgu baasil
7	Ärihoone		800 / 630+630			Liitumiskilp kinnistu piiril
	Lisavõimsus, autode laadimine		300/500			Elektri-varustus pos 7 hoone 0.4kV võrgu baasil
8	Ärihoone		800 / 630+630			Alajaama 0.4kV jaotus-seadmes
	Lisavõimsus, autode laadimine		300/500			Elektri-varustus pos 8 hoone 0.4kV võrgu baasil
9	Ärihoone		550 / 500+500			Liitumiskilp kinnistu piiril
	Lisavõimsus, autode laadimine		180/315			Elektri-varustus pos 9 hoone 0.4kV võrgu baasil
10	Ärihoone	500 /500+500				Liitumiskilp kinnistu piiril
	Lisavõimsus, autode laadimine	150/250				Elektri-varustus pos 10 hoone 0.4kV võrgu baasil
11	Ärihoone	400/315+315				Liitumiskilp kinnistu piiril
	Lisavõimsus, autode laadimine	125/200				Elektri-varustus pos 11 hoone 0.4kV võrgu baasil
12	Ärihoone	600/500+500				Alajaama 0.4kV jaotus-seadmes
	Lisavõimsus, autode laadimine	200/315				Elektri-varustus pos 12 hoone 0.4kV võrgu baasil
-	Tänavavalgustus	30 /50				
Planeeritud ala tarbijad kokku alajaamade kaupa (koos eriaegsusega)		1200 /2000	1800 /3000	1800 /3000	1800 /3000	
Planeeritud ala tarbijad kokku (koos eriaegsusega)		6000 /10000				

Detailplaneeringu ala Elektrilevi OÜ tarbijate elektrivarustus on ettenähtud nelja uue 10/0.4 kV hoonesisese alajaama baasil (10/0.4 kV trafod kuni 2x1600 kVA). Planeeritud alajaamade 10 kV elektrivarustus on ettenähtud maakaabelliiniga Elektrijsaama 110/35/10 kV piirkonna alajaamast.

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 ukseid peavad avanema tänavale/parkla korrusele ning alajaama ruumide kohal ei tohi paikneda eluruumid.

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

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).

### 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 nr 23.

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 võrguvaldaja tehnilistele tingimustele. Tänavavalgustuse toiteliinid ehitatakse kaabelliinidena.

Kõik tänavavalgustid peavad olema eelhämardatud vastavalt Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti poolt väljastatud hämardamisgraafikule.

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 2340 m

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

### 4.3.4 Sidevarustus

Objekti sidevarustuse planeerimisel on aluseks võetud Telia Eesti AS 26.07.2024 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 39043857.

Planeeritud hoonete sidevarustus on ettenähtud lähtuvana Rumbi tänava olemasolevast ja planeeritud kaablikanaliseerimisest.



Uus sidekanalisatsioon ehitatakse plasttorudest 100 mm läbimõõduga, igale kinnistule on ettenähtud individuaalne sidekanalisatsiooni sisestus. Sidekanalisatsiooni hargnemistel kasutatakse r/b sidekaevusid.

Kaablitorude normide kohane 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.

Võrguvaldaja siderajatistega ühendamine on lubatud teostada ainult sidetööde litsentsi omaval firmal ja võrguvaldaja poolt väljastatud tööloa alusel.

#### **4.3.5 Soojusvarustus**

Soojusvarustuse lahenduse aluseks on ASi Utilitas Tallinn 20.04.2023 tehnilised tingimused nr 23TT-02051.

AS Utilitas Tallinn kavandab sadama territooriumile (aktsiaseltsi Tallinna Sadam kinnistule Logi tn 2 // 4 // Sadama tn 25) soojuspumpjaama (edaspidi ka pumpla), mis võimaldab toota merevee soojusest soojus- ja jahutusenergiat, asendades energiaallikana maagaasi. Torustikud pumpla ühendamiseks Tallinna linna soojussüsteemiga projekteeritakse eraldi projektiga. Trasseering on valitud võrguvaldaja ja HeatConsult OÜ koostöös (HeatConsult OÜ töö nr 23007).

Planeeringuala soojusvarustuse koostamisel on arvesse võetud K-Projekt Aktsiaseltsi tööd nr 18104 „A-reisiterminali ning kruisiterminali ala detailplaneering“.

Planeeritud kruntide ühenduskohad perspektiivse DN800 soojustorustikega asuvad Logi tänava piirkonnas.

Igale krundile on ettenähtud oma liitumispunkt tänavamaa-alal.

Planeeritud ala soojuskoormus on 10,5 MW.

Põhimõttelised soojusvarustuse tehnilised näitajad:

1. Soojuskoormuse ühendusskeem - sõltumatu.
2. Soojuskandja parameetrid:
  - maksimaalne rõhk soojusvõrgus katsetuste ajal 1,6 MPa;
  - maksimaalne temperatuur: 130 °C.

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

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

#### **4.3.6 Kaugjahutus**

Kaugjahutuse planeerimisel on aluseks võetud ASi Utilitas Tallinn 21.04.2023 tehnilised tingimused nr 23TT-08054.

AS Utilitas Tallinn kavandab Sadama territooriumile (aktsiaseltsi Tallinna Sadam kinnistule Logi tn 2 // 4 // Sadama tn 25) soojuspumpjaama (edaspidi ka pumpla), mis võimaldab toota merevee soojusest soojus- ja jahutusenergiat. Trasseering on valitud võrgu valdaja ja HeatConsult OÜ koostöös (HeatConsult OÜ töö nr 23007).

Planeeringuala soojusvarustuse koostamisel on arvesse võetud K-Projekt Aktsiaseltsi tööd nr 18104 „A-reisiterminali ning kruisiterminali ala detailplaneering“.

Planeeritud kruntide ühenduskohad perspektiivse DN1000 jahutustorustikega (HeatConsult OÜ töö nr 23007) asuvad Logi tänava piirkonnas.

Planeeritud kaugjahutuse torustik Logi tänaval on ettenähtud paigaldada planeeritud kaugküttetorustiku alla.

Igale krundile on ettenähtud oma liitumispunkt tänava maa-alal.

Planeeritud ala soojuskoormus on 10,5 MW.

Põhimõttelised jahutusvarustuse tehnilised näitajad:

1. Jahutuskooormuse ühendusskeem - sõltumatu.
2. Jahutuskandja parameetrid:
  - maksimaalne rõhk jahutusvõrgus katsetuste ajal on 1,6 Mpa
  - arvutuslik temperatuuride vahemik 6-20 °C
3. Ühendatav arvutuslik jahutuskooormus määratakse projekteerimise käigus.

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

#### **4.3.7 Gaasivarustus**

Gaasivarustuse planeerimisel on aluseks võetud AS Gaasivõrk 27.01.2023 tehnilised tingimused nr 3-5/19-23.

AS-ile Gaasivõrk kuulub B-kategooria gaasitorustik ST 159x5 mm gaasitorustik Logi - Sadama tänava piirkonnas (gaasitorustiku nimetus: Kopli-Põhja B3, EHR kood: 220591697; MOP 3,0 bar).

Perspektiivsete kaugkütte ja -jahutuse torustike ette jääva olemasoleva B-kategooria gaasitorustiku uus asukoht Logi -Sadama tänava ristmikul on valitud võrgu valdaja ja HeatConsult OÜ koostöös (HeatConsult OÜ töö nr 23007).

Planeeritud kruntidele gaasivarustust ei ole kavandatud.

Perspektiivse gaasitorustiku ühenduse vajadus Logi ja Vööri tänava piirnevatele kinnistutele selgub vastavate ehitusprojektide koostamise käigus.

#### **4.3.8 Alternatiivsed energiaallikad**

Lisaks tavapärastele energiaallikatele on võimalik kasutada ka alternatiivseid energiaallikaid.

Uute hoonete lokaalseks elektrivarustuseks ja/või tootmiseks on võimalik kasutada päikesepaneele. Tiheasustusel 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**

Planeeringualale ulatub Läänemere ranna 200 m laiune piiranguvöönd (LKS § 37 lg 1 p 1).

Planeeringuala jääb osaliselt Läänemere ranna ehituskeeluvööndisse. Detailplaneeringus on tehtud ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

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 osaliselt muinsuskaitseala kaitsevööndiga liituvasse vaatesektorisse Pirita sadama kaitl ning Maarjamäe memoriaalilt vanalinna suunas.

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

Logi tn 2 // 4 // Sadama tn 25 kinnistu kohta on kinnistusraamatusse kantud 7 kitsendust põhjustavat objekti, millest planeeringu alale ulatuvad 4:

- Tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus AKTSIASELTS TALLINNA VESI (registrikood 10257326) kasuks kinnistul paikneva tehnorajatise omamiseks, ehitamiseks, kasutamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks, arendamiseks kaitsevööndi ulatuses (pos 19 ja 24).
- Isiklik kasutusõigus aktsiaseltsi Tallinna Soojus (registrikood 10026398) kasuks kaugküttevõrgu ja kaevude omamiseks, ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja kasutamiseks kasutusõiguse alal laiusega 3 meetrit mõlemale poole torustikke piirava äärmise torustiku isolatsiooni välispinnast. Tähtajatu isiklik kasutusõigus Tallinna linn kasuks tee (Logi tänav) kasutamiseks, hooldamiseks ja parendamiseks kasutusõiguse ala ulatuses (pos 19 ja 24).
- tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus Tallinna linna kasuks ehitatava trammitree koos rööbasteede, kontaktliinide, kandepostide ja neile paigutatud tänavavalgustusega, foorisüsteemidega ning trammipeatustega koos ootealade ja ootekodadega ehitamiseks, omamiseks, asendamiseks, kasutusse andmiseks, remontimiseks, korrashoidmiseks, majandamiseks, avaliku kasutuse tagamiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks (pos 23).
- Tasuta isiklik kasutusõigus tähtajaga 5 aastat (kuni 2028) Tallinna linna kasuks ehitatavate jalgratta-, kõnni- ja sõiduteede, haljastuse koos väikevormidega (prügikastid, pingid, istutuskastid jms) ning sademeveetorustike ja tänavavalgustuse kaablite koos mastide ja valgustitega, ehitamiseks, omamiseks, asendamiseks, kasutusse andmiseks, remontimiseks, korrashoidmiseks, majandamiseks, vajadusel likvideerimiseks, taastamiseks, avaliku kasutamise tagamiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks (pos 23 ja 24).

Logi tänav T2 kinnistu kohta on kinnistusraamatusse kantud 13 kitsendust põhjustavat objekti, millest planeeringu alale ulatuvad 5:

- 2 kitsendust hõlmavad isiklikku kasutusõigust tähtajaga 50 aastat AKTSIASELTS TALLINNA VESI (registrikood 10257326) kasuks ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorustike ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks isikliku kasutusõiguse alal (pos 19).
- Isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat AKTSIASELTS TALLINNA VESI (registrikood 10257326) kasuks ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorustike (kanalisatsioonitorustikud) ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks isikliku kasutusõiguse alal (Logi tänava osa).
- Isiklik kasutusõigus tähtajaga viiskümmend (50) aastat OÜ Logi Projekt (registrikood 11086795) kasuks elektroonilise side võrgu rajatise (sidetrassid) majandamiseks kaitsevööndi ulatuses (Logi tänava osa).

- Isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat aktsiaselts Tallinna Soojus (registrikood 10026398) kasuks kinnistuga püsivalt ühendatud tehnorajatise (soojustorustikud) ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks. Tasuline isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks maakaabelliinide omamiseks, ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks isikliku kasutusõiguse alal (Logi tänava osa).

Logi tänav T6 kinnistu kohta on kinnistusraamatusse kantud 5 kitsendust põhjustavat objekti:

- Tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus AKTSIASELTS TALLINNA VESI (registrikood 10257326) kasuks kinnistul paikneva tehnorajatise omamiseks, ehitamiseks, kasutamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks, arendamiseks kaitsevööndi ulatuses (pos 19).
- Isiklik kasutusõigus aktsiaselts Tallinna Soojus (registrikood 10026398) kasuks kaugküttevõrgu ja kaevude omamiseks, ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja kasutamiseks kasutusõiguse alal laiusena 3 meetrit mõlemale poole torustikke piirava äärmise torustiku isolatsiooni välispinnast. Tähtajatu isiklik kasutusõigus Tallinna linn kasuks tee (Logi tänav) kasutamiseks, hooldamiseks ja parendamiseks kasutusõiguse ala ulatuses (pos 19 ja 24).
- Tasuta isiklik kasutusõigus tähtajaga 5 aastat (kuni 2028) Tallinna linna kasuks ehitatavate jalgratta-, kõnni- ja sõiduteede, haljastuse koos väikevormidega (prügikastid, pingid, istutuskastid jms) ning sademeveetorustike ja tänavavalgustuse kaablite koos mastide ja valgustitega, ehitamiseks, omamiseks, asendamiseks, kasutusse andmiseks, remontimiseks, korrashoidmiseks, majandamiseks, vajadusel likvideerimiseks, taastamiseks, avaliku kasutamise tagamiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks (pos 19 ja 24).
- Tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus Tallinna linna kasuks ehitatava trammitee koos rööbasteede, kontaktliinide, kandepostide ja neile paigutatud tänavavalgustusega, foorisüsteemidega ning trammipeatustega koos ootekodade ja ootekodadega ehitamiseks, omamiseks, asendamiseks, kasutusse andmiseks, remontimiseks, korrashoidmiseks, majandamiseks, avaliku kasutuse tagamiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks (pos 24).
- Tähtajatu isiklik kasutusõigus Tallinna linna kasuks tee kasutamiseks, hooldamiseks ja parendamiseks kasutusõiguse ala ulatuses (pos 19 ja 24).

## 5.2 Planeeritud kitsendused

### 5.2.1 Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek

Planeeringus tehakse ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks pos 3 ja 5 kavandatud hoonestuse rajamiseks. Detailplaneeringu alusel ehitatavale avalikult kasutatavale teele ehituskeeluvöönd ei laiene (pos 20 ja 26). Tänavarajatiste paigutamiseks on vaja vähendada ehituskeeluvööndit.

Ehituskeeluvöönd vähendatakse kuni kavandatud kruntide merepoolse piirini.

### 5.2.2 Avaliku kasutuse ja isikliku kasutusõiguse vajadus

Krundid pos 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 25 ja 26 määratakse avalikult kasutatavaks.

Krundil pos 10 määratakse avalikult kasutatavaks ala planeeritud ratta- ja kõnnitee ulatuses (~423 m<sup>2</sup>).

### 5.2.3 Krundil pos 24 määratakse avalikult kasutatavaks ala planeeritud ratta- ja kõnnitee ulatuses (~ 2822 m<sup>2</sup>). Täpsustub ehitusprojektis. Juurdepääs servituutide vajadus

Servituut on vaja seada piisava sõidutee laiussega (kuni 7 m). Kuna detailplaneeringu koostamisel pole teada juurdepääsude täpsed asukohad, määratakse teeniv ja valitsev kinnistu ehitusprojekti koostamise ajal ning servituudid tuleb seada enne kasutusloa väljastamist. Juurdepääsude, sh ühenduskoridoride, täpne asukoht selgub ehitusprojektis, siis selgub ka servituudiala ulatus.

Võimalikuks juurdepääsuks krundile on vajalik seada servituudid:

#### Pos 1

- juurdepääs pos 2 igakordse omaniku kasuks;

#### Pos 2

- juurdepääs pos 1 igakordse omaniku kasuks;

#### Pos 4

- juurdepääs pos 6 ja pos 7 igakordse omaniku kasuks;

#### Pos 6

- juurdepääs pos 4 ja pos 7 igakordse omaniku kasuks;

#### Pos 7

- juurdepääs pos 6 ja pos 4 igakordse omaniku kasuks;

#### Pos 8

- juurdepääs pos 9 igakordse omaniku kasuks.

### 5.2.4 Allaehitus servituutide vajadus

Servituudiala asukoht täpsustatakse ehitusprojektides, siis selguvad ka kinnistud, mille igakordse omaniku kasuks on vajalik servituut seada. Servituut tuleb seada enne esimese hoone kasutuloo taotlemist kui ei lepita kokku teisiti.

#### Pos 13 :

- allaehitus servituut pos 1 või pos 2 igakordse omaniku kasuks ca 80 m<sup>2</sup> suurusel maa-alal.

#### Pos 16 :

- allaehitus servituut pos 4, pos 6 või pos 7 igakordse omaniku kasuks ca 100 m<sup>2</sup> suurusel maa-alal.

#### Pos 17 :

- allaehitus servituut pos 4, pos 6 või pos 7 igakordse omaniku kasuks ca 80 m<sup>2</sup> suurusel maa-alal.

#### Pos 22 :

- allaehitus servituut pos 9 või pos 8 igakordse omaniku kasuks ca 85 m<sup>2</sup> suurusel maa-alal.

### 5.2.5 Servituudiga koormatavate kinnistuosade täpne asukoht ja ulatus määratakse ehitusprojektis. 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 joonis DP-3-1 Tehnovõrkude servituudid):

Pos 1:

- Planeeritud elektrikilpide kaitsetsoon 2 m, võrguvaldaja kasuks.

Pos 2:

- Planeeritud hoonesisene alajaama kaitsevöönd 2 m, võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud hoonesisene alajaam pindalaga ~20 m<sup>2</sup> (täpsustub ehitusprojektis), võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud elektrikaablid, koridor laiusega 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks.

Pos 4:

- Planeeritud elektrikilpide kaitsetsoon 2 m, võrguvaldaja kasuks.

Pos 5:

- Planeeritud hoonesisene alajaam pindalaga ~20 m<sup>2</sup> (täpsustub ehitusprojektis), võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud elektrikaablid, koridor laiusega 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks.

Pos 6:

- Planeeritud hoonesisene alajaama kaitsevöönd 2 m, võrguvaldaja kasuks,
- Planeeritud hoonesisene alajaam pindalaga ~20 m<sup>2</sup> (täpsustub ehitusprojektis), võrguvaldaja kasuks.

Pos 7:

- Planeeritud elektrikilpide kaitsetsoon 2 m, võrguvaldaja kasuks.

Pos 8:

- Planeeritud hoonesisene alajaam pindalaga ~20 m<sup>2</sup> (täpsustub ehitusprojektis), võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud elektrikaablid, koridor laiusega 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks.

Pos 9:

- Planeeritud elektrikilpide kaitsetsoon 2 m, võrguvaldaja kasuks.

Pos 10:

- Planeeritud elektrikilpide kaitsetsoon 2 m, võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud elektrikaablid, koridor laiusega 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks.

Pos 11:

- Planeeritud elektrikilpide kaitsetsoon 2 m, võrguvaldaja kasuks.

Pos 12:

- Planeeritud hoonesisene alajaam pindalaga ~20 m<sup>2</sup> (täpsustub ehitusprojektis), võrguvaldaja kasuks;

- Planeeritud elektrikaablid, koridor laiusega 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks.

Pos 13:

- Planeeritud tänavavalgustuse kaablikoridorid, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks.

Pos 14:

- Planeeritud tänavavalgustuse kaablikoridorid, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud elektrikaablid, koridor laiusega 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks.

Pos 15:

- Planeeritud tänavavalgustuse ja madalpinge kaablikoridorid, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud elektrikaablid, koridor laiusega 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks.

Pos 16:

- Planeeritud tänavavalgustuse ja madalpinge kaablikoridorid, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud elektrikaablid, koridor laiusega 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks.

Pos 17:

- Planeeritud tänavavalgustuse kaablikoridorid, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks.

Pos 18:

- Planeeritud elektrikaablite kaablikoridorid, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud vee- ja reokanaliseerimisitoru, koridori laiusega toru teljest 2,5 m mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud sademevee kanalisatsioonitorustik, koridori laiusega toru teljest 2,5 m mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks.

Pos 19:

- Planeeritud reokanaliseerimisitoru, koridori laiusega toru teljest 2,5 m mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud sidekanaliseerimine, koridori laiusega 1 m väliseinast mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud sademevee kanalisatsioonitorustik, koridori laiusega toru teljest 2,5 m mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks.

Pos 20:

- Planeeritud tänavavalgustuse kaablikoridorid, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks.

Pos 21:

- Planeeritud tänavavalgustuse kaablikoridorid, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;

- Planeeritud sidekanalisatsioon, koridori laiusega 1 m väliseinast mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud soojustorustik, 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole; võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud kaugjahutustorustik, 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud elektrikilbi kaitsetsoon 2 m, võrguvaldaja kasuks;
- Perspektiivne kaugkütte- ja jahutuse torustik, 3 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks.

Pos 22:

- Planeeritud tänavavalgustuse kaablikoridorid, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks.

Pos 24:

- Planeeritud elektrikaablite koridorid, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud vee- ja reokanaliseerimisitoru, koridori laiusega torude teljest 2,5 m mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud sidekanalisatsioon, koridori laiusega 1 m teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud sademevee kanalisatsioonitorustik, koridori laiusega torude teljest 2,5 m mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud soojustorustik, 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud kaugjahutustorustik, 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- Perspektiivne kaugkütte- ja jahutuse torustik, 3 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks.

Pos 25:

- Planeeritud vee- ja reokanaliseerimisitoru, koridori laiusega torude teljest 2,5 m mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud sademevee kanalisatsioonitorustik, koridori laiusega torude teljest 2,5 m mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud sidekanalisatsioon, koridori laiusega 1 m teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud soojustorustik, 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole; võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud kaugjahutustorustik, 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- Perspektiivne kaugkütte- ja jahutuse torustik, 3 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks.

Pos 26:

- Planeeritud sademevee kanalisatsioonitorustik, koridori laiusega torude teljest 2,5 m mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud vee- ja reokanaliseerimisitoru, koridori laiusega torude teljest 2,5 m mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;



- Planeeritud soojustorustik, 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole; võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud kaugjahutustorustik, 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks.

#### Logi tänav T2:

- Planeeritud sademevee kanalisatsiooni survetorustik, koridori laiusga toru teljest 2,5 m mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud sidekanalisatsioon, koridori laiusga 1 m teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud vee- ja reokanalisatsioonitoru, koridori laiusga toru teljest 2,5 m mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud elektrikaablite koridor, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud soojustorustik, 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole; võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud kaugjahutustorustik, 2m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- Perspektiivne kaugkütte- ja jahutuse torustik, 3 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks.

#### Rumbi tänav T10:

- Planeeritud elektrikaablite koridor, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud sidekanalisatsioon, 1 m välisseinast mõlemale poole, võrguvaldaja 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**

Ühiskondlike hoonete lahenduse leidmiseks tuleb korraldada avalik arhitektuurivõistlus, teiste kruntide, pos 8-12, puhul tuleb kvartali maapealse hoonestuse kavandamiseks kaasata erinevad arhitektuurbürood, kelle valik tehakse esitatud portfooliote alusel. Võistlustingimuste koostamisse ja žüriisse kaasata Tallinna Linnaplaneerimise Amet. Arhitektuurikonkursi raames lahendada ka hoonestusega külgnevate alade haljastus.

#### **Üldised arhitektuurinõuded**

- Kvartalid projekteerida vaheldusrikka arhitektuuriga.
- Hoonetele tuleb projekteerida tänavatele orienteeritud esinduslikud fassaadid, sh tuleb vältida visuaalset ühetaolisust ning rõhutada iga hoone eripära.

- Monotoonsuse vältimiseks tuleb hoonete fassaadid arhitektuursete võtetega liigendada nii horisontaalselt kui vertikaalselt.
- Kõrvuti asetsevatel hoonetel projekteerida võimalusel maapealsed korrused varieeruva kõrgusega. Esimese korruse võib vajadusel kavandada naaberhoonega sama kõrge.
- Fassaadikattematerjalidena on eelistatud ajas püsivad, esinduslikud ning kergesti puhastatavad materjalid.
- Hoonete väliskujunduses tuleb kasutada materjale, mis ei mõjuta kahjulikult lindude lennutrajektoore (on nähtavad ja ei peegelda).
- Ehitusprojektis käsitleda lindude elupaikade tekkimise võimalusi hoone erinevatele katusepindadele ja vajadusel võtta kasutusele vastavad meetmed lindude tõrjumiseks ebasobivatest kohtadest.
- Projekteerida hoonete tänavapoolsetele ja tänavakõrgusel asuvatele korrustele tänavalt ligipääsetavad avalikkusele suunatud kasutusviisiga ruumid (nt toitlustus, teenindus, galeriid, kaubandus jms).
- Hooned soovitatavalt projekteerida tagasiastega 1. korruse ulatuses tagamaks 1. korruse äridele võimaluse kohvikute jms pidamiseks ning katuse all käidava linnaruumi loomiseks.
- Kvartalisestest tänavate äärsete hoonete välisseinte vaheline ala peab olema 2+10+2 meetrit ehk 14 meetrit, tagasiastet/konsoolid/varikatused võivad ulatuda tänava alale.
- Hooned projekteerida nii, et eluruumides oleks tagatud piisav insulatsioonikestus vastavalt projekteerimise ajal kehtivatele normidele.
- Äripindadele külaliskorterite rajamine on keelatud.
- Hoonetes näha ette eri suurustega korterid, millele projekteerida rõdud või terrassid (rõdu suurus on soovitatavalt ca 10% korteri pinnast ja võimalusel klaasitud).
- Läbi krundi pos 5 projekteerida jalakäijate läbipääs suunaga Logi tänavale kavandatud pargialalt kuni A-reisiterminali ja kruiisiterminali ala detailplaneeringus kavandatud promenaadini. Läbipääsu asukoht ning lahendus (läbi hoone, tänav vms) leitakse arhitektuurivõistluse tulemusel.
- Sissesõidupandused maa-alustesse parklatesse projekteerida hoonetesse.
- Hoonete maa-alune korrus projekteerida võimalusel maapealsega sama suur.
- Töötajate/elanike jalgrataste parkimiskohad projekteerida maapinna tasandile või maa-alusele korrusele. Täpsustada ehitusprojektis.
- Planeeritavatesse hoonetesse kavandada varjend arvestades ehitusprojekti koostamise ajal varjenditele esitatavate nõuetega (kui seadusega on lubatud, võib kavandada ühe varjendi mitme lähestikku asuva hoone kohta).

### **Muinsuskaitse eritingimustest tulenevad arhitektuurinõuded**

- Vältida järske kontraste hoonestuse mastaapides muinsuskaitsealal ja vahetult selle piiri ääres. Tagada vanalinna vaadeldavus olulistest vaatepunktidest linnas. Vaatekoridorides võib olla madalaid ehitisi, mis ei astu vaadetes sisalduvatele dominantidele ette.
- Kvartali võib hoonestada kuni 5-korruseliste hoonetega maksimaalkõrgusega 21 m maapinnast.
- Kinnistute Logi tn 2 // 4 // Sadama tn 25 ja Logi tn 6 osad jagatakse mitmeks krundiks vastavalt vajadusele.

## 6.2 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded

Haljakute ja kergliiklusteede kujundustingimused määratakse kogu Vanasadama ala ulatuses ning täpsem lahendus selgub maastikuarhitektuursel lahendusel:

- 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);
- tagada kvaliteetne haljasalade maastikukujundus, pakkudes maastikukujunduse tekstuure, tihedusi ja värve, kasutades igal võimalusel kohalikke taimeliike;
- taimestiku valikul rõhutada taimeliikide mitmekesisust, tekstuuri, värvust ja kihilisi maastikke, kasutada kohalikke puuliike, näiteks muuhulgas harilikku pärna;
- haljakutel kavandatud haljasalad liigendada võimalusel haljakute külgneva hoonestusega;
- kitsama haljasriba korral tagada puudele piisav kasvupinnas, laiendades kasvuruumi kõnnitee alla;
- ristmike kujundamisel arvestada universaalse disainiga;
- paigaldada linnamööblit (nt pingid puhkamiseks);
- meretuulte mõju vähendamiseks on soovituslik sisekvartalite aladele rajada tuule mõju vähendavaid disainelemente;
- Logi tn 2 // 4 // Sadama tn 25 kinnistul asuv ankur on arhitektuuriajalooliselt väärtuslik. Ankur säilitatakse ja restaureeritakse. Ankru asukohta võib muuta, seda eksponeeritakse avalikus ruumis;
- Logi tn 6 kinnistul asuv ankur on arhitektuuriajalooliselt väärtuslik. Ankur säilitatakse ja restaureeritakse. Ankru asukohta võib muuta, seda eksponeeritakse avalikus ruumis.
- ajaloolised basseini-sildade-kaide nimed eksponeerida linnaruumis tekstiliselt sillutisel, tänavamööblil või infotahvilil;
- 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 mitte kavandada v.a laste mänguväljakute jm väljakute piiramiseks.

Rattaparklad kavandada hoonetesse selliselt, et oleks tagatud mugav igapäevane rattakasutus.

## 6.3 Arheoloogianõuded

Detailplaneeringualal on eeldusi uuteks arheoloogilisteks leidudeks. Lähtuvalt muinsuskaitse valdkonnas üldiselt kehtivast ettevaatusprintssibist ja tuginedes muinsuskaitseseaduse § 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 neis kohtades kavandatakse ulatuslikke kaevetöid. Planeeringualal on selleks Logi ja Rumbi tänava vahel paiknenud 18.-19. saj rannikupatarei osaliselt pos 10, 11, 23 ja 24. Krundil 24 asuvad 17. saj muul ja sadamasild.

Ulatuslike kaevetööde korral on reeglina nõutav ehituse ajal arheoloogiline jälgimine.

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

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

## 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.

- Avaliku linnaruumi mahtu kavandada haljastuslahendus, mille puhul tuleb nii kontseptsiooni kui taimmaterjali valikul lähtuda põhimõtetest:
  - Sobivus Eesti kliimasse, vastupidavus linnakeskkonnas ning arvestama peab merelise ala eripäradega (tuul, soolsus, kõrge õhusaaste).
  - Haljastus peab olema võimalikult hooldusvaba ning pakkuma silmailu nii suvel kui talvel.
  - Kavandada piisava kasvupinnase mahuga istutusala nii puudele kui põõsastele, arvestades sõiduteel tuleva saaste, sõiduteed kandvate konstruktsioonide ulatusega ning lumekoristusel tekkivate mehaaniliste vigastuste ohuga (kavandada taimed teeservast vähemalt 1.5 m kaugusele).
- Puude liikide valikul eelistada saastet taluvaid liike. Samuti võtta tänavahaljastuse rajamisel arvesse, et tänavahaljastuses kasutatavad liigid peavad olema kõrge soolataluvusega.
- Puuliikidest soovitab ekspert kasutada hõberemmelgas, harilik pärn „Greenspire“, kitsastes tingimustes püramiidse kasvukujuga puud nagu harilik valgepöök 'Fastigiata' või harilik pihlakas 'Fastigiata' või sarnaste omadustega liike.
- Võimalusel kavandada vihmapeenraid jm säästlikke sademeveelahendusi taimedega.
- Istutustööd peavad vastama standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“, EVS 939-2:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded“ ning Tallinna Linnavalitsuse 28.09.2011 määrusele nr 112 „Avalikule alale puude istutamise kord“.
- Hoonestuse arhitektuurselt sobilikel pindadel kaaluda vertikaalhaljastuse (ronitaimi) kasutamist. Vertikaalhaljastus aitab suurendada haljastuse hulka piirkonnas, pakub elupaika putukafaunale ning väikelindudele.
- Krundile pos 14 leida lahendus krundile eraldi või naaberkruntide arhitektuurse konkurssi tulemusel. Krundile pos 14 rajada puhke ja pargiala vms ning läbi mõelda erinevate alade paigutus: nt sillutatud ala, tugevdatud pinnas, platsi asukoht jne. Katendit kavandada krundil ainult vajalikul määral ja näha ette piisavalt maapinnaga püsivalt ühendatud haljastust.
- 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.

Nõuded II klassi haljastuse ümberistutamiseks Logi tänava ääres seoses hoonestuse ja kergliiklusala rajamisega:

- Uus istutuskohd tuleb ette valmistada vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 28.09.2011 määrusele nr 112 „Avalikule alale puude istutamise kord“ toodud nõuetele. Ümberistutamisel lisada istutusaugu põhja ja külgedele 40 cm paksune kiht poollagunenud kompostmulda kiiremaks juurdumiseks.
- Töödega alustamisest teavitada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametit ning eelnevalt teostada kasvutingimuste uuringud.

- Ümberistutamine peab toimuma kutsetunnistusega aedniku või arboristi juhendamisel:
  - Sõltuvalt puu suurusest teostada ümberistutus kas käsitsi või tõstemehhanismidega.
  - Teisaldades tuleb juurepall püüda hoida tervena.
  - Ümberistutatav puu ei tohi kauaks istutamata jääda, muidu võivad juured läbi kuivada. Istutusaugu läbimõõt on vähemalt 60 cm suurem kui juurepalli läbimõõt ning sügavus 20 cm suurem kui juurepalli kõrgus.
  - Vahetult enne ja pärast ümberistutamist tuleb taimi korralikult kasta. Ümberistutamise järgsel 2-3 aastal vajavad taimed rohkem hooldust, kuivade ja kuumade ilmadega kasta 1-3 päeva tagant.

Põhimõtted vee-elementidega pargiala projekteerimiseks (krunt pos 19 ja Logi tänava osa):

- integreerida säästlike sademevee käitlemislahendusi; elurikkuse suurendamiseks projekteerida mitmekesine ja mitmetasandiline haljastus;
- bioloogilise mitmekesisuse tagamiseks luua võimalusel elupaiku koos veesilmadega;
- projekteerida nt istumisplatvorme ja vaiksemaid olemispaiku;
- kaaluda mänguliste elementidena looduskivide kasutamist.

## 6.5 Liikluskorralduse alased nõuded

- Teed, parkimiskohad jm liiklusrajatised peavad vastama Eesti standardi EVS 843 „Linnatänavad“ nõuetele.
- Kvartalisisesed kergliiklusalad projekteerida selliselt, et nii jalakäijatel kui jalgrattaga või muude kergliiklusvahenditega liikujatel oleks turvaline liigelda.
- Pandused kruntide maa-alustele parkimiskorrustele kavandada hoonete mahtu.
- Parklatest väljasõitude ja kergliiklusteede ristumiskohtades tagada hea nähtavus ning jalakäijate turvalisus.
- Elanike ja töötajate rattaparkimiskohad projekteerida igapäevaselt mugavalt kasutatavana. Rattahoiuruumid planeerida hoonesse tänavatasandilt, hoone sissepääsu lähedale või maa-alusele korrusele. Täpne asukoht määratakse ehitusprojektis tulenevalt hoone arhitektuurist.
- Maa-alustele korrusele jalgrataste hoiuruumide projekteerimisel tuleb tagada inimestele mugav ja ohutu juurdepääs. Lahtiste rattaparkimiskohtade kavandamisel tuleb tagada neile takistusteta ligipääs.
- Projekteerida vaegnägijaid ja piiratud liikumisvõimega liiklejaid arvestav lahendus.
- Projekteerida kõnniteede katend jätkuvana ristumistel krundile või parklasse sissesõiduga.
- Ristmikel projekteerida ratta- ja kõnniteele 0 cm kõrgused äärekivid või äärekivideta lahendus.
- Ehitusprojektis projekteerida kõnniteel liikujate ja hoonesse pääsudel konfliktkohas hajumisala ja tagada nähtavus, sh tänavanurkadel.
- Kinnistute teenindamiseks, sh prügivedu, projekteerida ohutu liikluslahendus arvestades autodele ruumivajadus, manööverdusruumi, peatuskohaga jne.
- Ehitusprojekti koostamisel kaaluda võimalust lahendada piki vee-elementidega pargialaga külgnev Logi tänav jagatud ruumina.
- Jalakäijate ja jalgratturite liikumiseks rajada piisava laiusega jalgratta- ja jalgteed.

- Parkimiskohtade arvu täpsustada ehitusprojekti sõltuvalt tegelikest brutopindadest ning projekteerimise ajal kehtivatest normidest.
- Majutuasutuste teenindamiseks on busside peatumis- ja parkimiskohad ettenähtud sadama busside parklas, mis jääb A-reisiterminali ning kruisiterminali ala detailplaneeringu alale (DP043650).

## 6.6 Täiendavate uuringute vajadus

Enne hoonete ehitamist tuleb planeeritava maa-alal teha täiendav radooni tasemete mõõdistus.

Planeeringualal pinnasereostuse võimaliku olemasolu täpsustada vajadusel ehitusgeoloogiliste uuringutega.

Hoonete projektide koosseisus esitada insolatsioonianalüüsid.

## 6.7 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

### 6.7.1 Keskkonnavalasid 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 reoveekanaliseerimisse.
- Nii vertikaalplaneerimise kui ka sademevee ärajuhtimise lahendus täpsustada ehitusprojekti. 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“.
- Jäätmete kogumiskonteinerite võimalikud asukohad on tähistatud põhijoonisel, asukohti võib ehitusprojekti täpsustada.
- Prügiautole peab olema tagatud nõuetekohane juurdepääs jäätmemahutitele.
- Avalikult kasutatavatele aladele, hoonete välisuste lähedusse projekteerida samas võtmes muude väikevormidega prügikastid.

#### Nõuded müra leevendamiseks:

Hoonete edasisel projekteerimisel on asjakohane rakendada leevendavaid meetmeid:

- Kõrgema mürafooniga teeäärsete hoonete alumised korrused on soovitatav kavandada äriruumideks.
- Eluruumide kavandamisel projekteerida võimalusel müratundlikud ruumid hoovipoole, kus on tagatud normi piiresse jääv müratase.
- Hoonete siseruumides heade tingimuste tagamiseks tuleb järgida Eesti standardi EVS 842:2003 „Ehitise helisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ tingimusi. Vastavalt

välismüra tasemele 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 ei vähendaks oluliselt heliisolatsiooni taset.
- Siseruumidele mõjuva müra taseme vähendamiseks on vajadusel võimalik mürarikkale küljele, täiendava (topelt)fassaadi projekteerimine, mis võib tüüpiliselt kaasa tuua täiendava siseruumide müra taseme vähenemise 10-15 dB võrra.
- Projekteerimisel on vajalik erinevate uute tehnoseadmete paigaldamisel arvestada nende müra tasemeid ning kasutada tehniliselt kaasaegseid ja vaiksemaid seadmeid. Tehnoseadmete müra tasemed ei tohi müratundlike hoonetega aladel ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja müra taseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtust.
- Seadmete paigutamisel jälgida, et need ei põhjustaks mürahäiringut ümbritsevatel müratundlikel aladel. Eelistada seadmete müratekitavate osade paigutamist siseruumidesse. Müra tekitavad väliskeskkonnas paiknevad seadmeosad paigutada võimalusel elamispindade osas nii, et müra suhtes vähem tundlikud hooned/hooneosad jääksid müra levikut tõkestama. Vajadusel tuleb kasutada müraekraane.
- Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 lisas 1 toodud normtasemeid. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasemeid. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00.
- Jälgida, et ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtusi.
- Projekteerimisel arvestada erinevate uute tehnoseadmete paigaldamisel nende müra tasemeid ning kasutada võimalusel tehniliselt kaasaegseid ja vaiksemaid seadmeid. Tehnoseadmete müra tasemed ei tohi müratundlike hoonetega aladel ületada KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtust.

#### **Leevendusmeetmed Vanasadama planeeringutest tuleneva lisanduva liikluskooormuse mõju vähendamiseks planeeringualal:**

- Liikluse mõju vähendamiseks soodustada isiklike sõiduautole alternatiivsete liikumisviiside (ühistransport, kergliiklus) kasutamise mugavust planeeringualal ning pakkuda autode jagamisteenust/lühiajalise rendi võimalust. Planeeritud hoonete/kruntide mahtu kavandada jalgrattaparklad/parkimiskohad. Jalgrattaparklate parkimiskohtade vajaduse määramisel arvestada Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokolliga nr 41 heakskiidetud Tallinna rattastrateegia 2018-2028 põhimõtetega.

#### **Naaberhoonete insulatsioonitingimustest tulenevad nõuded:**

Lähialal ei paikne eluruume, ega lasteasutusi, mille insulatsioonitingimusi planeeritud hoonestus võiks mõjutada.

### **Nõuded insolatsioonikestuse tagamiseks:**

Planeeringualale kavandatud hoonete projekteerimisel tuleb arvestada Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi kodulehel avaldatud insolatsioonikestuse arvutamise juhendiga "Ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhend" [https://www.mkm.ee/ehitus-ja-elamumajandus/juhendid#lepingute-juhendid-j või ehitusprojekti koostamise ajal kehtiva normatiivi kohane insolatsioonikestus..](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.

### **Keskkonnaseisundi nõuded:**

- võimaliku pinnasereostuse olemasolu täpsustada ehitusgeoloogiliste uuringute käigus.
- Vajadusel koostada reostuse likvideerimise kava. Suure tõenäosusega võib reostus paikneda üksikutes kohtades lokaalselt ebaühtlase koostisega täitepinnases.

### **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 mürataseme suurenemist väljaspool hoonet).
- Ehitusaegse tolmu teket tuleb minimeerida. 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.
- Ehitusaegse vee ärajuhtimise vajaduse vähendamiseks tuleb planeerida suuremamahulised kaevetööd madala veetasemega ajale juunist augustini ning 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.

### **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 vundamenti tuulutust (radoonikaevud).
- Kõik vundamenti läbivad kommunikatsioonid tuleb hoolikalt hermetiseerida.
- Tagada nõuetekohane ventilatsioon.
- Vundament on soovitatav projekteerida nii, et radoonitõkkekilest oleks võimalikult vähe läbiviike.

### **Leevendusmeetmed soojusaarte vähendamiseks:**

- Soojusaarte vähendamiseks ja leevendamiseks projekteerida planeeringualal võimalusel täiendavaid taimkatte ja rohealasid olemasolevate asfaltplatside asemele.



- Vähendamaks soojuste akumulatsioonist katusepindadel on soovitatav kasutada spetsiaalset katusekattematerjali, projekteerida katusehaljastust ja päikesepaneele või kasutada muid meetmeid.
- Vähendamaks soojuste akumulatsioonist hoonete fassaadipindadel on soovitatav kasutada spetsiaalset fassaadimaterjali või heledaid fassaaditoone.
- Tänavaruumi ehitusprojektide koostamisel kaaluda heledate katendite kasutamist aladel.

#### **Muud nõuded:**

- Hoonete projekteerimisel arvestada Eesti standardi EVS-EN 17037 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetega.
- Projekteeritavate hoonete materjalide valikul tagada energiatõhususe nõuded.

### **6.7.2 Tuleohutusnõuded**

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt siseministri 23.02.2021 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

- Tule leviku takistamiseks projekteerida uued hooned TP-1 tuleohutusklassile vastavalt.
- Kui arhitektuurse lahenduse täpsustamisel kavandatakse kruntide pos 1, 2, 4, 6 ja 7 jagamist väiksemateks kruntideks ning hooned plokistatakse omavahel, tuleb tule leviku tõkestamiseks plokistatud hoonete vahelisele krundipiirile projekteerida tulemüür. Tulemüüri asukoht ja ulatus täpsustatakse ehitusprojektis vastavalt Eesti standardile EVS 812-7 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.
- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega vastavalt Eesti standardile EVS 812-7 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.
- Vastavalt Eesti standardile EVS 812-7 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ peavad hoonete sisesed alajaamade konstruktsioonid vastama tulepüüvusele EI 120 ning olema projekteeritud mõlemapoolse tulekahju vastu.

### **6.7.3 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 ruumiloome kontseptsiooni elementidele nagu pimenurkade vähendamine vähendamaks süütegusid, piisava valgustuse kavandamine jms.
- projekteerimise etapis teha koostööd Politsei- ja Piirivalveametiga avaliku ruumi kaamerate asukohtade projekteerimiseks ja kaamerapositsioonidele nõrkvoolu ja andmeside olemasolu tagamiseks.

### **6.7.4 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas**

Tehnovõrkude projekteerimiseks tuleb võrguvaldajatelt taotleda tehnilised tingimused.

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

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

#### **Veevarustus ja kanalisatsioon:**

- Hoone mahus paikneva parkla põrandaveed juhtida reoveekanalisatsiooni. Hoonesisese parkla põrandalt kogutav vesi tuleb enne reoveekanalisatsiooni juhtimist puhastada lokaalselt (õlipüüdur+liivapüüdur).
- Veevarustuse ning reovee ja sademevee ärajuhtimise lahendused (sh kinnistuväliste vee ja kanalisatsiooni ühisorustike väljaehitamise mahud ja läbimõõdud) kuuluvad täpsustamisele ehitusprojekti koostamisel.
- Liitumine torustikesse, mis ei kuulu AKTSIASELTS-ile TALLINNA VESI, on võimalik eelvoolutorustiku rekonstrueerimisel või vajadusel asendamisel. Täpsemad ehitustööd kuuluvad täpsustamisele ehitusprojekti koostamisel.
- Liitumisel Tallinna Sadamale kuuluva sademeveetorustikuga, jääb liitumispunkt kinnistu omaniku ja Tallinna Sadama vaheliseks.
- Ehitusprojekti koostamiseks taotleda AKTSIASELTS-ilt TALLINNA VESI tehnilised tingimused.

#### **Elektrivarustus:**

- Tööjoonised tuleb kooskõlastada täiendavalt võrguvaldajaga.
- Konkreetsete objektide elektrivarustuse ehitusprojekti koostamine (ka 10/0.4 kV alajaamade projekteerimine) toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.
- Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb võrgu valdajale esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

#### **Välisvalgustus:**

- Põhi- või tööprojekti jaoks taotleda võrguvaldajalt uued tehnilised tingimused.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt võrguvaldajaga.

#### **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, majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusest nr 73 „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.

#### **Soojusvarustus:**

- Soojusvarustus tuleb lahendada kaugkütte baasil või taastuvenegial põhinevate kütteviisidega.
- Tööjoonised tuleb kooskõlastada täiendavalt võrguvaldajaga.

- Üksikute objektide soojusvarustuse lahendamiseks on vaja taotleda võrgu valdajalt konkreetsed tehnilised tingimused.
- Planeerimisel arvestada HeatConsult OÜ tööga nr 23007 Tallinna Sadama territooriumile (aktsiaseltsi Tallinna Sadam kinnistule Logi tn 2 // 4 // Sadama tn 25) projekteeritavate soojus- ja jahutustorustikega.
- Planeeritavale ja rekonstrueeritavale torustikule on vaja seada AS Tallinna Soojus kasuks tähtajatu tasuta isiklik kasutusõigus.
- Vajadusel täiendada järgmises projekteerimise staadiumis planeeritud soojus- ja jahutustorustiku kulgemisjoont viisil, et oleks tagatud standardiga EVS-EN13941 lubatud piiridesse jäävad torustiku paigalduspinged ja –pikkused.

#### **Kaugjahutus:**

- Jahutus tuleb lahendada kaugjahutuse baasil või taastuvenegial põhinevate jahutusviisidega.
- Logi tänaval kulgev planeeritud kaugjahutuse torustik on kavandatud paigaldada planeeritud kaugküttetorustiku alla. Võimalusel (ruumi olemasolul) projekteerida järgmises projekteerimisetapis kütte ja jahutustorustikud üksteise kõrvale.
- Tööjoonised tuleb kooskõlastada täiendavalt võrguvaldajaga.
- Planeeritavale ja rekonstrueeritavale torustikule on vaja seada AS Tallinna Soojus kasuks tähtajatu tasuta isiklik kasutusõigus.
- Vajadusel täiendada järgmises projekteerimise staadiumis planeeritud soojus- ja jahutustorustiku kulgemisjoont viisil, et oleks tagatud standardiga EVS-EN13941 lubatud piiridesse jäävad torustiku paigalduspinged ja –pikkused.

#### **Gaasivarustus:**

- Gaasipaigaldise projekteerija peab omama gaasipaigaldise projekteerimise tegevusala registreeringut majandustegevuse registris, vähemalt 2 aastast kogemust gaasipaigaldiste projekteerimises ja vähemalt ühte gaasialase spetsialiseerumisega diplomeeritud soojusenergeetikainseneri kutsetasemega 7.
- Võrgu valdajale kuuluvate gaasipaigaldiste gaasitöid (ehitustöid, sh isolatsiooni vahetust ja hülsi paigaldust) võib teostada tööprojekti alusel üksnes ettevõtte, kes on võrgu valdaja raamlepingupartner.
- Pärast tööde 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.
- Tegevuse korraldamisel gaasitrassi kaitsevööndis juhendada ehitusseadustiku § 70 ja § 76 nõuetest ning Majandus- ja taristuministri määrusest nr 73.
- Ehitusseadustiku (EhS) § 70 lg 2 p 1 ja 2 kohaselt on kaitsevööndis keelatud ohustada ehitist või selle korrakohast kasutamist ning ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist, EhS § 70 lg 3 kohaselt võib kaitsevööndis kehtivatest piirangutest kõrvale kalduda kaitsevööndiga ehitise omaniku nõusolekul, kui see ei vähenda ehitise ohutust. Käesolev seisukoht ei ole nõusolek gaasipaigaldise kaitsevööndis tegutsemiseks.
- Detailplaneeringu alal projekteerimistingimuste/ehitusloa andmise menetluses täpsemate tegevuste osas arvamuste andmisel ning gaasipaigaldise kaitsevööndis tegutsemiseks nõusoleku andmisel võivad võrgu valdaja seisukohad/nõuded täpsustuda/muutuda olenevalt planeeritavast tegevusest ja selle võimalikust mõjust detailplaneeringu alal või selle läheduses asuvale gaasipaigaldisele.

- Gaasitöid võib teha isik, kes on registreeritud majandustegevuse registris gaasitööde teostajana gaasitööde eest vastutava isiku olemasolu korral ja tema pädevuse ulatuses.
- Perspektiivse gaasitorustiku ühenduse vajadus Logi ja Vööri tänava piirnevatele kinnistutele selgitada välja vastavate ehitusprojektide koostamise käigus.

### **Alternatiivsed energiaallikad:**

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

### **Muud tingimused:**

- Liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga sh sademeveekanalisatsiooniga ning teiste avalike tehnovõrkudega toimub vee-ettevõtja või tehnovõrkude valdajaga sõlmistavate liitumislepingute alusel ja tingimustel.
- Hoone mahus paikneva parkla põrandaveed juhtida reoveekanalisatsiooni. Hoonesisese parkla põrandalt kogutav vesi tuleb enne reoveekanalisatsiooni 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.
- Tänavavalgustus tuleb lahendada eraldi projektiga.
- 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 "Saastenäitajate piirväärtused ja reovee puhastusastmed").
- Ehitusprojekti koostamisel kaaluda vajadus võimalike ühiskanalisatsioonist (sademeveekanalisatsioon) paisutusest tulenevate uputusi vältiva tehnilise lahenduse kasutamist või käsitleda vajadusel meetmeid võimalikest üleujutustest tulenevate kahjude ärahoidmiseks või minimeerimiseks. Näiteks: vertikaalplaneerimisega juhtida sademevett 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 teostusmõõdistamisele 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“.

- Alajaamade 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 mürataseme 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.

## **7 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITUD ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE**

### **7.1 Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele**

Planeeritava ala ruumilise arengu eesmärkide täitmiseks on:

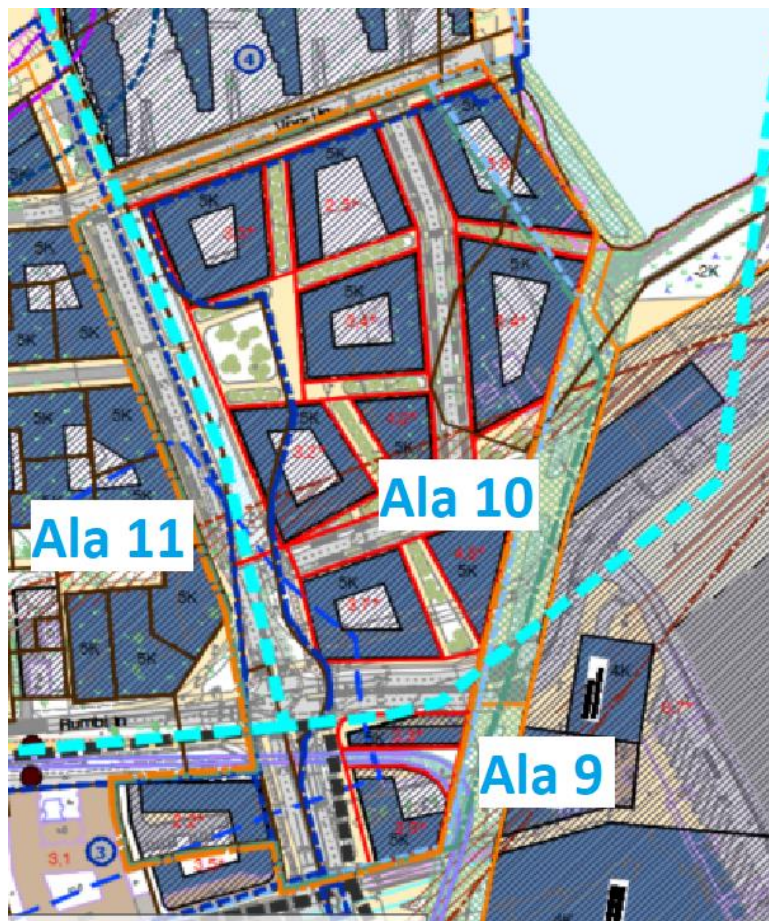
- Kesklinliku linnaruumi loomiseks on kavandatud tiheda tänavavõrguga kvartaalne hoonestus, kus hoonete esimestele korrustele on ette nähtud projekteerida avaliku ruumiga suhestuvad äri- ja teenindusruumid.
- Hoonestus on kavandatud nii, et oleks tagatud vaatekoridorid linnale.
- Piirkonna atraktiivsuse tõstmiseks on kavandatud võimalikult mitmekesise kasutusotstarbega hoonestus, et sadama piirkond ei jääks huvipakkuvaks üksnes reisijate jaoks, vaid oleks tagatud ka kohalike inimeste ööpäevaringne kohalolu. Äriruumidena ei planeerita ainult kauplusi, restorane, kohvikuid ja bürooruume, vaid ka kultuurielamusi pakkuvaid hooneid (muuseum, kunstigalerii, kontserdisaal vms).
- Hoonete vahele on kavandatud hubased väljakud ja haljastatud kergliiklusalad.
- Vanasadama põhjapoolne osa on kavandatud alaks, kus autoliiklus on minimaalne ning kvartalisisene liiklusala on jalakäijatele ja kergliiklusvahenditega liikujatele kasutamiseks.
- Kavandatud on eeldused ühistranspordi eelistamiseks: rajatud on trammitee, kavandatud on bussipeatused uute võimalike bussiliinide avamiseks.
- Lähtuvalt Tallinna rattastrateegiast 2018-2028 on kavandatud kergliiklusteede võrgustik, mis ühildub naaberalade kergliiklusteede võrgustikuga.
- Kruisiterminalile ning A-terminali alale on kavandatud kompaktne ja linnaruumi sobituv juurdepääs läbi planeeringuala, mis häiriks võimalikult vähe ümbritseva planeeritava linnaruumi arenduste liikluskorraldust ja üldist liiklusvoogu lähialal.
- Tänavate äärde on kavandatud kohad lühiajaliseks parkimiseks, et kulleritel, teenindavatel sõidukitel ja külastajatel oleks mugav peatuda.

### **7.2 Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele, avalikele huvidele ja väärtustele**

Koos Vanasadama arendusega avatakse avalikkusele kasutamiseks suur osa praegu aktiivsest kasutusest välja olevat mereäärset piirkonda. Kavandatu elluviimisel muutub Vanasadama põhjaosa oluliselt atraktiivsemaks linnaruumi osaks, kuhu äriruumidena ei planeerita ainult kauplusi, restorane, kohvikuid ja bürooruume, vaid ka kultuurielamusi pakkuvaid hooneid (muuseum, kunstigalerii, kontserdisaal vms).

### 7.3 Vastavus Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringule

Planeeritav ala asub Tallinna Linnavolikogu 9. detsembri 2004 määrusega nr 54 kehtestatud Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringu kohase ala nr 9, nr 10 ja nr 11.



Ehitustingimuste ala nr 9 (Laeva, Kuunari, Kai ja Rumbi tänava vaheline Vanasadama piirkond)

Üldplaneeringus on hoonete lubatud kõrguseks 9. ehituspiirkonnas määratud olemasoleva kõrgeima hoone harja kõrgus või vastavalt arhitektuurikonkursi tulemustele. Kõrgeim olemasolev hoone on praegu Sadama tn 11a hoone kõrgusega 18,9 m. Sadama tn 4 krundile on väljastatud ehitisluba nr 2012271/09934 kuuekorruselise hoone ehitamiseks kõrgusega 24,0 m maapinnast (abs 26,9). Kuivõrd ehitusloa alusel püstitava hoone võib lugeda olemasolevaks hooneks, ei sisalda detailplaneering ettepanekut üldplaneeringu muutmiseks hoone kõrguse osas. Alale jäävad krundid pos 10, 11, 12, 23 ja krundi 24 osa.

	ÜP 9. ehituspiirkond	Detailplaneering
Kasutusotstarve	Kaubandus- ja teenindusehitise maa (eelkõige kaubanduse, teeninduse, toitlustuse, majutuse, meelelahutuse, büroo)	Kaubandus- ja teenindusehitise maa, transpordimaa
Täisehitus	80%	54%

Haljastuse osakaal	5%	19%
Maksimaalne ehitiste kõrgus maapinnast	Olemasoleva kõrgeima hoone harja kõrgus või vastavalt arhitektuurikonkursi tulemustele. Olemasolev hoone on Sadama tn 4 hoone (24 m).	Kavandatud hoonete kõrgus on kuni 21 m maapinnast, mis tuleneb aktsiaseltsi TALLINA SADAM poolt läbi viidud arhitektuurikonkursi võidutööst <i>Masteprlan 2030</i> .
Hoonestusviis:	Soovitav lahendada vastavalt arhitektuurikonkursi tulemustele. Hooned peavad olema vaadeldavad kõigist külgedest. Hoonestuse detailplaneerimisel on soovitatav arvestada aktsiaseltsi TALLINNA SADAM poolt läbi viidud arhitektuurikonkursi tulemustega või korraldada uus arhitektuurikonkurss.	Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud aktsiaseltsi TALLINA SADAM poolt läbi viidud arhitektuurikonkursi tulemustega. Avalik arhitektuurivõistlus tuleb korraldada ühiskondlike hoonete lahenduse leidmiseks, teiste kruntide, pos 8-12, puhul on (avaliku) arhitektuurikonkursi korraldamine soovituslik.
Reeglid edasiseks detailplaneeringute koostamiseks	Edasisel detailplaneerimisel arvestada arhitektuurikonkursi tulemustega	
Piirete rajamise reeglid	Piirdeid pole lubatud rajada, v.a sadama piirkonnas	Piirdeid ei kavandata
	Jalakäijate teed peavad olema ühendatud rannapromenaadiga nii Admiraliteedi basseini ääres kui ka Loodemuulil	Detailplaneeringus kavandatud kergliiklusteede struktuur on hästi ühendatud nii rannapromenaadiga kui ka Loodemuuli tipuga.
	Olemasolevat väärtuslikku haljastust tuleb säilitada	Ehitusõiguste elluviimisel on ettenähtud II väärtusklassi puude ümberistutamine detailplaneeringu ala piires mujale.

#### Ehitustingimuste ala nr 10 (Logi tn, Rumbi tn pikenduse ja mere vaheline ala)

	ÜP 10. ehituspiirkond	Detailplaneering
Kasutusotstarve	Elamu ja ärihoone maa / Haljasala maa / Jahi- ja reisisadama maa	Elamu ja ärihoone maa, haljasala maa, transpordimaa
Täisehitus	70%	52%
Haljastuse osakaal	10%	29%
Korruselisus	võib rajada kuni viiekorruselisi hooneid	Kavandatud on kuni 5-korruselised hooned
Piirete rajamise reeglid	Lubatud on rajada piirdeid, mis on läbipaistvad ja ei ületa kõrgust 1,2 m	Piirdeid ei kavandata, v.a mänguväljakute jm väljakute piiramiseks.
Maksimaalne ehitiste kõrgus maapinnast	18 m või vastavalt arhitektuurikonkursi tulemustele	Kavandatud hoonete kõrgus on kuni 21 m maapinnast, mis tuleneb aktsiaseltsi TALLINA SADAM poolt läbi viidud
Hoonestusviis:	Soovitav lahendada vastavalt	



	arhitektuurikonkursi tulemustele. Hoonestuse detailplaneerimisel on soovitatav arvestada aktsiaseltsi TALLINNA SADAM poolt läbi viidud arhitektuurikonkursi tulemustega või korraldada uus arhitektuurikonkurss.	arhitektuurikonkursi võidutööst <i>Masteprlan 2030</i> . Kõrgus 21 m on kooskõlas muinsuskaitse eritingimustega. Arhitektuurikonkursside tingimuseks määratakse hoonete maksimaalne kõrgus 21 m maapinnast.
Reeglid edasiseks detailplaneeringute koostamiseks:	Edasisel detailplaneerimisel tuleb arvestada arhitektuurikonkursi tulemustega	
	jalakäijatele tuleb tagada avalik juurdepääs rannapromenaadile	Detailplaneeringus on kavandatud avalik juurdepääs rannapromenaadile.
	tagada võimalikult palju vaateid merele ja liigendades merelt vaadeldavat Tallinna linna siluetti	Hoonestus on kavandatud tagades vaateid merele ja linnale.

Vastavalt Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringule võib maakasutuse juhtfunktsioon koosneda 50% ulatuses maa-ala pindalast ka teistest antud piirkonda sobivatest maakasutuse funktsioonidest.

Mõlema ehituspiirkonna alal on tagatud juhtotstarbe osakaal vähemalt 50% ulatuses. Detailplaneering ei sisalda ettepanekut juhtotstarbe muutmiseks.

Detailplaneering on üldplaneeringuga kooskõlas kavandatud hoonestuskõrguse osas.

Üldplaneeringus on piki Rumbi tänavat mereni planeeritud rohestruktuuri koridor (vt Joonis 1), mis on üks osa kogu linna hõlmavast rohelisest võrgustikust.



Joonis 1. Väljavõte Üldplaneeringu Rohealade ja keskkonna riskide skeemilt

Planeeringus tehakse ettepanek muuta avalikult kasutatava roheala üldplaneeringus planeeritud asukohta. Uueks asukohaks on Logi tänava sihis asuv vee-elementidega pargi ala. Teiseks uueks rohestruktuuriks on uue kvartalisese tänav (krunt pos 25)



äärde kavandatud haljastusalad ning pos 21, mille kulgemise koridor on kooskõlas üldplaneeringus kavandatuga. Lahendus on välja töötatud koostöös Tallinna Linnaplaneerimise Ametiga. Rohestruktuuri koridori muutmise vajaduse tingis liikluslahenduse muudatus, mille tulemusel muutus Rumbi tänava siht Logi tänava ristmikust sadama suunas.

Ehitustingimuste alale nr 11 jääb ainult Logi tänava osa.

Planeeringus tehakse ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks pos 3, 5, 20 ja 26 kuni kavandatud kruntide merepoolse piirini.

## 7.4 Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele

Detailplaneeringu algatamise korralduses määrati planeeringu koostamiseks järgnevad lähteisukohad ja lisatingimused:

1. koostada linnaehituslik terviklahendus, mis hõlmab kõrvalasuvaid alasid, sh Loode kaid, rannapromenaadi, A-reisiterminali ja Admiraliteedi basseini ümbrust. Esitada makett.

*Vanasadama detailplaneeringute käigus on koostöös Tallinna Strateegiakeskuse ja Tallinna Linnaplaneerimise Ametiga koostatud ühine linnaehituslik terviklahendus vt lisa 8.2 Vanasadama ala detailplaneeringute hoonestuskava. Makett esitatakse pärast detailplaneeringu vastuvõtmist avaliku väljapaneku korraldamise ajaks.*

2. esitada detailplaneeringu elluviimise kavas avalike alade etapiviisilise valmisenhitamise ettepanek.

*Täidetud. Elluviimise kava on lisatud lissasse, vt Lisa 5.1 Planeeringu elluviimise tegevuskava ja vajalikud kokkulepped ning Lisa 5.2 Avalikuks kasutamiseks määratud alade ehitusetapid.*

3. planeerida pääs nn tõstetud promenaadile jalakäijatele piisavalt lauge ja mugav, siduda pääsud promenaadilt olemasoleva ja kavandatava tänavavõrguga.

*Detailplaneeringualal tõstetud promenaadi ei ole kavandatud.*

4. kujundada inimkeskne, tiheda tänavavõrguga kesklinlik linnaruum, kus hoonete avaliku ruumiga vahetult külgnevad korrused ja tänavaruum on omavahel seotud;

*Täidetud. Planeeringus on kujundatud inimkeskne ja tiheda tänavavõrguga kesklinlik linnaruum. Linnaruumi kujundamisel on tehtud ning jätkatakse koostööd Tallinna Linnaplaneerimise Ametiga. Hoonete ja tänavaruumi seosed täpsustatakse hoonete ja hoonetega külgneva tänavaruumi projekteerimisel.*

5. esitada tingimused avaliku ruumi ja haljastuse ehitusprojekti koostamiseks.

*Tingimused on lisatud seletuskirja punktides 6.2 ja 6.4.*

6. planeerida kõnni- ja rattateed, arvestades Tallinna rattastrateegia 2018-2027 kohaste rattaradadega ja vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“, seades eesmärgiks kavandada terviklik tänavavõrk.

*Täidetud. Kõnniteed on kavandatud läbi kogu Vanasadama ala Logi ja Vööri tänavatest kuni Russalkani lähtudes Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetest. Rattateede võrgustigu planeerimisel lähtuti Tallinna rattastrateegiast 2018-2028.*

7. koostada jalakäijate liikumisteede ja -suundade modelleering;

*Täidetud. Sadamapiirkonna liikluslahenduse koostamiseks koostati eelnevalt „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. Uuringus on kajastatud ka jalakäijate liikumisteed ja -suunad. Uuring on lisatud detailplaneeringule,*

*vt lisa 4.3. Täiendavad ettepanekud, millega tuleb arvestada edasisel projekteerimisel, on lisatud detailplaneeringu seletuskirja punkti 6.4.*

8. esitada peamistest tänavatest linnaehituslikud ristlõiked;

*Täidetud. Tänavate linnaehituslikud ristlõiked on lisatud (vt lisa 8.4).*

9. koostada muinsuskaitse eritingimused. Arvestades vanalinna siluetti, teha kaugvaadete ja oluliste lähivaadete analüüs. Kaugvaated koostada Tallinna vanalinna muinsuskaitseala põhimääruse kohaseid vaatesektoreid arvestades ja lähivaated teha muinsuskaitse eritingimustes määratavate vaatesuundade kohta;

*Täidetud. Muinsuskaitse eritingimused on lisatud detailplaneeringule, vt lisa 4.2. Hoonestuse planeerimisel on aluseks võetud muinsuskaitseala põhimääruse kohased vaatesektorid.*

10. määrata parkimiskohtade arv arvestades Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud „Tallinna parkimise korralduse arengukavas aastateks 2006-2014“ toodud põhimõtteid - linnakeskuse normi, tagades ühe parkimiskoha iga korteri kohta ja rakendades ärihoonete kasutajate tarbeks parkimiskohtade arvu määramisel koefitsienti 0,5.

*Planeeringu koostamise ajal kehtib Tallinn Linnavolikogu 17.09.2020 vastuvõetud otsusega nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“, mis on võetud aluseks normatiivsete parkimiskohtade arvutamiseks*

*Planeeringu koostamise käigus on muutunud linna seisukohad parkimiskohtade vajaduse osas. Kavandatud parkimiskohtade arvu arvutuse aluseks on võetud 24.11.2022 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 15.12.2022 kirjas nr 3-2/3591-1 esitatud tingimus: mitte rohkem kui 1 koht 200 m<sup>2</sup> suletud brutopinna kohta sõltumata hoonete otstarbest.*

11. teha liiklusanalüüs, milles mh arvestada planeeritavale alale ja selle lähiümbrusesse kavandatavate hoonete teenindamise vajadusega, ühistranspordi koridoridega, sh perspektiivse trammiteega ning sadama toimimisega kaasneva liiklusvooga.

*Täidetud. Liiklusanalüüs on koostatud (vt lisa 4.3), liikluslahenduse koostamisel on arvestatud uuringu järeldustega.*

12. liiklusanalüüsi tulemusi arvestades töötada koostöös Tallinna Transpordiametiga välja planeeritavat ala ja sadamapiirkonna lähiala hõlmav terviklik liikluslahendus;

*Täidetud. Välja on töötatud kogu sadama-ala hõlmav liikluslahendus. Lahenduse koostamisel on tehtud koostööd Tallinna Transpordiametiga, vähendatud auto liiklust planeeringualal, läbimõeldud võimalikud ühistranspordi liikumise koridorid ning peatuste asukohad.*

13. määrata ühissõidukitega läbitav tänav või tänavad avalikult kasutatavaks. Selgitada koostöös Tallinna Linnavaraametiga ning Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga välja ülejäänud avalikuks kasutamiseks määratavad või Tallinna linnale üle antavad alad. Esitada lahendus alade avaliku kasutamise tagamiseks.

*Täidetud. Ühistranspordi võimalik koridor on kavandatud Logi tänavale ning kavandatud kvartalisisesele tänavale pos 25. Tallinna linnale krunte üle ei anta. Krundid määratakse avalikult kasutatavaks. Planeeringus määratud avalikuks kasutuseks alade skeem vt lisa 5.1 Avalikuks kasutamiseks määratud alade skeem.*

14. kavandada olemasoleva Rumbi tänava ringristmiku asemel fooriristmik;

*Täidetud. Olemasoleva Rumbi tänava ringristmiku asemel on kavandatud fooriristmik.*

15. planeerida Rumbi tänavale kuni planeeritava tõstetud promenaadini puiestee ja kergliiklustee;

*Seoses kogu sadama-ala hõlmava liiklusskeemi väljatöötamisega muutus juurdepääs A-terminali ja kruisiterminali alale. Vastav Rumbi tänava lõik on püütud lahendada*

*võimalikult kompaktsena sadama liiklusvoogude teenindamiseks, et vähendada sadamaliiklusest tulenevat mõju kõigile teistele ümberkaudetele kvartalitele. Ametite koostöö käigus on Rumbi tänava äärne puiestee asendunud uue vee-elementidega pargialaga Logi tänaval, et avada linna senisest rohkem merele.*

16. kavandada valdavalt elukondliku otstarbega kruntidele heade proportsioonidega, kompaktsed haljastatavad rekreatsioonialad. Eluruumidega hoonete ja sadama vahelisele alale näha ette kõrghaljastus, et leevendada sadama tegevusest tulenevaid negatiivseid häiringuid;

*Täidetud. Eluruumidega ärihooned on kavandatud sadamategevusest kõige kaugemal asuvatele kruntidele, et vähendada sadamast tulenevaid häiringuid. Eluruumidega kruntidele on kavandatud maa-ala kompaktse rekreatsiooniala rajamiseks. Kogu sadama-ala komplekslahenduses on kavandatud promenaad, mis kujundatakse ribapargina, kuhu rajatakse ka kõrghaljastus. Kõrghaljastusega ribapark leevendab ühtlasi sadama tegevusest tulenevaid mürahäiringuid. Ribapargi ala jääb naaberplaneeringu (A-reisiterminali ning kruisiterminali ala detailplaneering, DP043650) maa-alale. Kõrghaljastuse ning rekreatsioonialade lahendus täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel maastikuarhitekti poolt.*

17. esitada pädeva ettevõtte koostatud planeeritava ala keskkonnaseisundi hinnang. Hinnangus kirjeldada varem toimunud tegevusi, keskkonnohtlike objektide olemasolu ja nende hinnanguline ulatus planeeritaval maa-alal ning lähiümbruses. Kui ala kohta on varem tehtud reostusuuringud ning kui saastunud pinnas on likvideeritud, anda keskkonnaseisundi hinnangus ülevaade tehtud töödest. Koostöös Tallinna Ettevõtlusameti jäätmehoolduse osakonnaga selgitada välja vajadus koostada keskkonnaseisundi hinnangu raames reostusuuring;

*Täidetud. Keskkonnaseisundi hinnang on koostatud LEMMA OÜ poolt ning lisatud detailplaneeringule, vt lisa 4.4. Keskkonnaseisundi hinnangust tulenevad ettepanekud on lisatud detailplaneeringu seletuskirja punkti 6.7.2.*

18. esitada auto- ja laevaliiklusest ning kai ääres seisvatest laevadest tuleneva müra modelleering päevase ja öise ajavahemiku kohta koos mürakaartide ning müra tasemetega hoone fassaadidel korruste kaupa nii praeguse kui ka prognoositava auto- ja laevaliiklussageduse põhjal. Arvestada ka madalsagedusliku müraga. Määrata konkreetseid müraleevendusmeetmed;

*Täidetud. Mürauuring ja -kaardid on koostatud A-reisiterminali ning kruisiterminali ala detailplaneeringu KSH raames. Mürauuring on lisatud detailplaneeringule, vt lisa 4.5 ning uuringust tulenevad müraleevendusmeetmed lisatakse seletuskirja punkti 6.7.2.*

19. esitada auto- ja laevaliiklusest tuleneva õhusaaste hinnang;

*Täidetud. Detailplaneeringule on lisatud LEMMA OÜ poolt A-reisiterminali ning kruisiterminali ala detailplaneeringu KSH raames koostatud õhukvaliteedi hinnang (vt lisa 4.6).*

20. lisada tulevaste elanike teavitamiseks põhijoonisele hästi märgatav ja muust tekstist eristuv märkus, et elamistingimusi alal mõjutavad intensiivsest auto- ja laevaliiklusest tulenevad negatiivsed häiringud;

*Täidetud. Märkus „Alal mõjutavad elamistingimusi intensiivsed auto- ja laevaliiklusest tulenevad negatiivsed häiringud“ on lisatud nii põhijoonisele kui ka detailplaneeringu seletuskirja punkti 3.2.*

21. määrata ehitusprojekti koostamiseks järgmised nõuded: avalikkusele suunatud ning tõstetud promenaadiga vahetult külgnevate hoonete ehitusprojekti koostamiseks korraldada arhitektuurivõistlus; hoonete esimestele korrustele kavandada vitriinakendega äriruumid, äriruumidesse tagada eraldi otsepääs tänavalt; näha ette jalgrataste parkimiskohad vastavalt Tallinna rattastrateegiale 2018-2027; tagada rattaparklate mugav kasutus aastaringelt; rattaparklate asukohad täpsustada projektis; piirata

sademevee juhtimist otse kanalisatsioonivõrku ja kasutada sademevee käitlemisel innovaatilisi lahendusi; hoonesiseste parklate põrandavesi juhtida reoveekanaliseerimisele.

*Täidetud. Nõuded on lisatud detailplaneeringu seletuskirja.*

*Erinevalt varem kavandatuga on uuendatud A-reisiterminali ning kruisiterminali ala detailplaneeringus kavandatud promenaad maapealsena.*

## **7.5 Vastavus muinsuskaitse eritingimustes esitatud tingimustele**

Detailplaneeringu lahendus on koostatud lähtudes Osaühingu EENSALU & PIHEL koostatud ja Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakonnas kooskõlastatud muinsuskaitse eritingimustele (Kultuurimälestiste registri kooskõlastus nr 44579) . Tingimused edasiseks projekteerimiseks on määratud seletuskirja punktides 6.1 ja 6.2.

## **7.6 Vastavus lähtedokumentidele**

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

Detailplaneering on koostatud ja vormistatud vastavalt määrusele.

### **7.6.2 Vastavus Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 18.11.2021 käskkirjale nr T-11-1/21/26 „Detailplaneeringu algatamisettepaneku ja detailplaneeringu vormistamise juhend“**

Detailplaneering on koostatud ja vormistatud vastavalt käskkirjale.

### **7.6.3 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.

Tingimused hoonete projekteerimiseks on määratud seletuskirja punktis 6.7.1.

### **7.6.4 Vastavus siseministri 23.02.2021 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“**

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt siseministri 23.02.2021 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 6.7.2, tuletõrje veevarustust on käsitletud seletuskirja peatükis 4.3.1.

### **7.6.5 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“ toodud soovitusi.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks on peatükis 6.7.2. Nõuete täitmisel tagatakse läbimõeldud, esteetiliselt nauditav ja hästitoimiv linnaruum ning lähiala sotsiaalse keskkonna ja võrgustiku säilimine.

### **7.6.6 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.

Uute hoonete soojusvarustus on lahendatud kaugkütte baasil. Soojusvarustust võib lahendada ka taastuvenergiat põhinevate küttesüsteemidega.

### **7.6.7 Vastavus Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord”**

Likvideeritavate puude asemele istutatavate haljastuse ühikute arv on arvutatud vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord”.

### **7.6.8 Vastavus Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad”**

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

### **7.6.9 Vastavus Tallinna Linnavolikogu 17.09.2020 otsusele nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid”**

Parkimiskohtade vajaduse osas on linna seisukohad muutunud. Normatiivsete 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 m<sup>2</sup> kohta”.

Planeeringus tehakse ettepanek kavandada parkimiskohti vähem kui normatiiv näeb ette.

### **7.6.10 Vastavus Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 protokolliga nr 41 heaks kiidetud „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.

### **7.6.11 Vastavus haljastuse hinnangus antud soovitudele**

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

### **7.6.12 Vastavus keskkonnaministri 16.12.2016 määrusele nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” ja mürauringus antud soovitudele**

Piirkonna mürataseme hindas Lemma OÜ 2024. aastal A-reisiterminali ja kruisiterminali ala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise raames. Müratasemed Vanasadama põhjaosas ei ületa välisõhus leviva müra normtasemeid (vt Lisa 4.5).

## **7.7 Kehtiva detailplaneeringu kehtetuks muutumine**

Planeeritava ala osa kohta kehtib „Logi tn 8, 9 ja 10 kinnistute ning lähiala detailplaneering” (DP023650), mis on kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 03.06.2010

otsusega nr 131. Detailplaneeringus on planeeritava ala kohta kehtivas osas kavandatud transpordimaa sihtotstarbega krundid, mis on käesolevaks ajaks moodustatud.

Pärast detailplaneeringu kehtestamist muutub planeering planeeritud ala ulatuses kehtetuks.

## 7.8 Muudatused võrreldes algatatud lahendusettepanekuga

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

- Täpsustatud on planeeringuala piire ja suurust arvestades A-reisiterminali ja kruisiterminali ala detailplaneeringus (DP043650) kavandatud promenaadi kulgemist. Promenaad jääb naaberplaneeringu alale.
- Täpsustatud on kruntide piire.
- Muutunud on hoonestuslahendus:

Kogu sadama-ala jaoks väärrika ideelahenduse saamiseks korraldati 2017. aastal rahvusvaheline arhitektuurikonkurss, mille võitis Londoni arhitektuurbüroo Zaha Hadid Architects tööga *Masterplan 2030*. *Masterplan 2030* on olnud aluseks algatatud detailplaneeringu lahenduse vormistamiseks. Algatatud planeeringu hoonestustihedus oli 1,3.

*Masterplan 2030* lahendust on edasi arendatud koostöös Tallinna Linnaplaneerimise Ameti ja Tallinna Linnaplaneerimise Ameti ruumiloome osakonnaga (endine Tallinna Strateegiakeskus). Hoonestusalade määramisel on arvestatud perimeetralsete kvartalite rajamise põhimõtet st hooned on kavandatud krundi piirile kõnnitee äärde, mis võimaldab kvartali keskele kujundada haljastatud rekreatsiooniala. Kavandatud hoonestustihedus on 1,8.

- Täpsustatud on liikluslahendus:  
Laevadega seotud liikluse jaoks on kavandatud uus tänavalõik Rumbi tänava pikendusena Logi tänavast sadama alani.  
Täpsustatud on kvartalisisesse sõidutänava (pos 25) koridor ja lahendus koostöös Tallinna Transpordiametiga. Tänav on kavandatud ühesuunalisena. Tänavale on kavandatud võimalus bussiliini avamiseks. Ühistranspordi peatus on kavandatud Vööri tänavale.
- Täpsustatud on Logi tänava kergliiklustee taristu.
- Täpsustatud on jalg- ja jalgrattateede kulgemise trasse.

## 7.9 Avalikel aruteludel tehtud ettepanekute arvestamine

Detailplaneeringu eskiisi avalikul arutelul esitati ettepanek enne linnahalli lõpliku staatuse selgumist detailplaneeringut mitte kehtestada.

Detailplaneeringu ala ei piirne vahetult linnahalli krundiga. Planeeritud ala ja linnahalli vahele jääb kehtivas planeeringus määratud hoonestatav ala. Detailplaneeringu lahendust on täpsustatud koostöös Tallinna Linnaplaneerimise Ametiga ning kavandatav arendus ei mõjuta linnahalli arendusvõimalusi. Lahenduse koostamisel on silmas peetud, et kogu ala võiks kujuneda mitmekesise kasutusega piirkonnaks.

Projektijuht

Anna Petrova

Konsultant

Ülle Kadak