

# KÖITE SISUKORD

|          |  |          |
|----------|--|----------|
| <b>I</b> | <b>SELETUSKIRI .....</b>   | <b>1</b> |
| 1        | PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS .....  | 1        |
| 2        | PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID .....   | 1        |
| 3        | PLANEERINGUS KAVANDATU .....   | 1        |
| 3.1      | Planeeritud maa-ala krundijaotus .....   | 1        |
| 3.2      | Hoonete otstarvete, hoonestusalade ja hoonete paiknemine ning suuruse kavandamise põhimõtted ..... | 2        |
| 3.3      | Vertikaalplaneerimise põhimõtted .....   | 5        |
| 3.4      | Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted .....  | 5        |
| 3.4.1    | Haljastus ja heakord .....   | 5        |
| 3.4.2    | Likvideeritavate üksikpuude esialgne asendusistutuste arvutus .....                                | 6        |
| 3.4.3    | Jäätmekäitluse põhimõtted .....  | 8        |
| 3.5      | Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted .....                                       | 9        |
| 3.6      | Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted .....  | 10       |
| 4        | TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED .....   | 10       |
| 4.1      | Veevarustus ja kanalisatsioon .....  | 11       |
| 4.1.1    | Veevarustus .....  | 11       |
| 4.1.2    | Tuletõrjveevarustus .....  | 11       |
| 4.1.3    | Reoveekanaliseerimine .....  | 12       |
| 4.1.4    | Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine .....   | 12       |
| 4.2      | Elektrivarustus ja tänavavalgustus .....   | 13       |
| 4.3      | Sidevarustus .....   | 14       |
| 4.4      | Soojusvarustus .....   | 14       |
| 4.4.1    | Kaugküte .....   | 15       |
| 4.4.2    | Gaasivarustus .....  | 15       |
| 5        | KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED .....  | 15       |
| 5.1      | Kehtivad kitsendused .....   | 15       |
| 5.1.1    | Riiklike mälestiste kaitsevööndid ja vaatekoridorid .....  | 15       |
| 5.1.2    | Muinsuskaitseala kaitsevööndis kehtivad kitsendused .....  | 16       |
| 5.1.3    | Läänemere kaldal kehtivad piirangud .....  | 16       |
| 5.1.4    | Muud kehtivad kitsendused .....  | 16       |
| 5.2      | Kavandatud kitsendused .....   | 17       |
| 5.2.1    | Juurdepääsu ja parkimisservituutide vajadus .....  | 17       |
| 5.2.2    | Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks .....                              | 17       |
| 6        | EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISE JA EHITAMISE NÕUDED .....  | 18       |
| 6.1      | Täiendavate uuringute vajadus .....  | 18       |
| 6.1.1    | Täiendavate uuringute vajadus .....  | 18       |
| 6.2      | Täiendavate kooskõlastuste hankimise ja koostöö vajadus .....                                      | 18       |
| 6.3      | Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks .....  | 19       |
| 6.3.1    | Üldised arhitektuurinõuded .....   | 19       |
| 6.3.2    | Muinsuskaitse eritingimustest tulenevad nõuded .....   | 19       |
| 6.3.3    | Keskkonnakaitsealased nõuded .....   | 20       |
| 6.3.4    | Tuleohutusnõuded .....   | 22       |
| 6.3.5    | Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas .....                        | 22       |

|      |   |    |
|------|---|----|
| 7    | KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITUD ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE..... | 24 |
| 7.1  | Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele.....   | 24 |
| 7.2  | Vastavus Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringule .....                   | 24 |
| 7.3  | Võrdlus koostatava Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringuga.....                            | 25 |
| 7.4  | Vastavus muinsuskaitse eritingimustele .....  | 25 |
| 7.5  | Võrdlus kehtiva detailplaneeringuga .....   | 25 |
| 7.6  | Vastavus algatamise korralduses esitatud lisanõuetele.....                                  | 26 |
| 7.7  | Vastavus tuleohutusnõuetele.....  | 27 |
| 7.8  | Eskiislahenduse avalikul arutelul tehtud ettepanekute arvestamine.....                      | 27 |
| 7.9  | Planeeringu avalikul väljapanekul tehtud ettepanekute arvestamine.....                      | 27 |
| 7.10 | Muudatused pärast avalikku arutelu .....  | 28 |
| 7.11 | Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele.....              | 29 |
| 7.12 | Kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele.....                                   | 29 |

## II JOONISED

|   |                         |      |
|---|-------------------------|------|
| 1 | Asukoha skeem           | DP-1 |
| 2 | Põhijoonis              | DP-2 |
| 3 | Tehnovõrkude koondplaan | DP-3 |
| 4 | Avaliku kasutuse skeem  | DP-4 |
| 5 | Veevarustuse skeem      | VK-1 |

## **I SELETUSKIRI**

### **1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS**

Planeeritud maa-ala, suurusega 3,71 ha asub Põhja-Tallinnas Kalaranna tänava, Vesilennuki tänava ja Tallinna lahe vahelisel alal.

### **2 PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID**

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on tervikliku ja jätkusuutliku linnakeskkonna arendamine piirkonnas.

Kalaranna tn 28 kinnistul asuvad hooned on enamasti riikliku kaitse all, või arvatud väärtuslikeks hooneteks. Kuna hoonetekompleks on suur, on keeruline leida optimaalset kasutusviisi.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on anda võimalus olemasolevate hoonete paindlikumaks kasutamiseks. Kuna pole täiesti selge, missugune kasutusviis võiks hoonete tulevasele omanikule paremini sobida, on planeeringus püütud näha ette võimalikult paindlik kasutusotstarvete loetelu ja osakaal.

Eesmärgiks on anda lahendus atraktiivsele ja inimsõbralikule linnaruumile ajaloolise ja uushoonestuse vahel, eriti merekindluse maapoolsetel külgedel. Samuti on pakutud lahendused rekonstrueeritavate hoonete laiendamiseks, sh sidehoone ja lünetitiibade vahelise sisehoovi ning sidehoone ja goržihooone vahelise siseõue katmiseks klaas- või muud tüüpi transparentset lahendust võimaldava katusega.

Hoonete otstarbe määramisel oli eesmärk tagada inimeste ööpäevaringne kohalolu piirkonnas.

Kehtivas detailplaneeringus kavandatud parkimismaja asemele on eesmärk kavandada mitme kasutusotstarbega hooned, kuhu lisaks parkimiskohtadele saab ehitada ka äri- ja eluruume.

Lähtuvalt maa-ala hoonestuskontseptsioonist on eesmärgiks vajadusel ka krundipiiride korrigeerimine.

Kvartali muudavad isikupäraseks ajaloolised paehooned, mis loovad alale väärrika miljöö ja identiteedi. Planeeringulahenduse koostamisel oli eesmärk seda isikupära võimalikult palju ära kasutada ja jätta alles vaated ajaloolistele hoonetele.

### **3 PLANEERINGUS KAVANDATU**

#### **3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus**

Detailplaneeringus on kavandatud moodustada Kalaranna tn 28, Vesilennuki tn 4 ja Vesilennuki tänav T2 kinnistute ümberkruntimise teel 4 krunti. Pos 1 krunt on moodustatud Patarei merekindluse ja mortiiapatarei hoonete jaoks. Kasutusotstarbeks on lubatud äri- ja/või elamu ja/või ühiskondlik otstarve. Pos 2 krundile on kavandatud äri- ja elamuotstarve. Krundile kavandatakse

suuremalt osalt ka planeeringuala kruntide jaoks vajalikud parkimiskohad. Pos 3 ärimaa ja/või ühiskondliku hoone sihtotstarbega krunt on kavandatud muusikamaja jaoks. Pos 4 on moodustatud krunt võimalik vanglamuuseumi jaoks.

### 3.2 Hoonete otstarvete, hoonestusalade ja hoonete paiknemine ning suuruse kavandamise põhimõtted

Olemasolevate ehitismälestiste ja väärtuslike ajalooliste hoonete renoveerimise ja rekonstrueerimise ning uute hoonete ehitamise tingimused on määratud arvestades muinsuskaitse eritingimusi.

Patarei merekindluse hoonete kompleksile tänapäevase kasutusotstarbe leidmiseks on ühe võimalusena lubatud sidehoone ja lünetitiibade vahelise siseõue- ning ning sidehoone ja goržihooone vahelise siseõue katmine klaas- või muud tüüpi transparentset lahendust võimaldava katusega.

Muusikamaja ja mortiiropatarei hoonetele on lubatud ehitada juurde vallikraavi välisvalli sisse esiküljega vallikraavi avanevad ühekorruselised galeriitüüpi ruumid, mis võimaldaksid jalakäijate alal pakkuda inimestele aktiivset tegevust.

Ühel krundil olevad hooned ja juurde ehitatavad galeriitüüpi hooned võib omavahel ühendada galeriiga, mille asukoht määratakse ehitusprojektis.

Kehtivas planeeringus kavandatud parkimismaja asemele on kavandatud mitme funktsiooniga hoone. Parkimiskorruste peale on võimalik ehitada äri- ja eluruumid.

Hoonete otstarvete määramisel tuleb arvestada Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala üldplaneeringus piirkonda sobivaid otstarbeid: vähemalt 50% maa-ala pinnast peaksid moodustama avalikku funktsiooni täitvad hooned: valitsus- ja ametiasutused, teadus-, haridus- ja meediaasutused, spordi- ja kultuuriasutused ning vaba aja veetmisega seotud asutused. Üldplaneeringus ei eristata üldkasutatavate hoonete maid kuuluvuse järgi omavalitsuse, riigi või eraomandisse. Hoonete esimene korrus peab jääma avalikkusele kasutatavaks kas äriruumidena (kohvikud, galeriid jms) või ühiskondlike ruumidena, neis pakutakse inimestele aktiivset tegevust. Elamufunktsiooni hoonete esimestele korrustele ei ole kavandatud.

Piirdeaedu ei ole kavandatud. Välja arvatud müüriosad, mis on ette nähtud säilitada võimaliku vanglamuuseumi juures ning lühike piirdelõik üksikkambrite hoone nurga juures, mis võimaldaks piirata vanglamuuseumi territooriumi.

Planeeritud alale kavandatud hoonestustihedus on 1,2.

#### Pos 1

#### Kalaranna tn 28 // Vesilennuki tn 4

Krunt on moodustatud endise Patarei vangla hoonete kompleksi, sh mortiiropatarei hoone jaoks. Krundil asuv kaitsekasarm ja mortiiropatarei on ehitismälestisena riikliku kaitse all.

Krundi kasutamise sihtotstarve:  $EK \leq 30\%$ ,  $\ddot{A}$  ja/või  $\ddot{U}h \geq 70\%$ ,  
kui kortereid ei ehitata ning hoonele jääb 2

|   |   |
|---|---|
|   | kasutusotstarvet, siis määratakse nende osakaal ehitusprojekti koostamisel. |
| Hoonete suurim lubatud arv krundil:       | 4   |
| Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala: | 11800 m <sup>2</sup> (maapealne)  |
| Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast:   | abs 19,10   |

Krundi kavandatud hoonestustihedus on 1,25.

Hoonete esimene korrus peab jääma avalikkusele avatuks: kas äriruumidena või ühiskondlike ruumidena.

Hoonete kompleksile tänapäevase kasutusotstarbe leidmiseks on ühe võimalusena lubatud sidehoone ja lünetitiibade vahelise siseõue- ning sidehoone ja goržihooone vahelise siseõue katmine klaas- või muud tüüpi transparentset lahendust võimaldava katusega.

Mortiiirpatarei hoone merekindluse poolsesse külge on lubatud juurde ehitada ühekorruseline galeriitüüpi hoone. Kuna juurde ehitatav hooneosa on kavandatud endise vallikraavi välisvalli sisse avanevana esiküljega vallikraavi, ei varja see mortiiirpatarei hoonet. Galeriitüüpi hoone katus ei tohi olla kõrgem kui olemasoleva hoone ±0. Mortiiirpatarei hoone ja juurde ehitatava hoone võib ühendada galeriiga, mille asukoht määratakse ehitusprojekti.

Juurdepääs krundile on Vesilennuki tänavalt ning Kalaranna tänavalt. Juurdepääsuks Mortiiirpatarei hoone juurde kavandatud parkimiskohtadele Kalaranna tänavalt on vaja seada juurdepääsuservituut läbi pos 4.

Kuni 10 parkimiskohta (sh invakohad) on kavandatud oma krundile Vesilennuki tänava poolsesse ossa ning 6 parkimiskohta on kavandatud Mortiiirpatarei hoone juurde. Ülejäänud vajalikud parkimiskohad on kavandatud pos 2 krundile ehitatavasse parkimismajja.

Tegelik parkimiskohtade vajadus, mille tagamiseks seatakse parkimisservituut, on vaja välja selgitada pos 2 hoonestamiseks korraldatava arhitektuurikonkursi ajaks.

|   |  |
|---|--|
| <b>Pos 2</b>                              | <b>Vesilennuki tn 2</b>  |
| Krundi kasutamise sihtotstarve:           | Ä ≥ 50%, EK ≤ 50%  |
| Hoonete suurim lubatud arv krundil:       | 4  |
| Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala: | 5300 m <sup>2</sup> (maapealne)<br>5300 m <sup>2</sup> (maa-alune) |
| Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast:   | abs 16,00  |

Krundi kavandatud hoonestustihedus on 1,56. Kortereid on plaanitud kuni 52.

Neljanda korruse ehitusalune pind võib olla kuni 50% hoonealusest pinnast. Hoonete esimene korrus peab jääma avalikkusele avatuks: kas äriruumidena või ühiskondlike ruumidena.

Juurdepääs krundile on Vesilennuki tänavalt. Juurdepääsuks endise vallikraavi poole avaneva galerii äriruumide teenindamiseks on pos 1 krundilt maa-alal, mis määratakse avalikult kasutatavaks.

Parkimiskohad on kavandatud hoonesisesesse parklasse maa-alustele ja vajadusel maapealsetele parkimiskorrustele. Ehitusprojekti koostamisel selgitatakse tegelik parkimiskohtade vajadus, mille alusel otsustatakse, kas piisab ühest maa-alusest korrusest, või on vaja välja ehitada maksimaalsed 2 parkimiskorrust.

Krundile on kavandatud normatiivsest rohkem parkimiskohti, mis võimaldab lahendada ka teiste planeeringualale kavandatud kruntide parkimiskohtade vajadust. Eelkõige lahendatakse pos 1 krundi parkimiskohtade vajadus. Pos 1 parkimiskohtade vajadus on vaja selgitada välja enne krundi hoonestamiseks korraldatava arhitektuurikonkursi algust.

### Pos 3

### Kalaranna tn 36

Krunt on moodustatud endise muusikakomando hoone jaoks.

Krundi võib jätta moodustamata, kui Patarei vangla arenduskontseptsioon näeb ette teisiti. Sel juhul liidetakse ehitusõigus selle krundi ehitusõigusega, mille koosseisu maa-ala jääb.

|   |   |
|---|---|
| Krundi kasutamise sihtotstarve:           | äriruumid ja/või ühiskondlike hoonete maa<br>Juhul, kui hoonele soovitakse 2<br>kasutusotstarvet, määratakse nende osakaal<br>ehitusprojekti koostamisel. |
| Hoonete suurim lubatud arv krundil:       | 2   |
| Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala: | 1200 m <sup>2</sup> (maapealne)   |
| Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast:   | abs 16,10   |

Muusikahoone merekindluse poolsesse külge on lubatud juurde ehitada ühekorruseline galeriitüüpi hoone. Kuna juurde ehitatav hooneosa on kavandatud endise vallikraavi välisvalli sisse avanavana esiküljega vallikraavi, ei varja see mortiiapatarei hoonet. Galeriitüüpi hoone katus ei tohi olla kõrgem kui olemasoleva hoone ±0. Muusikahoone ja juurde ehitatava hooneosa võib ühendada galeriiga, mille täpne asukoht määratakse ehitusprojektis.

Hoonete esimene korrus peab jääma avalikkusele avatuks: kas äriruumidena või ühiskondlike ruumidena.

Krundi planeeritud hoonestustihedus on 0,52.

Juurdepääs krundile on Kalaranna tänavalt. Juurdepääs galeriid teenindavale transpordile on pos 1 krundilt avalikult kasutatavaks määratavalt alalt.

Krundile on kavandatud 12 parkimiskohta.

### Pos 4

### Kalaranna tn 26

Krunt on moodustatud võimaliku Vanglamuuseumi jaoks. Krundipiir kulgeb piki kandvat seinat. Kandva seinat asukoht täpsustatakse krundi moodustamisel, seoses sellega võib täpsustada ka moodustatava krundi suurus. Juhul, kui vanglamuuseumi ei rajata selles asukohas, ei ole vaja eraldi krundi moodustada ning hooneosa jääb kogu Patarei kompleksiga ühele krundile ning sama kasutusotstarbega, mis kogu krundil.

|                                     |             |
|-------------------------------------|-------------|
| Krundi kasutamise sihtotstarve:     | Ä ja/või ÜH |
| Hoonete suurim lubatud arv krundil: | 2           |

Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala: 1500 m<sup>2</sup> (maapealne)  
 Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast: abs 19,10

Krundi kavandatud hoonestustihedus on 1,50.

Juurdepääs krundile on Kalaranna tänavalt ja läbi pos 1 krundi avalikult kasutatavaks määratavalt alalt.

Parkimiskohad on kavandatud pos 2 krundile ehitatavas parkimismajas.

### 3.3 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Vertikaalplaneerimisega juhitakse sademevesi hoonetest ja naaberkruntidelt eemale sademeveekanaliseerimisele.

Haljastatud krundiosadele sattunud sademevesi immutatakse osaliselt pinnasesse.

Kõvakattega krundiosal kogutakse sademevesi restkaevudesse.

Nii vertikaalplaneerimise kui ka sademevee ärajuhtimise lahendus täpsustatakse ehitusprojekti.

### 3.4 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted

#### 3.4.1 Haljastus ja heakord

Detailplaneeringu alal, endise Patarei vangla territooriumil, ei ole märkimisväärselt kõrghaljastust. Seda ilmselt eelkõige turvakaalutlustel. Enamik olemasolevast haljastusest on sinna kasvanud pärast seda, kui hoonekompleksi enam vanglana ei kasutata ning ümbruse heakorrale eriliselt tähelepanu ei pööratud. Ka kehtivas detailplaneeringus ei ole Patarei hoonekompleksi ümber märkimisväärselt uut haljastust kavandatud.

Detailplaneeringu lahenduse aluseks on idee taastada ja avada vana vallikraav endise merekindluse kompleksi ümber. Vallikraavi ala haljastus lahendatakse eraldi projektiga. Planeeringu põhijoonisel on kasutatud algatamisel aluseks olnud illustratiivset lahendust. Erinevalt kehtivast detailplaneeringust on Patarei merekindluse ja rannapromenaadi vahele kavandatud haljasala. Haljasala kujundus lahendatakse Patarei merekindluse hoone renoveerimisprojekti ning see peab moodustama visuaalselt ühtse terviku rajatava promenaadiga. Kui rajatakse avasid promenaadi poole, siis nähakse ette ka juurdepääsud promenaadile. Pos 2 krundile on ette nähtud tingimus (p 6.3.3) maa-alusest ehitusalast väljajäävale krundiosale kõrghaljastatud ala kavandamiseks. Kõrghaljastuse kavandamisel tuleb jälgida, et haljastus ei hakkaks varjama vaateid Patarei hoonetele.

Kehtivas detailplaneeringus on praeguse planeeringuala ulatuses haljastust kavandatud 14,6 %. Nüüd on haljastatava ala osakaaluks kavandatud 18%, sh Kalaranna tn 28 kinnistu jagamisel tekkivatel kruntidel kokku 20,8 %. Pos 2 krundile on kõrghaljastust võimalik kavandada ca 8 % ulatuses krundi pinnast. Krundile tuleb rajada suurem osa planeeringualal asuvate kruntide jaoks vajalikest parkimiskohtadest, seetõttu on määratud suur maa-alune ehitusõigus. Samas on võimalik rajada parklapealset haljastust, mis moodustaks visuaalselt ühtse terviku kõrghaljastatud alaga.

Muusikakomando (pos 4) ja Mortiirpatarei (pos 1) hoonetele on kavandatud võimalus vallikraavi välisvalli sisse ehitada esiküljega vallikraavi avanevate ühekorruselised galeriid. Tingimus on, et galeriidele rajatakse murukatus. Galeriide maksimaalne lubatud kõrgus ei tohi ületada olemasoleva hoone  $\pm 0$ .

Pos 2 kavandatud hoonestuse lünetipoolne hooneosa võib analoogselt vallikraavi välisvalli sisse ehitatavate galeriidega olla ühekorruseline ja murukatusega. Ühekorruselise hooneosa laiuks on määratud 10 m.

Planeeritud ehitusõiguse realiseerimiseks ei ole vaja likvideerida ühtegi I ega II väärtusklassi puud. Kokku likvideeritakse 12 III väärtusklassi puud või puuderühma, 9 IV väärtusklassi puud või puuderühma ning üks põõsaste grupp, 12 V väärtusklassi puud või puuderühma. Likvideeritakse puud, mis jäävad parklate- ja hoonestusala alla või viimasele liiga lähedale, ning üksikud puud, mis takistavad tehnovõrkude rajamist.

Kuna detailplaneeringus on kavandatud võimalus katta kaitsekasarmu sidehoone ja lünetitiibade vaheline sisehoov ning sidehoone ja goržihooone vaheline siseõu klaas- või muud tüüpi transparentset lahendust võimaldava katusega, on märgitud likvideeritavaks kõik sisehoovidesse jäävad puud, mis moodustavad suurema osa likvideeritavate puude mahust. Juhul, kui hoonesse kavandatakse korterid, jääb siseõu kolmnurkne siseõu tõenäoliselt kasutusele rekreatsioonialana ning likvideeritavate puude hulk väheneb oluliselt.

Kinnistul on tuvastatud III kaitsekategooria kaitstava taimeliigi balti sõrmkäpp kasvukohti. Kuna neid pole väga suurel hulgal, on võimalik taimed ümber istutada.

Haljastuse ja heakorra põhimõtted kajastuvad planeeringu põhijoonisel (vt joonis DP-2). Tingimused kaitsealuste taimede ümberistutamiseks on lisatud seletuskirja punkti 6.3.3.

### 3.4.2 Likvideeritavate üksikpuude esialgne asendusistutuste arvutus

Likvideeritavate puude asemele istutatavate puude arvu selgitamiseks vajalik haljastuse ühikute arv on arvatud vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrusele nr 17 „Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja 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 (arvutuses 0,7).

| Pos nr | Jrk nr | likv. puu nr | puu liik | liigi koefitsient | D (cm) | väärtus-klass | k 2 | haljastuse ühik | Likvideerimise põhjus |
|--------|--------|--------------|----------|-------------------|--------|---------------|-----|-----------------|-----------------------|
| 1      | 1      | 12           | pooppuu  | ei asendata       |        | V             |     | -               | Teed                  |
|        | 2      | 129          | aedõuna- | ei asendata       |        | III           |     | -               | Teed                  |



|                    |             |                       |                    |     |     |     |            |              |           |
|--------------------|-------------|-----------------------|--------------------|-----|-----|-----|------------|--------------|-----------|
|                    |             | puu                   |                    |     |     |     |            |              |           |
| 3                  | <b>130</b>  | harilik<br>hobukastan | 2                  | 77  | IV  | 0,3 | <b>77</b>  | Teed         |           |
| 4                  | <b>131</b>  | harilik saar          | 1                  | 46  | III | 1   | <b>41</b>  | Teed         |           |
| 5                  | <b>132</b>  | harilik saar          | 1                  | 54  | III | 1   | <b>49</b>  | Teed         |           |
| 6                  | <b>133</b>  | harilik saar          | 1                  | 47  | III | 1   | <b>42</b>  | Teed         |           |
| 7                  | <b>134</b>  | harilik saar          | 1                  | 54  | III | 1   | <b>49</b>  | Teed         |           |
| 8                  | <b>135</b>  | harilik saar          | 1                  | 73  | III | 1   | <b>66</b>  | Teed         |           |
| 9                  | <b>136</b>  | harilik saar          | 1                  | 18  | IV  | 0,3 | <b>12</b>  | Teed         |           |
| 10                 | <b>137</b>  | harilik saar          | 1                  | 46  | IV  | 0,3 | <b>31</b>  | Teed         |           |
| 11                 | <b>138</b>  | harilik saar          | 1                  | 28  | III | 1   | <b>25</b>  | Teed         |           |
| 12                 | <b>139</b>  | harilik<br>hobukastan | 2                  | 18  | IV  | 0,3 | <b>18</b>  | Teed         |           |
| 13                 | <b>140</b>  | harilik saar          | 1                  | 44  | IV  | 0,3 | <b>29</b>  | Teed         |           |
| 14                 | <b>141</b>  | lehis                 | ei asendata        |     | V   |     | -          | Teed         |           |
| 15                 | <b>142</b>  | harilik<br>jalakas    | ei asendata        |     | V   |     | -          | Teed         |           |
| 16                 | <b>143</b>  | harilik<br>hobukastan | ei asendata        |     | V   |     | -          | Teed         |           |
| 17                 | <b>144</b>  | sookask               | 0,5                | 26  | IV  | 0,3 | <b>13</b>  | Teed         |           |
| 18                 | <b>145</b>  | sookask               | 0,5                | 37  | IV  | 0,3 | <b>19</b>  | Teed         |           |
| 19                 | <b>146</b>  | harilik<br>pihlakas   | 0,5                | 21  | III | 1   | <b>15</b>  | Teed         |           |
| 20                 | <b>147</b>  | harilik<br>toomingas  | 0,5                | 115 | III | 1   | <b>84</b>  | Teed         |           |
| 21                 | <b>148</b>  | harilik<br>jalakas    | ei asendata        |     | V   |     | -          | Teed         |           |
| 22                 | <b>149</b>  | harilik<br>jalakas    | ei asendata        |     | V   |     | -          | Teed         |           |
| 23                 | <b>150</b>  | harilik sirel         | ei asendata        |     | III |     | -          | Teed         |           |
| 24                 | <b>151</b>  | aed-<br>õunapuu       | ei asendata        |     | IV  |     | -          | Teed         |           |
| 25                 | <b>152</b>  | harilik saar          | ei asendata        |     | V   |     | -          | Teed         |           |
| 26                 | <b>153</b>  | harilik saar          | ei asendata        |     | V   |     | -          | Teed         |           |
| 27                 | <b>154</b>  | sookask               | ei asendata        |     | V   |     | -          | Teed         |           |
| 28                 | <b>155</b>  | harilik<br>toomingas  | ei asendata        |     | V   |     | -          | Teed         |           |
| 29                 | <b>156*</b> | harilik<br>kuusk      | 2                  | 58  | III | 1   | <b>72</b>  | Teed, 2 puud |           |
| 30                 | <b>157</b>  | harilik sirel         | ei asendata        |     | IV  |     | -          | Teed         |           |
| <b>Pos 1 kokku</b> |             |                       |                    |     |     |     | <b>642</b> |              |           |
| <b>2</b>           | 31          | <b>22</b>             | arukask            | 1   | 66  | III | 1          | <b>59</b>    | Hoonestus |
|                    | 32          | <b>23</b>             | berliini<br>pappel | 0,5 | 160 | IV  | 0,3        | <b>80</b>    | Hoonestus |

|          |                    |            |                  |             |    |     |     |            |           |
|----------|--------------------|------------|------------------|-------------|----|-----|-----|------------|-----------|
|          | 33                 |            | harilik haab     | 0,5         | 36 | IV  | 0,3 | <b>18</b>  | Hoonestus |
|          | 34                 | <b>24</b>  | harilik saar     | ei asendata |    | V   |     | -          | Hoonestus |
|          | 35                 | <b>126</b> | harilik pihlakas | ei asendata |    | V   |     | -          | Hoonestus |
|          | 36                 |            | harilik vaher    | ei asendata |    | V   |     | -          | Hoonestus |
|          | <b>Pos 2 kokku</b> |            |                  |             |    |     |     | <b>157</b> |           |
| <b>4</b> | 37                 | <b>13</b>  | pooppuu          | 1           | 34 | III | 1   | <b>31</b>  | Teed      |
|          | 38                 | <b>160</b> | arukask          | 1           | 28 | III | 1   | <b>25</b>  | Hoonestus |
|          | 39                 | <b>161</b> | harilik saar     | ei asendata |    | V   |     | -          | Hoonestus |
|          | <b>Pos 4 kokku</b> |            |                  |             |    |     |     | <b>56</b>  |           |

**KOKKU: 855**

Märkus:

- \* Üksikpuudel, mille tüve diameetrit pole haljastuslikus hinnangus antud, on võetud aluseks optimaalne tüve diameeter (märgitud sinisega).
- \*\* Puude nr 127 ja 128 likvideerimise vajadus ja likvideeritavate puude asemele istutatavate puude arv selgub ehitusprojekti koostamisel.

Kavandatud hoonete ja teede ehitamiseks ning tehnovõrkude rajamiseks tuleb likvideerida kokku 35 puud või puuderühma, 2 võsa ning 2 põõsaste rühm.

Asendusistutuse arvu täpsustatakse konkreetsete kruntide puhul ehitusprojektides. Haljastuse ühikud arvutada ümber istutatavate puude või põõsaste arvuks Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määruse nr 17 (Puu raieks ja hooldusloikuseks loa andmise tingimused ja kord) lisas 3 toodud tabeli järgi enne kui asendusistutuse kohustust täitma hakatakse.

Asendusistutus on osaliselt võimalik teha planeeringualal.

Tingimused uue haljastuse rajamiseks ja olemasoleva haljastuse säilitamise tingimuste loomiseks on seletuskirja punktis 6.3.3.

### 3.4.3 Jäätmekäitluse põhimõtted

Jäätmehoolduse kord Tallinna haldusterritooriumil on määratud Tallinna jäätmehoolduseeskirjas. Kord on kohustuslik kõikidele juriidilistele ja füüsilistele isikutele.

Põhilised jäätmeliigid on lammutusjätmed ehitustööde ajal ja reostuse likvideerimisel tekkivad jätmed, mille käitlemise kohta on lisatud nõuded seletuskirja punkti 6.3.3.

Hiljem on tegemist olmejäätmetega, mida käideldakse vastavalt jäätmehoolduseeskirjale.

Olemasolevate hoonete rekonstrueerimisel kavandatakse jäätmete liigiti kogumise kohad hoonesse. Kui see pole võimalik, lahendatakse jäätmete kogumine jäätmevarjualuses, mis on soovitatav kavandada mitmele krundile ühiselt.

### 3.5 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Planeeringuala asub Kalaranna tänava ja perspektiivse Vesilennuki tänava ääres.

Juurdepääs kruntidele on kavandatud Vesilennuki tänavalt ja Kalaranna tänavalt.

Kalaranna tänaval on korraldatud ühistransport: tänavat läbivad liini 73 Veerenni-Tööstuse bussid. Kalaranna tänaval on vahetult planeeringuala kõrval bussipeatus.

2015.a valminud Kalaranna tänava maa-alal on välja ehitatud lisaks sõiduteele ka kergliiklusteed ja rajatud tänavahaljastus. Kui piirkonna arenedes selgub, et kergliiklusteed vajaksid laiendamist, on selleks piisav ruum tänavamaal olemas. Kui aga Patarei hoonekompleks kasutusse võetakse ning rajatakse planeeringujärgne jalakäijatele avatud kergliiklusala, pole tänavaäärsete kõnniteede laiendamine tõenäoliselt aktuaalne, sest suur osa potentsiaalsetest kasutajatest valib tõenäoliselt huvitavamana teekonna läbi Patarei hoonekompleksi või kasutab mereäärset promenaadi.

Vesilennuki tänava lõigule T2 on seatud isiklik kasutusõigus Tallinna linna kasuks tagamaks avalikku juurdepääsu planeeritud alale.

Samuti on seatud isiklik kasutusõigus Tallinna linna kasuks käesoleva planeeringu alast välja jäävale Riigi Kinnisvara AS-ile kuuluva rannapromenaadi avalikuks kasutamiseks.

Detailplaneeringus on määratud alad, mille kohta sõlmitakse isikliku kasutusõiguse lepingud Tallinna linna kasuks avaliku kasutuse tagamiseks. Kuna piirdeaedu ei rajata, ei tehta jalakäijatele liikumiseks takistusi Patarei hoonekompleksi perimeetrile rajataval kergliikluslal.

#### Parkimiskohtade vajaduse arvutus

| Pos nr                             | Ehitise otstarve   | Norm. arvutus alal, kus normi rakendatakse  | Parkimiskohtade vajadus normatiivi rakendamise korral | Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil   |
|------------------------------------|--|---|---|---|
| 1                                  | <b>Kokku:</b><br>Ühiskondlik hoone<br><br>Ärihoone<br><br>Korterid | <u>Max 315</u><br>21100:180=118<br><br>9600:80=120<br>}216<br>11500:120=96<br>90x1,1=99 | Max 315   | 16<br>Normatiivsed parkimiskohad on võimalik tagada pos 2 kavandatud parkimiskorrustel. Selleks on vajalik seada parkimisservituut. |
| 2                                  | <b>Kokku:</b><br>Korterid<br>Äripinnad                             | <b>96</b><br>52<br>5320:120=44  | 96  | 360   |
| 3                                  | <b>Kokku:</b><br>Ärihoone<br>Ühiskondlik hoone                     | <u>Max 15</u><br>1800:120=15<br>1800:180=10   | Max 15<br>15<br>10                                    | 12  |
| 4                                  | <b>Muuseum</b>   | 4300:180= <b>24</b>   | 24  | -   |
| <b>Planeeritud maa-alal kokku:</b> |  | <b>Maksimaalselt:</b>   | <b>450</b>  | <b>388</b>  |

Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud „Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014” punkti 4.1.10 kohaselt ei rakendata parkimismatsevi parkimiskohtade planeerimisel ja projekteerimisel riikliku kaitse alla võetud maa-alal või selle kaitsevööndis, samuti riikliku kaitse alla võetud mälestise kaitsevööndis.

Arengukava punkti 4.2.8 kohaselt tuleb vahelvööndis elamute parkimiskohtade kavandamisel tagada vähemalt üks parkimiskoht korteri kohta.

Kuna planeeringuala asub endisel asulakohal 13.-16. saj ning planeeringualal paikneb mitu ehitismälestist, ei rakendata arengukavas sätestatud normi.

Kuna sõltuvalt hoonete tulevases kasutusotstarbest võib hoonete külastamise vastu olla suur avalik huvi ning juhul kui kaitsekasarmu hoonesse ehitatakse korterid, on vaja tagada elanike autodele parkimiskohti, on kavandatud pos 2 krundile võimalus suurema parkimishoone ehitamiseks.

Meremuuseumi normatiivsed parkimiskohad tagatakse Vesilennuki tn 12 krundil, mis annab võimaluse parkida autosid vahetult Meremuuseumi sissekäigu juures. Krundi perspektiivsel hoonestamisel on võimalik tagada parkimiskohti ka ehitatava hoone maa-aluses parklas (Riigi Kinnisvara ASi 13.10.2014 kiri nr 900409/706 vt lisades menetlusdokumendid).

Kavandatud parkimiskohtade arv on arengukavaga kooskõlas.

### **3.6 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted**

Planeeringu üks põhiideedest on avada endine vallikraav ning kujundada sellest kogu ala läbiv kergliiklusala, kus jalgsi ja jalgratastega liikujatele liikumispiiranguid ei tehta. Autoliiklus alal on piiratud.

Kõikidele olemasolevatele ja uutele hoonetele on ette nähtud esimesele korrusele kavandada avalikkusele suunatud kasutusviis.

Kuna piirdeaedu ei kavandata, on tagatud juurdepääs Patarei kompleksi territooriumile ka rannapromenaadilt.

Pos 1 on määratud ka avalikuks kasutamiseks mõeldud krundiosad, mis on kantud põhijoonisele (DP-2). märgitud ulatuses sõlmitakse isikliku kasutusõiguse leping Tallinna linna kasuks, tagamaks avalikku kasutust.

Sisehoovide avaliku kasutuse ulatus selgub nende kasutusotstarbe täpsustumisel.

## **4 TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED**

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojektis tehnovõrkude valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

## 4.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Käesolevas töös on lahendatud Patarei ja Lennusadama piirkonnas Kalaranna tn 28 ja Vesilennuki tn 4 kinnistute veevarustus ja kanalisatsioon detailplaneeringu mahus. Lahendus on koostatud vastavalt AKTSIASELTSi TALLINNA VESI 06.01.2014 tehnilistele tingimustele nr PR/1373211-1.

Projekteerimisel on arvestatud järgmiste normide ja nõuetega:

- EVS 921:2014 Veevarustuse välisvõrgud
- EVS 848:2013 Väliskanalisatsioonivõrk
- EVS 812-6:2012 Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus.
- EVS 843:2003 Linnatänavad
- AKTSIASELTSi TALLINNA VESI tehnilised nõuded
- Eesti Vabariigi määrus nr 55, 28.09.1999, Tee projekteerimise normid“.

### 4.1.1 Veevarustus

Planeeritud ala ööpäevane arvutuslik tarbevee vooluhulk on  $Q = 372 \text{ m}^3/\text{d}$ .

Vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele, tuleb planeeringu lahenduse juures arvestada varasemalt koostatud detailplaneeringuga (K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr 08058) ja Kalaranna tänava põhiprojektiga (ETP Grupp töö nr 1321).

Planeeringuala kinnistute veevarustus lahendatakse varem projekteeritud Kalaranna tänava OD225 veetorustiku baasil.

Veevarustuse tagamise eelduseks on varem planeeritud veetorustiku ringistuse välja ehitamine:

- Kalaranna tn varem planeeritud/varem projekteeritud veetoru alates Tööstuse tn olemasolevast OD315 veetorustikust kuni planeeringualani;
- Ühendused varem planeeritud/varem projekteeritud Kalaranna tn OD225 veetorustiku ja olemasoleva Küti tn OD225 ning Vana-Kalamaja tn DN150 veetorudega.

Käesoleva tööga on korrigeeritud varem planeeritud töö nr 08058 veevarustuse lahendust:

- Muudetud on varem planeeritud veeühenduste asukohta moodustatud krundile pos 3, liitumispunkt on planeeritud Kalaranna tänava OD225 veetorustiku baasil.
- Moodustatud kruntidele pos 1 ja pos 4 on planeeritud ühine liitumispunkt ja veemõõdukaev Kalaranna tänava OD225 veetorustiku baasil.
- Mortiirpatarei hoonele (pos 1) on planeeritud veeühendus Kalaranna tn OD225 veetorustikust.

### 4.1.2 Tuletõrjerveevarustus

Välise tuletõrjervee vajalik veehulk 30 l/sek kolme tunni jooksul on garanteeritud pärast Kalaranna tänava veetorustiku väljaehitamist ning ühendamist Küti ja Vana-Kalamaja tänava veetorustikega. Kalaranna tänavale on varem projekteeritud 3 hüdranti, 1 hüdrant on varem planeeritud Vesilennuki tänavale.

Sisemine tulekustutusvesi, max 40 l/s, lahendatakse vastavalt vajadusele kinnistusesiselt mahuti baasil. Tuletõrjerveevajadus kuni 2x2.5 l/s tagatakse ühisveevõrgust.

Piirkonnas on tagatud normaalolukorras vabasurve 0.3 MPa.

#### 4.1.3 Reoveekanaliseerimine

Planeeritud ala reovee kanalisatsiooni eelvool on lahendatud Patarei ja Lennusadama piirkonna varasema detailplaneeringuga (K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr 08058).

Piirkonna reovee kanalisatsiooni eelvooluks on tunnelkollektori nr 1 vastuvõtušaht Salme tänaval. Planeeritud alalt juhitakse reovesi isevoolelt kuni planeeritud pumplani, sealt edasi survetorustikuga kuni olemasoleva tunnelkollektorisse suubuva OD315 torustikuni. Planeeritud pumpla varumaht on 125 m<sup>3</sup> (kolme tunni maksimaalne summaarne vooluhulk), millest 35 m<sup>3</sup> on torustikes ja kaevudes. Pumpla juurde tuleb täiendavalt paigaldada mahuti 90 m<sup>3</sup> varumahuks.

Käesolevas töös on teostatud töö nr 08058 korrektuur:

- Moodustatud kruntidele pos 1, pos 3 ja pos 4 on planeeritud üks reovee liitumispunkt ja kinnistusisene servituudiala. Eelvooluks on Kalaranna tänava varem planeeritud DN300 reoveekanaliseerimise torustik.
- Mortiirpatarei hoonele (pos 1) on planeeritud reovee kanalisatsiooni ühendus Kalaranna tänava olemasolevasse OD315 kanalisatsioonitorustikku.

Planeeritud ala reovee vooluhulk on 372 m<sup>3</sup>/d.

Eelvooluks oleva reovee kanalisatsiooni torustiku arvutus on esitatud K-Projekt Aktsiaseltsi töös nr 08058:

- Olemasoleva toru andmed: OD315  $i=0.003$
- Täistäite vooluhulk  $Q_t=45$  l/s (täide 1.0)
- Maksimumvooluhulk  $Q_{max}=51$  l/s (täide 0.87)
- Olemasolev täide torus on 0.5.

Vastavalt vooluhulga ja voolukiiruse täiteastmest sõltuvuse graafikule:

$$Q_{0,5}=0.4Q_t=0.4*45=18 \text{ l/s}$$

Olemasolevasse torusse on võimalik lisada:

$$Q=Q_{max}-Q_{0,5}=51-18=33 \text{ l/s}$$

Planeeritud reovee pumpla arvutuslik vooluhulk on 15 l/s.

Planeeritud kanalisatsiooni välisvõrk paigaldatakse plast SN8 kanalisatsioonitorudest. Liinikaevud paigaldatakse plastkaevudest ja kaetakse asfaltkattega pindade all nn „ujuvat“ tüüpi malmluukidega.

#### 4.1.4 Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Planeeritud ala sademevee kanalisatsiooni eelvool on lahendatud Patarei ja Lennusadama piirkonna varasemas detailplaneeringus (K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr 08058). Sademe- ja drenameveed juhitakse Tallinna lahte arvestades varem planeeritud merrelaskudega.

Planeeritud kruntile pos 3 ja mortiiapatarei hoone poolsele krundiosale pos1 on kavandatud sademevee kanalisatsiooni ühendus Kalaranna tänavale varem projekteeritud OD250 kanalisatsiooni torustikega.

Kruntidel pos 1 ja pos 4 (olemasolev hoone) säilitada olemasolevad kolm sademevee merrelasku.

Sademevee arvutuslik vooluhulk planeeritud alalt on 170 l/s.

## 4.2 Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Detailplaneeringu elektrivarustuse osa lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni 07.01.2014 tehnilised tingimused nr 216275.

Elektrikoormuste tabel

| Pos. nr  | Nimetus                          | Arvutuslik elektrikoormus,<br>Pa/Ia (kW/A) |  | Liitumine                    |
|--|----------------------------------|--|--|------------------------------|
|  |                                  | planeeritud<br>alajaama<br>nr 1 baasil     | planeeritud<br>alajaama<br>nr 2 baasil |                              |
| 1  | Planeeritud korterelamu-ärihoone | 1650/2750                                  |  | Alajaama<br>madalpinge seade |
| 2  | Planeeritud korterelamu-ärihoone |  | 1000/1600                              |                              |
| 3  | Planeeritud ärihoone             | 150/250                                    |  | Liitumiskilp                 |
| Planeeritud ala tarbijad alajaamade kaupa kokku<br>(koos eriaegsusega) |                                  | 1700/2800                                  | 1000/1600                              |                              |
| Planeeritud ala tarbijad kokku (koos<br>eriaegsusega)                  |                                  | 2500/4000                                  |  |                              |

Objektide 0,4kV elektrivarustus on ette nähtud kahe planeeritud 10/0.4kV trafoalajaama (hoonesisesed, trafod kuni 2x1000kVA ja kuni 2x1600kVA) baasil.

Planeeritud alajaamade toide on ette nähtud 10 kV kaabelliiniga Elektrijsaama 110/35/10/6 kV alajaamast.

Sisseehitatud alajaama tööjooniste koostamisel tuleb arvestada Elektrilevi OÜ kvaliteedi käsiraamatu normdokumendiga VJ63 30.06.2010 "Nõuded alajaama ruumile ehitises (ehitatavas hoones)".

Hoonesisese alajaama trafo- ja jaotlaruumid peavad avanema tänavale ning alajaama ruumide kohal asuval korrusel ei tohi paikneda eluruume.

Kesk- ja madalpinge toitevõrgud ehitatakse kaabelliinidena. Uute objektide alla jäävad alajaamad nr 439 ja nr 977 ning alajaamade vahelised 6kV kaabelliinid nr 3207, nr 3405 ja nr 6911 likvideeritakse.

6kV kaablid nr 3405 ja nr 3207 ühendatakse omavahel kokku jätkumuhvi abil.

Vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele tuleb elektripaigaldise rajamise võimaldamiseks sõlmida kinnistu valdajal/õigustatud isikul maakasutamise ja liitumisleping. Pärast liitumislepingu sõlmimist ning lisateenustasu tasumist (koos liitumistasuga) ehitab Elektrilevi OÜ liitumislepingu alusel uue alajaama ja kaabelliinid.

Tänavalõigu valgustuseks on ette nähtud kõrgrõhu naatrium- või LED-lampidega välisvalgustid. Valgustid paigaldatakse koonilistele terasmastidele. Tänavavalgustuse toiteliinid ehitatakse kaabelliinidena.

Käesolev lahendus on koostatud detailplaneeringu mahus vajaliku täpsusega. Planeeritud hoonete sisestus- liitumiskilpide asukohad täpsustatakse ehitusprojektides (arvestades objektide arhitektuuriga). Konkreetsete objektide elektrivarustuse projekti koostamine (ka 10/0,4 kV alajaamade projekteerimine) toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

### 4.3 Sidevarustus

Objekti sidevarustuse planeerimisel on aluseks võetud Elion Ettevõtte Aktsiaseltsi (kehtiv ärinimi Telia Eesti AS) 21.12.2013 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 22086752.

Planeeritud hoonete sidevarustus on ette nähtud lähtuvana Kalaranna tänava ääres kulgevast sidekanalisatsioonist. Uute objektide alla jääv sidekanalisatsioon likvideeritakse ja asendatakse planeeritud sidekanalisatsiooni lõikudega.

Normide kohane kaablitorude paigaldussügavus sõidutee all on min 1,0m, väljaspool sõiduteed 0,7 m.

Sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas lahendatakse tööprojektis. Sidevarustuse tööprojekti koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

### 4.4 Soojusvarustus

Planeeritud ala jääb vastavalt Tallinna Linnavolikogu 27.05.2004 määrusele nr 19 kaugküttepiirkonda. Vastavalt määrusega nr 19 kehtestatud kaugküttepiirkondade tingimuse punkt 2.2-le ei ole isikud, kes kaugküttepiirkonna määramise ajal ei kasuta kaugkütet, kohustatud liituma võrguga.

Kui 2004.a mais mõni planeeringualale jääv hoone kasutas muud kütteviisi, kui kaugkütet, võib hoone jätkata sama kütteviisi kasutamist samas mahus. Uued või rekonstrueeritavad hooned peavad kasutama tulevikus kaugkütet ning selleks on rekonstrueeritavatele hoonetele planeeritud perspektiivne võimalus kaugküttega liitumiseks.

Vastavalt määruse punktile 2.3-le on kaugküttepiirkonnas ehitatavate või rekonstrueeritavate ehitiste soojusega varustamisel erandina võimalik kasutada ka muid kütteviise kui kaugkütet, kui:

- Tegemist on ajutise ehitisega;
- Ehitiste soojuskoormus paigaldatava trassi jooksva meetri kohta on väiksem kui 2 KW;
- projekteeritud ehitiste maksimaalne soojuskoormus on alla 40 kW;
- tegemist on ehitistega, mille ühendamist ei võimalda võrgu tehnilised võimalused või mille võrku ühendamine seaks ohtu varasemate liitujate varustuskindluse;
- **ehitiste soojusega varustamiseks kasutatakse keskkonnasõbralikke kütteviise (maasoojus, päikeseenergia, hüdroenergia, tuuleenergia jne) või elektrienergia.**

Planeeritud ala soojusvarustus on ette nähtud lahendada kaugkütte baasil.



Kaugküttega liitumiseks on vaja enne projekteerimise algust taotleda piirkondlikult kaugkütte võrguettevõtjalt (AS Tallinna Küte) liitumise tehnilised tingimused.

Planeeritud ala soojuskoormus on 4,5 MW (täpsustada tehnilise projektis).

#### **4.4.1 Kaugküte**

Kaugkütte lahenduse aluseks on ASi Tallinna Küte 21.01.2014 tehnilised tingimused nr 21300-01-14/2.

2015. a ehitati välja Kalaranna tänav ning rajati ka kaugküttetorustik.

Liitumispunktis on kavandatud hargnemine koos sulgarmatuuridega ja otsakorkidega.

Kinnistuisene soojusvõrgu välistorustik, ehk kaugkütte tarnetorustik, on planeeritud maa-alusena eelisoleeritud terastorudest DN150/280 mm, torustiku läbimõõt täpsustatakse tehnilise projekti koostamisel.

#### **4.4.2 Gaasivarustus**

Gaasivarustuse lahenduse aluseks on aktsiaseltsi Eesti Gaas 09.01.2014 tehnilised tingimused nr 5-1/3.

Planeeritud ala piiril (Suur-Patarei tn 29 kinnistu ees, sõiduteel) paikneb B-kategooria maagaasitorustik läbimõõduga Ø159 mm. Liitumisel selle torustikuga on võimalik lahendada pos 4 gaasivarustus. Liitumispunkt on planeeritud krundipiirile (Suur-Patarei tn 29 kinnistu pool). Liitumispunktis on kavandatud paigaldada uus sulgarmatuur.

Pos 1 ja pos 2 kruntide gaasivarustus võimalik lahendada pärast SWECO Projekt ASi poolt Kalaranna tänavale projekteeritud B-kategooria gaasitoru (Ø315 mm) väljaehitamist. Liitumispunkt on kavandatud planeeritud krundipiirile Vesilennuki tn 1 kinnistu pool. Liitumispunktis on planeeritud maa-alune sulgarmatuur (siiber).

Krundisisesed gaasitorustikud on planeeritud lahendada maa-alusena.

## **5 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED**

### **5.1 Kehtivad kitsendused**

#### **5.1.1 Riiklike mälestiste kaitsevööndid ja vaatekoridorid**

- Planeeritud ala asub kultuuriministri 30. augusti 1996 määrusega nr 10 “Kultuurimälestiseks tunnistamine” arheoloogiamälestiseks tunnistatud 13.–16. sajandi asulakohal.
- Kalaranna tn 28 kinnistul paiknevad 1829-1840 pärinev kaitsekasarm ja 1838. aastast pärinev kaitsekasarmu mortiiropatarei, mis mõlemad on kultuuriministri 13. mai 1997 määrusega nr 21

“Kultuurimälestiseks tunnistamine” tunnistatud arhitektuurimälestiseks. Kaitsevööndi ulatuseks määrati krunt. Sel ajal olid kruntide aadressid Kalaranna 2 ja Kalaranna 2a. Praegu on maa-ala ümberkrunditud. Kaitsevööndisse jääb täies ulatuses Kalaranna tn 28 krunt, millel paiknevad Kaitsekasarm ja mortiiapatari, ja osaliselt Vesilennuki tn 4 ning Vesilennuki tänav T2 krundid.

- Planeeritud ala jääb Vabariigi Valitsuse 20. mai 2003 määrusega nr 155 vastuvõetud “Tallinna vanalinna muinsuskaitseala põhimääruse” kohasesse Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndisse, mille hoonestamisel tuleb tagada vanalinna silueti vaadeldavus.
- Planeeritud ala jääb Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala üldplaneeringu järgsesse vaatesektorisse Katariina kaitl vanalinnale.
- Planeeringuala jääb looduskaitseadusest tulenevasse Läänemere ranna 200-meetrisesse piiranguvööndisse.

### 5.1.2 Muinsuskaitseala kaitsevööndis kehtivad kitsendused

- Muinsuskaitseala kaitsevööndi hoonestamisel tuleb vältida järske kontraste hoonestuse mastaapsuses muinsuskaitsealal ja vahetult selle piiri ääres ning tagada vanalinna silueti vaadeldavus olulistest vaatepunktidest linnas ja vanalinnasuunalistelt tänavatelt.
- Muinsuskaitseameti loata on muinsuskaitseala kaitsevööndis keelatud:
  - ehitiste, mis välismõõtmete tõttu häirivad muinsuskaitseala silueti või varjavad kaugvaateid muinsuskaitsealale, püstitamine kaitsevööndi vaatesektoritesse või vaatekoridoridesse;
  - muinsuskaitseala välispiirile välismõõtmetelt või ehitismahult muinsuskaitseala või tema välispiiriga vahetult külgneva hoonestuse suhtes mastaapidelt mittesobivate ehitiste püstitamine;
  - Vastavalt muinsuskaitseadusele tuleb alal enne mistahes mullatöid läbi viia arheoloogilised eeluuringud tellija kulul ning kaevetööd kooskõlastada Tallinna Linnaplaneerimise Ameti Muinsuskaitse osakonnaga.

### 5.1.3 Läänemere kaldal kehtivad piirangud

- Planeeringuala jääb looduskaitseadusest tulenevasse Läänemere ranna 200-meetrisesse piiranguvööndisse.
- Planeeritud alale ulatub veekaitsevöönd 20 m veepiirist, Veeseadus § 29 lg 2.

### 5.1.4 Muud kehtivad kitsendused

- Puurkaevu nr 13 kaitsevöönd 50 m.
- Vesilennuki tänav T2 kinnistule on kinnistusraamatusse kantud eelmärge isikliku kasutusõiguse sissekandmiseks Tallinna linna kasuks. Isiklik kasutusõigus seatakse ehitatava tee avaliku kasutamise tagamiseks.
- Kalaranna tn 28 kinnistule on seatud tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus Tallinna linna kasuks mälestusmärgi rajamiseks ja avalikuks kasutamiseks. Kitsendus on seatud „Konvoi 73“ mälestusmärgi rajamiseks ja kasutamiseks. Mälestusmärk avati 2010.aastal koostöös

Põhja-Tallinna Valitsuse, selleks ajaks ainukesena ellujäänud Henri Zadjenwergieri, Prantsuse assotsiatsiooni „Konvoiga nr 73 deporteeritute lähedased ja sõbrad“ ja Prantsuse saatkonnaga.

- Vesilennuki tänavale on seatud isiklik kasutusõigus Tallinna Linna kasuks.

## 5.2 Kavandatud kitsendused

### 5.2.1 Juurdepääsu ja parkimisservituutide vajadus

Servituutide vajadus on graafiliselt kujutatud põhijoonisel (DP-2).

#### Pos 1

Isikliku kasutusõiguse ala Tallinna Linna kasuks, tagamaks avalikku juurdepääsu Patarei hoonekompleksile, pos 5 krundile, pos 2 ja pos 3 hoonete vallikraavi poolsete hooneosade teenindamiseks, rannapromenaadile ning pos 3 asuvale monumendile.

#### Pos 2

Parkimisservituut pos 1 krundi jaoks normatiivsete parkimiskohtade tagamiseks;  
Parkimisservituut pos 4 krundi jaoks normatiivsete parkimiskohtade tagamiseks;  
Isikliku kasutusõiguse ala Tallinna Linna kasuks.

#### Pos 3

Juurdepääsuservituudi vajadus juurdepääsuks pos 1 mortiiropatari juurde kavandatud parkimiskohtadele.

### 5.2.2 Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks

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

Kitsenduste ulatus on graafiliselt kujutatud põhijoonisel (DP-2).

Olemasolevate ja kavandatud tehnovõrkude ja -rajatiste, mille ehitamiseks, hooldamiseks ja kasutamiseks on vaja seada servituudid, loetelu positsioonide kaupa.

#### Pos 1

- Olemasolev ja planeeritud sidekanalisatsioon, võrgu valdaja kasuks;
- Planeeritud reoveekanaliseerimine, pos 5 kasuks;
- Planeeritud veetoru pos 5 kasuks;
- Planeeritud gaasitoru pos 5 kasuks;
- Planeeritud soojustorustik võrgu valdaja kasuks;
- Planeeritud madalpinge kaablikoridor, võrgu valdaja kasuks;
- Planeeritud jaotus-liitumiskilbid, võrgu valdaja kasuks;
- Pärast puurkaevu nr 13 tamponeerimist jääb puurkaevu kaitsevööndiks 1 m.
- Planeeritud sidekanalisatsioon, võrgu valdaja kasuks;

Pos 2

- Planeeritud sidekanalisatsioon, võrgu valdaja kasuks;
- Planeeritud hoonesisese trafo-alajaama ruumid, võrgu valdaja kasuks;
- Planeeritud keskpinge kaablikoridor, võrgu valdaja kasuks;
- Planeeritud soojustorustik, võrgu valdaja kasuks;
- Planeeritud gaasitoru, võrgu valdaja kasuks.

Pos 3

- Olemasolev sidekanalisatsioon, võrgu valdaja kasuks;
- Planeeritud jaotus-liitumiskilp, võrgu valdaja kasuks;
- Planeeritud madal- ja keskpinge kaablikoridor, võrgu valdaja kasuks;
- Planeeritud soojustorustik, võrgu valdaja kasuks;
- Planeeritud gaasitoru, võrgu valdaja kasuks;
- Planeeritud madalpinge kaablikoridor, pos 1 kasuks;

Pos 4

- Planeeritud jaotus-liitumiskilp, võrgu valdaja kasuks.

## **6 EHTUSPROJEKTI KOOSTAMISE JA EHITAMISE NÕUDED**

### **6.1 Täiendavate uuringute vajadus**

#### **6.1.1 Täiendavate uuringute vajadus**

- Igale eluruumidega hoone ehitusprojektile lisada insolatsioonianalüüs.
- Proovisurfidega selgitada välja kaitsekasarmu ida- ja lääneküljel asunud vana vallikraavi tugimüüri asukoht, müüride olemasolu korral rajada uushoonestus tugimüüride ehitusjoonest tahapoole.

### **6.2 Täiendavate kooskõlastuste hankimise ja koostöö vajadus**

- Ehitus- ja lammutusprojektid tuleb kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist Tallinna Keskkonnaametiga.
- Pos 3 juurdesõidu projekti koostamisel teha koostööd Tallinna Kommunaalametiga ning projekt kooskõlastada Tallinna Kommunaalametiga.

## 6.3 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

### 6.3.1 Üldised arhitektuurinõuded

- Uushoonestuse kavandamiseks tuleb igal konkreetsel juhul korraldada avalik arhitektuurivõistlus.
- Patarei kaitsekasarmu rekonstrueerimiseks tuleb läbi viia arhitektuurikonkurss.
- Arhitektuurivõistluse tingimuste koostamisel ja võistluse korraldamisel tuleb teha koostööd Tallinna Linnaplaneerimise Ametiga.
- Nii uute hoonete kavandamisel kui ka olemasolevate remont-restaureerimistöödel ning kohandamisel uue kasutusotstarbega arvestada muinsuskaitse erinõuetes esitatud tingimustega.
- Hoonestusviis valitakse vastavalt arhitektuurikonkursi tulemustele ja arhitektuuri-ajaloolistele eritingimustele.
- Ehitusprojekti koostamisel lahendada ka avaliku ruumi kujundus, sh juurdepääsud merekindlusele promenaadilt ja avaliku ruumi valgustus.
- Juhul, kui otsustatakse, et on vajalik memoriaalala rajamine, tuleb selle asukoht lahendada välialade kohta koostatavas projektis.
- Merepoolse haljasala kujundus lahendada Patarei merekindluse hoone renoveerimisprojektis ning see peab moodustama visuaalselt ühtse terviku rajatava promenaadiga. Projekteerimisel arvestada „Tallinna rannapromenaadi linnaruumilise arengu ettepanekuga“.
- Uute hoonete tänavatasapinna korrusele kavandada äri- või ühiskondliku kasutusotstarbega ruumid.
- Ühel krundil olevad hooned ja juurdeehitatavad galeriitüüpi hooned võib omavahel ühendada galeriiga, mille asukoht määratakse ehitusprojektis.
- Pos 1 ja pos 3 projekteeritavate galeriitüüpi hoonete katus ei tohi olla kõrgem kui olemasoleva hoone  $\pm 0$ .
- Uusi piirdeaedu ei kavandata. Välja arvatud vanglamuuseumi territooriumi piiramiseks vajalik piirdeosa olemasoleva vanglamüüri ja üksikkambrite hoone vahel. Piirde kujundus määratakse eraldi projektis.
- Pos 2 krundile näha ette ka jalgrattaparkla.

### 6.3.2 Muinsuskaitse eritingimustest tulenevad nõuded

- Patarei kaitsekasarm ja mortiiropaterei säilitada ajaloolises mahus.
- Patarei kaitsekasarmu ja mortiiropaterei remont-restaureerimistöödeks ja kohandamiseks vastavalt uuele funktsioonile on vajalik koostada eraldi muinsuskaitse eritingimused või pikendada olemasolevate eritingimuste kehtivust.
- Kompleksi parema ekspluateerimise nimel on lubatud vajadusel lammutada kaitsekasarmu juurdeehitustena peale 1940. aastat rajatud ehitised, sh siseõues asuvad jalutuskambrid, samuti kinnistu lääneküljel asuvad silikaatkividest eraldiseisvad ehitised.
- Lubatud on lammutada vanglamüür nii kinnistu põhja-, lääne-, kui lõunaküljel, samuti müüri juurde kuuluvad valverajatised.
- Juhul, kui pos 4 rajatakse vanglamuuseum, tuleb pos 4 kinnistu ümber vanglamüür koos traataia ning valvetorniga säilitada vastavalt põhijoonisele kantud tähistusele. Säilitada ka vana vangla värav. Valvetorni võib kooskõlastatult Tallinna Linnaplaneerimise Ameti

Muinsuskaitse osakonnaga tõsta ümber uude asukohta. Juhul, kui vanglamuuseumi sellesse asukohta ei rajata, kaalutakse müüri säilitamise vajadust eraldi.

- Juhul, kui pos 4 rajatakse vanglamuuseum, tuleb säilitada nõukogudeaegsed koerakuudid kaitsekasarmu idaküljel, värava ja goržihooone vahel.
- Lubatud on vajadusel kaitsekasarmu sidehoone ja lünetitiibade ning sidehoone ja goržihooone vaheline sisehoov katta klaaskatuse või muud tüüpi transparentset lahendust võimaldava katusega.
- Säilitada olemasolevas mahus muusikahoone, nn Punane kasarm. Remont-restaureerimistöödeks ja hoone kohandamiseks vastavalt uuele funktsioonile koostada muinsuskaitse eritingimused.
- Säilitada olemasolevas mahus kaitsekasarmu idaküljel asuv endine üksikkambrihoone.
- Säilitada uusaegne juurdeehitis ja müüritis kasarmu goržihooone läänepoolses otsas.
- Säilitada ja korrastada olemasolev munakivisillutus Suur-Patarei tänava pikendusel, hoonete Suur-Patarei 29 ja Suur-Patarei 24 esisel lõigul.
- Proovisurfidega selgitada välja kaitsekasarmu ida- ja lääneküljel asunud vana vallikraavi tugimüüri asukoht, müüride olemasolu korral rajada uushoonestus tugimüüride ehitusjoonest tahapoole.
- Uushoonestuse projekteerimisel Patarei kasarmu ja mortiiropatarei lähialale tagada vaated endise raudteetammi asemele rajatavalt Kalamaja ümbersõiduteelt Patarei kasarmu suunas mõlemalt poolt mortiiropatareid. Oluline on säilitada Patarei kasarmu ja mortiiropatarei mahuline dominantsus alal.
- Uushoonestuse kõrgus patarei kasarmu lähialal ei tohi ületada Patarei kaitsekasarmu harjakõrgust.
- Maastikukujunduse juures arvestada kunagise kaitsekindluse muldkindlustuste konfiguratsiooni ja paigutusega, võimalusel see mõnes lõigus eksponeerida.
- Planeeritud ala arheoloogiamälestise staatuse tõttu tuleb mullatööde juurde kaasata arheoloog ning vajadusel tellida arheoloogilised kaevamised.
- Territooriumil asuvate väikeehitiste ümberpaigutamine kooskõlastada Tallinna Linnaplaneerimise Ameti Muinsuskaitse osakonnaga.

### 6.3.3 Keskkonnakaitsealased nõuded

- Näha ette kõvakattega alade regulaarne kuivpuhastamine ja parkimiskorruste põrandavee suunamine reoveekanaliseerimisele.
- Kuna planeeringualale jääv puurkaev nr 13 ja ei ole Tallinna linna hädaolukorra veevarustuskeemi osa, siis võib puurkaevu sulgeda. Puurkaev tuleb nõuetekohaselt sulgeda litsentsi omaval ettevõttel. Töö käigus esitada Tallinna Keskkonnaametile sulgemise akt. Suletud puurkaevu asukoht peab olema tähistatud ja ligipääsetav. Sisehoovi rekonstrueerimistööde käigus tuleb tagada puurkaevu konstruktsioonide vigastusteta säilimine.
- Uute hoonete konstruktiivsete ja tehniliste lahenduste kavandamisel tuleb lähtuda energiasäästlike hoonete kontseptsioonist.

### Haljastus:

- Likvideeritavate puude asendusistutuste mahud arvutada vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrusele nr 17 „Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord”.
- Ehitusprojekti koos koostada eraldi haljastusprojekt (sh kujundusprojekt).

- Istutusalade kujundamisel ja istutusmaterjali valikul lähtuda Tallinna Linnavalitsuse 28. septembri 2011 määruse nr 112 „Avalikule alale puude istutamise kord“ nõuetest;
- Tänavahaljastuse projekteerimisel lähtuda Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetest.
- Säilitatavatele II väärtusklassi puudele (nr 21 ja nr 159) luua tingimused puu säilimiseks: ehitusprojektis (hooneosa ja müüri lammutamiseks) näha ette meetmed puude kaitsmiseks tallamise ja vigastuste eest. Meetmete määramisel lähtuda Tallinna kaevetööde eeskirjast.
- Pos 3 ja 4 parkla rajamisel näha ette tingimused puu nr 21 kasvutingimuste tagamiseks. Näiteks: puu võra ulatuses katta parkla-ala vett läbilaskva kiviparketiga.
- Maastikukujunduse juures arvestada kunagise kaitsekindluse muldkindlustuste konfiguratsiooni ja paigutusega, võimalusel see mõnes loigus eksponeerida.
- Pos 2 ehitusprojektis kavandada maa-alusest ehitusalast väljajäävale osale kõrghaljastuse rajamine (min 725 m<sup>2</sup> suurusel alal),
- projekteeritav haljastus ei tohi sulgeda vaateid ega domineerida ajaloolise hoonestuse üle.
- Nii pos 2 kavandatud hoonetele kui ka Muusikakomando (pos 3) ja Mortiirpatarei (pos 1) hoonetele on kavandatud võimalus vallikraavi välisvalli sisse ehitada esiküljega vallikraavi avanevad ühekorruselised galeriid, mille rajamisel tuleb arvestada nõudega, et galeriidele tuleb rajada haljaskatus, mis on ümbritseva maapinnaga samal kõrgusel.
- Planeeringualal kasvavad Balti sõrmkäpad taluvad ümberistutamist hästi. Kui ajaloolisi hooned ja hoove hakatakse korrastama, võib taimed ümber istutada sobivasse kohta.
- Kaitstavate taimede ümberistutamiseks on sobivaim aeg taimede kasvuperioodil. Istutada tuleb suure mullapalliga.
- Ümberistutamisel (nii loa taotlemisel kui korraldamisel) tuleb lähtuda Vabariigi Valitsuse 15.07.2004 määrusest nr 248 “Kaitsealuse liigi isendi ümberasustamise kord” <https://www.riigiteataja.ee/akt/13132208>.

#### **Pinnasereostus:**

- Kui reostunud punkti Vp-3-3a läheduses kavandatakse ulatuslikumaid pinnaseteid, tuleb selgitada reostuse ulatus. Reostunud pinnase eemaldamiseks koostada reostuse likvideerimise kava, uuringu aruanne koos reostuse likvideerimise kavaga esitada läbivaatamiseks Tallinna keskkonnaameti jäätmehoolduse osakonda.

#### **Nõuded vertikaalplaneerimiseks:**

- Vertikaalplaneerimisega ei tohi halvendada naaberkinnistute olukorda.

#### **Jäätmekäitlus:**

- Jäätmehoolduse kord Tallinna haldusterritooriumil on määratud Tallinna jäätmehoolduseeskirjas. Kord on kohustuslik kõikidele juriidilistele ja füüsilistele isikutele.
- Põhilised jäätmeliigid on lammutusjäätmed ehitustööde ajal ja reostuse likvideerimisel tekkivad jäätmed, mida tuleb käidelda lähtudes Tallinna jäätmehoolduseeskirja § 38 lõike 3 nõuetest.
- Tavajäätmete kogumismahutite asukoha valikul arvestada jäätmehoolduseeskirja §16 nõudeid.

#### **Nõuded liiklusrakendavate meetmete rakendamiseks:**

- Olemasolevate hoonete kasutusfunktsioonist sõltuvalt rakendada meetmeid heade akustiliste tingimuste tagamiseks hoonete siseruumides päevasel ajal.

- Pos 2 hoonestuse projekteerimisel arvestada müraproгноosiga ning sellest lähtuvalt projekteerida müraleevendavad meetmed:
  - Vaikust nõudvates ruumides normeeritud müratasemete tagamiseks tuleb projekteerimisel rakendada EVS 842:2003 „Ehitiste isolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ nõudeid, kuna Kalaranna tänava ääres on prognoositav müratase hoonete tänavapoolsetel fassaadidel kas piitasemel, või pos 3 kohati ka kriitilisel tasemel.
  - Ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul rakendada transpordimüra spektri lähendustegurit vastavalt Eesti standardile EVS-EN ISO 717.
  - Akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes. Kui aken moodustab  $\geq 50\%$  välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks.
  - Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb arvestada, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (tuulutusseadmed aknakonstruktsioonis või värskeõhuklapid välisseinas) ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sel määral, et lubatav müratase ruumis oleks ületatud.

#### **Üldised nõuded ehitustööde korraldamiseks:**

- Kui jalutusõuele katust ei ehitata, siis tuleb II väärtusklassi puud (nr 21 ja nr 159) säilitada ning luua tingimused puu säilimiseks: ehitusprojektis (hooneosa ja müüri lammutamiseks) näha ette meetmed puude kaitsmiseks tallamise ja vigastuste eest. Meetmete määramisel lähtuda Tallinna kaevetööde eeskirjast.

#### **6.3.4 Tuleohutusnõuded**

- Tule leviku takistamiseks projekteerida uus hoone pos 2 TP-1 tulepüsivusklassi. Hoone madalama tulepüsivusklassi rakendamine on võimalik juhul kui detailplaneeringu elluviimisel ei realiseerita maksimaalset ehitusõigust või kui konstruktiivne lahendus ja kujad võimaldavad madalamat tulepüsivusklassi.
- Päästetööde tegemiseks peab päästemeeskonnale olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega („Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ § 28).
- Hoonete projekteerimisel arvestada Eesti standarditega EVS 812-4:2011 Tööstus - ja laohoonete ning garaažide tuleohutus, EVS 812-6:2012 Tuletõrje veevarustus, EVS 812-7:2008 Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus.
- Vajalik välistuletõrjervee vajadus on 30 l/sek kolme tunni jooksul, mis saadakse ümberkaudsetele tänavatele rajatavatest tuletõrjehüdrantidest.
- Sisetulekustutusvesi lahendatakse vastavalt vajadusele kinnistusesiselt mahuti baasil.
- Hoonete projekteerimisel arvestada majandus ja taristuministri 02.06.2015 määruses nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ esitatud tingimustega.

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

##### **Nõuded projekteerimiseks:**

##### **Sidevarustus:**

- Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida võrgu valdajalt täiendavad tehnilised tingimused.



- Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast.
- Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada võrgu valdajale tööjoonised.
- Ehitatavad liinirajatised on võimalik ühendada ASi Eesti Telekom (kehtiv ärinimi Telia Eesti AS) üldkasutatava sidevõrguga.

#### **Elektrivarustus:**

- Kooskõlastatud ja kinnitatud detailplaneeringu alusel esitada täpsustatud avaldus projekteerimisülesande saamiseks või edasiseks projekteerimiseks.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt võrgu valdajaga.
- Tööjooniste staadiumiks täpsustada tehnilised tingimused.

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

- Hoonete vee- ja kanalisatsiooniprojektide koostamiseks taotleda võrgu valdajalt tehnilised tingimused.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt võrgu valdajaga
- Tuletõrjevett on planeeringualale võimalik tagada pärast veevarustuse skeemi nr VK-1 kohaste veetorude väljaehitamist.
- Planeeritud ühisveevarustuse ja kanalisatsioonitorustikele seada notariaalne servituut võõra kinnistu piires.
- Salme kollektori ülevoolu, sademevee eelvoolu lahendus merre kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga. Merrelask tuleb rekonstrueerida ja vormistada vee erikasutusluba.
- Reostunud aladega kinnistute sademevee äravooludele näha vajadusel ette lokaalsed puhastusseadmed.
- Kvartalit on võimalik hoonestada, kinnistute liitumine on võimalik peale kvartalile ühisveevarustuse- ja kanalisatsiooni-torustike projekteerimist ja ehitamist.

#### **Soojusvarustus:**

- Üksikute objektide soojusvarustuse projekteerimiseks taotleda võrgu valdajalt konkreetsed tehnilised tingimused.
- Kooskõlastada ühenduspunkt torustiku omanikuga

#### **Gaasivarustus:**

- Gaasitorustike ehitamise tööprojektide koostamiseks vajalikud tehnilised tingimused väljastab võrgu valdaja vastuvõetud detailplaneeringu, tellija avalduse ja eelnevalt sõlmitava liitumislepingu alusel.
- Tööjoonised kooskõlastada võrgu valdajaga.

#### **Tänavavalgustus:**

- Tööprojekt kooskõlastada täiendavalt võrgu valdajaga.

### **Nõuded ehitustööde tegemiseks:**

#### **Muinsuskaitse eritingimustest tulenevad nõuded:**

- Ehitus- ja remonttööde ajal tellida muinsuskaitse järelevalve selleks vastavat tegevusluba omavalt ettevõttelt või isikult.
- Planeeritud ala arheoloogiamälestise staatuse tõttu tuleb mullatööde juurde kaasata arheoloog ning vajadusel tellida arheoloogilised kaevamised.

#### **Sidevarustus:**

- Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast.
- Tööde teostamine AS Eesti Telekom (kehtiv ärinimi Telia Eesti AS) sidevõrgu liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult AS Eesti Telekom (kehtiv ärinimi Telia Eesti AS) kaablijärelevalve allüksusega.

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

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

Planeeringualale on kavandatud nii äriruume kui kortereid, mis tagab inimeste ööpäevaringse kohalolu piirkonnas. Võimalus ühe või teise kasutusotstarbe osakaalu varieerimiseks annab paindlikuma kasutusviisi valiku.

Maa-ala on krunditud, nähes ette krundid eraldiseisvate hoonete jaoks, mis võimaldab neid erinevatele ettevõtetele kasutada anda.

Kehtivas detailplaneeringus kavandatud parkimishoone krundile on määratud lisaotstarbeid, et krundile saaks kavandada atraktiivsema hoonestuse.

Planeeringulahendus on koostatud nii, et võimalikult ära kasutada kvartali isikupära: säilitatud ja loodud on vaated ajaloolistele hoonetele, mis korrastatakse ja renoveeritakse.

Jalakäijatele on loodud turvalised tingimused: autode parkimine on valdavalt lahendatud parkimishoones, hoonetevaheline ala on jalakäijate kasutuses.

### **7.2 Vastavus Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringule**

Tallinna Linnavolikogu 9. detsembri 2004 määrusega nr 54 kehtestatud "Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringu" kohaselt on planeeritud ala kasutamistingimuste alal 14, mille peamiseks juhtfunktsiooniks on üldkasutatavate ehitiste maa/elamu ja ärihoone maa. Maksimaalne täisehitus kuni 80 %, minimaalne nõutav haljastus alal on 10 %. Hoonestus ei tohi olla kõrgem kui kaitsekasarmu karniis. Hoonestusviis valitakse vastavalt arhitektuurikonkursi tulemustele ja arhitektuuri-ajaloolistele eritingimustele.

Vastavalt üldplaneeringu seletuskirjale on juhtfunktsioonid territooriumi valdavate kasutamise sihtotstarvete üldistused, mis määravad ära edaspidise maakasutuse põhisuunad. Maakasutuse

juhtfunktsioon võib koosneda ka teistest antud piirkonda sobivatest maakasutuse funktsioonidest kuni 50% ulatuses maa-ala pindalast.

Üldplaneeringu kohaselt võib üldkasutatavale ehitise maale (A) rajada avalikku funktsiooni täitvaid hooned: valitsus- ja ametiasutusi, teadus-, haridus- ja meediaasutusi, spordi- ja kultuuriasutusi ning vaba aja veetmisega seotud asutusi. Üldplaneeringus ei eristata üldkasutatavate hoonete maid kuuluvuse järgi omavalitsuse, riigi või eraomandisse. Detailplaneeringus on kõikidele kruntidele määratud tingimus, et hoonete esimene korrus peab jääma avalikkusele kasutatavaks kas äriruumidena (kohvikud, galeriid jms) või ühiskondlike ruumidena, neis pakutakse inimestele aktiivset tegevust. Elamufunktsiooni hoonete esimestele korrustele ei kavandata. Hoonetevaheline ruum on samuti avalikult kasutatav ning inimestele liikumiseks takistusi ei tehta. Seega on kogu ala, nii hoonestatud kui ka hoonestamata osas 1. korruse tasandil avalikult kasutatav, vaba aja veetmisega seotud funktsioonidega ja käsitletav üldkasutatava ehitise maana.

Detailplaneering on kooskõlas kehtiva Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala üldplaneeringuga.

### **7.3 Võrdlus koostatava Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringuga**

Koostatava Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu kohaselt on planeeritud ala juhtotstarbeks määratud segahoonestusala. Algatav detailplaneering on kooskõlas Tallinna Linnavolikogu 26. jaanuari 2006 otsusega nr 8 algatatud "Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringust" tulenevate nõuetega.

### **7.4 Vastavus muinsuskaitse eritingimustele**

Vastavalt Triin Ojari koostatud muinsuskaitse eritingimustele on ette nähtud alles jätta hooned, mis on arhitektuurselt väga väärtuslikud ja loovad kompleksi miljöö.

Juurde- ja/või pealeehitused on kavandatud vastavalt muinsuskaitse eritingimustele.

### **7.5 Võrdlus kehtiva detailplaneeringuga**

Planeeritud alal kehtib Tallinna Linnavolikogu 25. augusti 2011 otsusega nr 135 kehtestatud „Patarei ja Lennusadama piirkonna detailplaneering Põhja-Tallinnas“.

Kehtiv planeering lubab ehitada merekindluse kõrvale kahe maapealse korrusega 395-kohalise parkimismaja ning parkimisala merekindluse ja parkimishoone vahelisele alale. Patarei merekindluse hoone on jalakäijatele mugavalt juurdepääsetav eelkõige rannapromenaadi poolt. Koostatud planeeringus on pakutud välja uus lahendus Kalaranna tn 28 ja Vesilennuki tn 4 kinnistute hoonestamiseks. Planeeritud alasse on kaasatud väike osa Vesilennuki tänavast (lõik T2), mille kaudu on võimalik välja ehitada üks juurdepääsuteedest hoonestusele. Uue detailplaneeringu eesmärk on anda lahendus atraktiivsele ja inimsõbralikule linnaruumile ajaloolise ja uushoonestuse vahel, eriti merekindluse maapoolsetel külgedel. Samuti on pakutud lahendused rekonstrueeritavate hoonete laiendamiseks, sh. sidehoone ja lünetitiibade vahelise

sisehoovi ning sidehoone ja goržihoone vahelise siseõue katmiseks klaas- või muud tüüpi transparentset lahendust võimaldava katusega.

Parkimine on lahendatud maa all, ühel tasapinnal ning maapealsetel parkimiskorrustel hoone mahus.

## 7.6 Vastavus algatamise korralduses esitatud lisanõuetele

Detailplaneeringu algatamise korralduses määrati planeeringu koostamiseks järgnevad lisanõuded ja tingimused:

- 1 Koostada muinsuskaitse eritingimused detailplaneeringu koostamiseks;  
*Täidetud. Arhitektuuriajaloolane Triin Ojari koostas 2013.a novembris muinsuskaitse eritingimused Kalaranna tn 28 ja Vesilennuki tn 4 kinnistute detailplaneeringu koostamiseks. Tingimused on detailplaneeringu lisas 5.*
- 2 Uushoonestuse kavandamisel mälestiste vahelisele alale näha ette arhitektuurivõistluse korraldamise kohustus pärast planeeringu kehtestamist, andes detailplaneeringus üldised nõuded;  
*Tingimus on esitatud seletuskirja punktis 6.3.1.*
- 3 Tagada planeeringualal kehtestatud Patarei ja Lennusadama piirkonna detailplaneeringus ette nähtud Vesilennuki tn 6 kinnistut (Tallinna vesilennukite angaarid) teenindavad parkimiskohad;  
*Kuna detailplaneeringu lahendus muudab senise detailplaneeringu põhimõtteid, väljastas RKAS garantiikirja, et Meremuuseumi normatiivsed parkimiskohad tagatakse Vesilennuki tn 12 krundil, mis annab võimaluse parkida autosid vahetult Meremuuseumi sissekäigu juures. Krundi perspektiivsel hoonestamisel on võimalik tagada parkimiskohti ka ehitatava hoone maa-aluses parklas (Riigi Kinnisvara ASi 13.10.2014 kiri nr 900409/706 vt lisades menetlusdokumendid).*
- 4 Tellida planeeringuala keskkonnaseisundi ülevaatus ning selgitada pinnase ja põhjavee ülemiste kihtide jääkreostuse esinemise võimalikkus, vajadusel teha reostusuuringud. Reostunud alad kanda tugiplaanile ning näha ette saneerimistöde läbiviimine enne ehitustööde algust, saneerimistöde kohustus kanda kruntide ehitusõiguse ja piirangute koondtabelisse;  
*Patarei ja Lennusadama piirkonna detailplaneeringu koostamisel tehti Kalaranna tn 2 ja Küti tn 15a kinnistute alal põhjalik reostusuuring. Uuringu koostasid Eesti Geoloogiakeskuse Geofüüsika, mere- ja keskkonnageoloogia osakonna spetsialistid. Kuna uuringu jaoks rajatud kümnest puuraugust seitse paiknevad planeeringualal, annab uuring adekvaatse hinnangu keskkonnaseisundile. Uuring on esitatud detailplaneeringu lisas 5. Saneerimistöde kohustus lisatud seletuskirja punkti 6.3.3.*
- 5 Kuna planeeringualal asub kaitstava taimeliigi (balti sõrmkäpp) kasvukoht koostada taimestiku inventuur vegetatsiooniperioodil (juunis ja juulis) kaitstavaid taimi tunduvalt botaanikult;  
*Täidetud. Uuringu tulemused on lisas 5.*
- 6 Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringuga kavandatakse alleestruktuuridega tänavahaljastuse rajamist Kalaranna tänavale. Segahoonestusega aladel kavandada krundil vähemalt 20% haljastuse osakaal, mille hulka ei kuulu maapinnaga püsivalt ühendamata katuse- ja konteinerhaljastus;  
*Kalaranna tänav projekteeriti SWECO Projekt ASis (töö nr 12420-0059). Projekti järgi on kantud peale ka tänavahaljastus. Planeeringualale kavandatud haljastuse osakaal on 18%.*

Vähemalt 20% haljastuse osakaalu tingimus määrati koostatava Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu järgi. Linnaruumiliselt hea lahenduse korral võib kavandada tervikliku haljasala ning arvestada 20%-list haljastuse osakaalu planeeritavatel kinnistutel ühiselt (kvartali/planeeritava ala kohta) tingimusel, et haljasala on avalikus kasutuses. Kui maapealne haljastuse protsent on ettenähtust mõnevõrra väiksem, siis võib rajada ka katusehaljastust, kuid katusehaljastust peab krundil olema kaks korda rohkem kui puudujääv osa maapealsest haljastusest. Haljastatud alade osakaal on detailplaneeringus 18%. Osakaal on arvestatud planeeringulahenduse aluseks olnud eskiislahenduse järgi. Haljasalade täpsem lahendus ja haljastuse osakaal selgub edasisel projekteerimisel. Hoonestusalad on detailplaneeringus näidatud võimalikult suurelt, et võimaldada paindlikku hoonestamist, hoonestusalas olevale maa-alale on hiljem võimalik kavandada täiendavat haljastust. Katusehaljastus on kavandatud galeriihoonete katustele ja maa-alustele hooneosadele. Välialad on suures osas avalikud, kergliiklejate liikumine ei ole piiratud ja piirdeaedu ei kavandata. Detailplaneeringus on suurendatud haljastuse osakaalu võrreldes olemasoleva olukorraga ja võrreldes kehtiva Patarei ja Lennusadama piirkonna detailplaneeringuga. Kehtivas Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringus on ala minimaalne nõutav haljastus 10%, detailplaneeringus on see tagatud.

- 7 Uute hoonete konstruktiivsete ja tehniliste lahenduste kavandamisel tuleb lähtuda energiasäästlike hoonete kontseptsioonist;  
*Tingimus lisatud seletuskirja punkti 6.3.3.*
- 8 Teha koostööd Tallinna linna ehitusmääruse § 14 lg 2 loetletud isikutega, Tallinna Kultuuriväärtuste Ametiga, Muinsuskaitseametiga, Tallinna Keskkonnaametiga ning teiste isikutega, kelle õigusi või kohustusi võib planeeringulahendus puudutada;  
*Vt lisade kaust.*

## 7.7 Vastavus tuleohutusnõuetele

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt majandus ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Tingimused hoonete projekteerimises on määratud seletuskirja punktis 6.3.2. Hoonete vahekaugusest tulenev tulemüüri rajamise vajadus on esitatud vastava tingmargiga põhijoonisel.

## 7.8 Eskiislahenduse avalikul arutelul tehtud ettepanekute arvestamine.

Eskiislahenduse avalik arutelu toimus 5. novembril 2013.a Põhja-Tallinna Valitsuses. Avalikul arutelul proteste ega ettepanekuid ei esitatud.

## 7.9 Planeeringu avalikul väljapanekul tehtud ettepanekute arvestamine

Planeeringu avalik väljapanek toimus 18.04.-02.05.2016.a. Avaliku väljapaneku jooksul esitatud ettepanekute arvestamiseks on detailplaneeringut täiendatud järgmiselt:

- *Muudeti krundijaotust: mortiiirpatarei hoone, kui Patarei hoonekompleksi terviku lahutamatu osa, jaoks kavandatud krunt liideti pos 1 krundile.*

- *Möödistati Patarei merekindluse goržihooone harjakõrgus ning sellel vastavalt täpsustati uushoonestuse võimalik absoluutkõrgus.*
- *Detailplaneeringust on eemaldatud viited korterite võimaliku asukoha kohta hoonetes. Piiranguna jääb planeeringusse endiselt nõue, et I korruse ruumidesse tuleb kavandada avalikkusele suunatud kasutusotstarve.*
- *Detailplaneeringust eemaldati võimalus jalutuskabiinide asemele galeriitüüpi hoone ehitamiseks. Lisati võimalus sidehoone ja goržihooone vahelise siseõue katmiseks klaas- või muud tüüpi transparentset lahendust võimaldava katusega analoogselt sidehoone ja lünetitiibade vahelisele siseõuele.*
- *Täpsustatud on võimaliku vanglamuuseumi piirde rajamise tingimusi.*
- *Detailplaneeringu joonistelt on eemaldatud Patarei kompleksi territooriumile kavandatava kõrghaljastuse tingmärgid. Kõrghaljastuse rajamine on määratud Vesilennuki tänava äärde. Planeeritud kruntidele haljastuse projekteerimiseks on lisatud nõue, et projekteeritav haljastus ei tohi sulgeda vaateid ega domineerida ajaloolise hoonestuse üle.*
- *Planeeringusse on lisatud nõue, et mereäärse haljasala kujundus peab moodustama visuaalselt ühtse terviku rajatava promenaadiga. Projekteerimisel arvestada „Tallinna rannapromenaadi linnaruumilise arengu ettepanekuga“.*
- *Määratud on nõue ala hoonestamiseks avalike arhitektuurikonkursside korraldamiseks.*
- *Lisatud on avalik juurdepääs mortiiapatarei hoone juurest.*

## 7.10 Muudatused pärast avalikku arutelu

Pärast planeeringu avalikku väljapanekut on toimunud arutelude tulemusena on planeeringut täiendatud järgnevalt:

- Muudetud on krundijaotust: mortiiapatarei hoone, kui Patarei hoonekompleksi lahutamatu osa, on liidetud pos 1 krundi koosseisu. Kokku on nüüd moodustatud 4 krunti.
- Täpsustati kruntide pos 1 ja pos 5 vahelise krundi piiri kulgemist.
- Lisatud on tingimused, et Patarei kaitsekasarmu rekonstrueerimiseks tuleb viia läbi arhitektuurikonkurss.
- Siseõuede paindlikuma kasutamise eesmärgil on planeeringusse on lisatud võimalus goržihooone ja sidehoone vahelise õue katmiseks katusega samadel tingimustel, mis on määratud sidehoone ja lünetitiibade vahelise siseõue katmiseks.
- Planeeringust on eemaldatud võimalus likvideeritavate jalutuskambrite asemele galeriitüüpi hoonete ehitamiseks.
- Nimetatud muutuste tõttu muutus ka kavandatud maapealne suletud brutopind: kui enne oli kavandatud maapealne brutopind 26500 m<sup>2</sup>, sh 2610 m<sup>2</sup> kaetud siseõu, siis pärast muudatusi on suletud brutopind kokku 29830 m<sup>2</sup>, sh 4960 m<sup>2</sup> kaetud siseõue ala. Varem oli suletud maapealse brutopinna hulka arvestatud ka võimaliku jalutuskambrite asemele rajatava galeriitüüpi hoone brutopind, seetõttu ei ole kogubrutopinna kasv võrdne kaetud siseõuede arvel suurenenud brutopinna kasvuga.
- Lisaks goržihooone harjakõrgusele on mõõdetud ka teiste Patarei hoonekompleksi kuuluvate hoonete harjakõrgused ning sellest lähtuvalt on täpsustatud nii olemasolevate hoonete kui ka kavandatud uushoonestuse kõrgus.
- Muinsuskaitse Ameti ettepanekul on täpsustatud seletuskirja sõnastust endise vallikraavi poole avanevate galeriide asukoha kirjeldamisel.

- Samuti on Muinsuskaitse Ameti ettepanekul täpsustatud muinsuskaitse eritingimustes soovitud ala, kust oleks tagatud kaitsekasarmu vaadeldavus Kalaranna tänavalt. Vaadeldava ala ulatus on tähistatud põhijoonisel.
- Jooniseid täpsustati: plaanile kanti osaliselt lammutamata kasarmu maa-alune hooneosa. Praeguseks (september 2017) on Vesilennuki tänava ehitustööde käigus kogu hoone lammutatud.

### **7.11 Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele**

Planeeritud kvartal asub Põhja Tallinnas. Piirkonnas on juba toimunud suured muutused. Pärast Lennusadama renoveerimist ning Kalaranna tänava väljaehitamist on inimestel siia asja. Juhul, kui Patarei vangla hooned renoveeritakse ning neile leitakse avalikkusele suunatud kasutuotstarve, kasvab piirkonna atraktiivsus veelgi. Planeeringus soovitakse anda võimalikult paindlikult hoonestuse kasutusvõimalused. Olemasolevate hoonete võimalike kasutusotsarvete hulgas võib olla nii elamu-äri-, kui ka ühiskondlik otstarve erinevate osakaaludega. Olemasolevate hoonete kordategemise ning kasutuselevõtmise järel muutub piirkond atraktiivsemaks ning turvalisemaks. Inimestel avatakse veel üks aspekt Tallinna huvitavast ajaloolisest linnaruumist. Kuna uushoonestuse projekteerimiseks viiakse läbi avalik arhitektuurikonkurss, on põhjust eeldada, et ka lisanduv hoonestus tuleb atraktiivne ning keskkonda sobiv.

### **7.12 Kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele**

- Ehitismälestised on ette nähtud korda teha ja väärikalt eksponeerida.
- Määratud on avalikud juurdepääsud rannapromenaadile ning Patarei hoonekompleksi ümber.
- Praegu valdavas osas kasutamata ala ja mahajäetuna mõjuv ala muutub kavandatu elluviimise järel elavaks alaks, mis oluliselt suurendab turvalisust piirkonnas.
- Linna tihendamine vastab säästva arengu põhimõtetele.
- Võimalus lisaks parkimishoonele ka elu- ja äriruume kavandada muudab piirkonna võimalikele arendajatele atraktiivsemaks.

Konsultant

Ülle Kadak