



PÕHJA-TALLINNA LINNAOSA ÜLDPLANEERING



Tallinna
Linnaplaneerimise Amet

2019

SISUKORD

SISSEJUHATUS	6
1 ARENGUEELDUSED JA VISIOON	7
1.1. RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	7
1.2. SEOS STRATEEGILISTE ARENGUDOKUMENTIDEGA.....	9
1.3. ÜLDISED RUUMILISE ARENGU PÕHIMÕTTED.....	9
1.4. ARENGUALAD JA –ETAPID	11
1.5. ARHITEKTUURIVÕISTLUSE KORRALDAMISE NÕUE.....	12
2 MAAKASUTUS- JA EHITUSTINGIMUSED	14
2.1 PIIRKONNA KESKMINE HOONESTUSTIHEDUS.....	15
2.2 AVALIK RUUM.....	15
2.2.1 Rannapromenaad ja avalikud ranna-alad.....	16
2.2.2 Rannapromenaad	17
2.2.3 Avalikud ranna-alad	17
2.3 HOONESTUSE PLANEERIMISE ÜLDPÕHIMÕTTED	18
2.4 HALJASALADE PLANEERIMISE ÜLDPÕHIMÕTTED	18
2.5 PARKIMISE KAVANDAMISE ÜLDPÕHIMÕTTED.....	19
2.6 SEGAAHOONESTUSALA	20
2.7 ELAMUALAD	24
Ek - korterelamute ala juhtotstarve	24
Ep – pereelamute ala juhtotstarve.....	27
2.8 TOOTMIS- JA ETTEVÕTLUSALA	29
2.9 ÜHISKONDLIKE HOONETE ALAD	30
2.9.1 Koolieelsed lasteasutused	31
2.9.2 Kooliasutused	32
2.11 ROHEALAD	33
2.12 LIIKLUSALAD.....	34
2.13 RIIGIKAITSEMAA.....	34
2.14 TEHNO- JA KOMMUNAALEHITISTE ALA.....	34
2.15 ÜLDISED KESKKONNA- JA TERVISEKAITSENÕUDED	35
2.15.1 Sademevesi	35
2.15.2 Radoon	35
2.15.3 Müra.....	35
2.15.4 Insolatsioon	37
2.16 MILJÖÖVÄÄRTUSLIKUD HOONESTUSALAD	37
2.16.1 Miljöövääruslike hoonestusalade kaitsmise vajadus ja eesmärk	37
2.16.2 Miljöövääruslike hoonestusalade kaitse- ja kasutustingimused.....	39
2.16.3 Hoonestuse planeerimine	42
2.16.4 Haljastus	43
2.16.5 Piirkondlikud erisused	44
2.16.6 Piirded	51
2.16.7 Heakord ja hooviala.....	52
2.16.8 Parkimine	52
2.16.9 Linnaruum ja tänavad.....	52
2.17 KÕRGHOONETE TEEMAPLANEERINGUGA HÕLMATUD ALAD.....	54

3 HALJASTUS JA ROHEVÕRGUSTIK.....	55
3.1 ROHELINE VÕRGUSTIK HOONESTATUD ALADEL.....	55
3.2 ROHEKORIDORID.....	57
3.2.1 Putukaväil.....	58
3.3 TÄNAVAHALJASTUS.....	59
3.4 PARKLAHALJASTUS.....	61
3.5 LINNAAIANDUS.....	61
4 LIIKUVUS.....	63
4.1 TÄNAVAVÕRK.....	64
4.1.1 Põhja puiestee ja Rannamäe tee.....	64
4.1.2 Reisijate tn pikendus ja ühendus Kalaranna tänavaga.....	64
4.1.3 Merimetsa piirkonna tänavavõrk.....	65
4.1.4 Olulisemad uued suuremate arengualadega seotud teed.....	65
4.2 RATTATEED.....	66
4.3 ÜHISTRANSPOORT.....	66
4.4 RAUDTEE.....	68
4.5 OHTLIKUD JA RASKED VEOSD.....	68
5 TÄIENDAVID PIIRANGUD.....	69
5.1 KAITSTAVAD LOODUSALAD JA OBJEKTID.....	69
5.1.1 Paljassaare Natura 2000 ala piiride laienduseettepanek.....	69
5.1.2 Merimetsa kohaliku tasandi kaitseala.....	71
5.2 MÄLESTISED.....	71
5.3 MAAMÄRGID JA VÄÄRTUSLIKUD VAATED.....	72
5.4 RANNA KAITSE.....	72
5.4.1 Ehitustingimused üleujutusala riskipiirkondades.....	74
5.5 OHTLIKUD ETTEVÕTTED JA OLULISE RUUMILISE MÕJUGA OBJEKTID.....	75
LISATEEMAD.....	77
TEHNILINE TARISTU.....	77
6.1 VEEVARUSTUS.....	77
6.2 KANALISATSIOON.....	80
6.3 SADEMEVEE KANALISATSIOON.....	83
6.4 ELEKTRIVARUSTUS.....	86
6.5 TÄNAVAVALGUSTUS.....	87
6.6 SOOJUS- JA JAHUTUSVARUSTUS.....	88
6.6.1 Soojusvarustuse arendamine.....	88
6.7 GAASIVARUSTUS.....	94
6.7.1 Gaasivarustuse arendamine.....	94
6.8 JÄÄKREOSTUS.....	95
6.9 KURITEGEVUSE ENNETAMINE.....	95
6.11 LUMELADESTUS.....	96
6.12 KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE ETTEPANEKUD.....	97
6.13 LINNAOSA ADMINISTRATIIVPIIRI MUUTMISE ETTEPANEK.....	110
7. JÄTKUTEGEVUSED JA SEIRE.....	112
7.2 JÄTKUTEGEVUSED.....	112
7.3 SEIRE.....	112
9 ÜLDPLANEERINGU RAKENDAMINE.....	113
LISAD.....	114
LISA 1. TERMINID.....	114

LISA 2. ÜLEVAADE PÕHJA-TALLINNA LINNAOSAST	118
PÕHJA-TALLINN ARVUDES	118
LISA 3. LOODUSKAITSEALUSED OBJEKTID JA NATURA ALAD.....	120
LISA 4. KULTUURIMÄLESTISED	121
LISA 5 VÄÄRTUSLIKUD ÜRSIKOJEKTID	130

ÜLDPLANEERINGU KAARDID

1. Maakasutusplaan
2. Rohevõrgustik
3. Avalik ruum
4. Teedevõrgustik
5. Rattateed
6. Ühistransport
7. Kultuuriväärtused
8. Miljööalad
 - 8.1.1. Kalamaja
 - 8.1.2. Pelgulinn
 - 8.1.3. Kelmiküla
 - 8.1.4. Pelguranna
 - 8.1.5. Sirbi
 - 8.1.6. Laevastiku
 - 8.1.7. Kopli-Niidi
 - 8.1.8. Kopli liinid

LISAKAARDID

9. Tehnovõrgud:
 - 9.1. Tehnovõrgud – Veevarustus
 - 9.2. Tehnovõrgud – Kanalisatsioon
 - 9.3. Tehnovõrgud – Sademevee kanalisatsioon
 - 9.4. Tehnovõrgud – Elektrivarustus
 - 9.5. Tehnovõrgud – Tänavavalgustus
 - 9.6. Tehnovõrgud – Sidevarustus
 - 9.7. Tehnovõrgud – Soojusvarustus
 - 9.8. Tehnovõrgud – Gaasivarustus
10. Asukohaskeem
 11. Piirangud ja väärtused
 12. Olulise ruumilise mõjuga objektid ja ohtlikud ettevõtted

Sissejuhatus

ALGATAMINE: Tallinna Linnavolikogu 26.01.2006 a otsus nr 8

LÄHTEÜLESANDE KINNITAMINE: Tallinna Linnavalitsuse 14.06.2006 a korraldus nr 1286-k

VASTUVÕTMINE: Tallinna Linnavolikogu ... a otsus nr ...

KEHTESTAMINE: Tallinna Linnavolikogu ... a otsus nr ...

Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu eesmärk on Tallinna linnas Põhja-Tallinna linnaosa territooriumi edasiste arengusuundade kavandamine ja territooriumi funktsionaalne planeerimine lähtuvalt linna üldistest arengusuundadest ja sidustatult teiste linnaosadega.

Põhja-Tallinna linnaosa suurus on 15,19 km² ja elanike tihedus 3 889 inimest/km². Suuruselt on tegemist Tallinna kolmanda linnaosaga.

Üldplaneering esitab tervikliku tulevikku vaatava ruumilise visiooni planeeringualast, millesse on lõimitud territooriumi puudutavad arengustrateegiad ja -projektid.

Üldplaneering on aluseks Põhja-Tallinna linnaosa territooriumi edasisele kasutamisele ning elukeskkonna kujundamisele. Üldplaneering on koostatud kahekümne aasta ajaperspektiivi silmas pidades. Linnaosa üldplaneeringu kehtestamisega kaotavad Tallinna üldplaneering ning Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneering Põhja-Tallinna linnaosa piirides kehtivuse.

Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu koostasid Tallinna Linnaplaneerimise Ameti üldplaneeringute sektori töörühm koostöös erinevate ametkondade spetsialistide ning piirkonna huvigruppidega.

Üldplaneeringuga samaaegselt koostatakse Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine (edaspidi KSH), mis käsitleb üldplaneeringu keskkonnaaspekte ja neist lähtuvaid võimalikke arengualternatiive ning leevendavaid meetmeid. KSH algatati Tallinna Linnavalitsuse 25. juuni 2007 korraldusega nr 1273. KSH protsessi korraldab Tallinna Keskkonnaamet. Aruande koostaja on OÜ Alkranel.

1 ARENGUEELDUSED JA VISIOON

1.1. Ruumilise arengu eesmärgid

Planeerimisseaduse § 8 kohaselt tuleb planeeringuga luua eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna ja kogukondlikke väärtusi kandva ruumilise struktuuri olemasoluks ja säilitamiseks ning esteetilise miljöö arenguks, säilitades olemasolevaid **väärtusi**.

Põhja-Tallinna linnaosa suurimateks **arengueeldusteks** ja **väärtusteks** on atraktiivne asukoht Kesklinna piiril Tallinna vanalinna vahetus naabruses, pikk rannajoon ja mere lähedus, selge identiteediga asumid, milles paiknevad väljakujunenud ruumilise keskkonnaga miljööväärtuslikud elumupiirkonnad (Kalamaja, Pelgulinn jt), rikkalik kultuuri- ja tööstuspärand, looduslikult mitmekesised rohealad (Paljassaare hoiuala – Natura 2000 võrgustikku kuuluv linnuala, Merimetsa parkmetsa jt), dünaamiliselt arenevad ja uue funktsiooni leidnud arengupiirkonnad, endised tööstusala ja -hooned (Telliskivi loomelinnak, Depoo ja Balti jaama turg, Noblessner, Kultuurikatel, Eesti Kunstiakadeemia endises SUVA suka-soki vabrikus jt mitmekülgset kultuuriobjektid) ning aktiivne, linnaruumi arengutes kaasa rääkiv kogukond. Kõik üheskoos loovad suurepärase potentsiaali mitmekesise ja võimalusterohke linnaruumi tekkeks: nii erinevatele sihtgruppidele sobivate elamute ehituseks, puhkamiseks ja vaba aja veetmiseks, kultuuri, kaubanduse, turismi ning majanduse edendamiseks.

Põhja-Tallinna **arengut takistavateks teguriteks** on sotsiaalprobleemistik: riskirühma kuuluvate inimeste suur arv põhjapoolsetest asumites ning sellest tulenevad hinnangud asumite mainele, heakorrale ja turvalisusele¹; kõrged keskkonnariskid, mida tingib keskkonnoahtlike ettevõtete suur arv, liikumisvajadusele mitte vastav infrastruktuur ja ühistransport, mis ei vasta suurenenud liiklusmahtudele ja muutunud liikumisvajadustele, sh raskeveoste liiklus läbi elamukvartalite, elamufondi ning tehnilise infrastruktuuri amortiseerumine või puudumine.

Põhja-Tallinna linnaosa tugevusi, nõrkusi, võimalusi ja ohtusid käsitleb põhjalikumalt Põhja-Tallinna arengukava².

Põhja-Tallinna **arenguvisioon** näeb ette linnaosa tasakaalustatud ja jätkusuutlikule arengule keskendumise. Aastaks 2038 on Põhja-Tallinna linnaosa:

Merele avatud ajalooliste ja erinäoliste asumitega turvalist elukeskkonda ning mitmekülgset tegevust pakkuv heade ühendustega roheline linnaosa.

Visiooni elluviimiseks on üldplaneeringus sõnastatud peamised ruumilise arengu eesmärgid:

- **toimivad ja mitmekülgseid teenuseid pakkuvad piirkonnakeskused:**

¹ Põhja-Tallinna arengukava aastateks 2014-2018, lk 22

² Põhja - Tallinna arengukava aastateks 2014-2018

- olemasolevate keskusealade mitmekesistamine kodulähedaste esmavajalike teenuste pakkumise soodustamisega;
- kohalike mimefunktsiooniliste piirkonnakeskuste loomine, vähendamaks sundliikumiste arvu, tõstes piirkonna identiteeti ja parandades elukvaliteeti;
- oluliseks linnaruumiliseks põhimõtteks on linnaväljakute ja platside planeerimine asumite keskustesse ja linnaehituslikult olulistesse asukohtadesse, mis täiendavad ja aktiveerivad avalikku ruumi;

- **avatus merele:**

- rannapromenaadi välja ehitamine;
- rannaalade avalikuks kasutuseks suunamine, mereäärsete funktsioonide mitmekesistamine;
- nii jalgsi, ratta kui ka ühistranspordiga vajalike juurdepääsude kavandamine;
- puhkevõimaluste mitmekesistamine;

- **toimiv rohealade võrgustik**

- olemasolevate rohealade säilitamine, nende liigirikkuse hoidmine või tugevdamine;
- uute rohe- ja rekreatsioonialade loomine;
- uute ja olemasolevate rohealade omavaheline sidumine ühtseks võrgustikuks, et oleks tagatud ökoloogiline sidusus;
- haljastatud tänavaruumi loomine;

- **liikumisvõimaluste paljususe ja kiired ühendused**

- jalgsikäidava linnaruumi tingimuste parandamine;
- rattateede rajamine;
- ühistranspordivõrgu edasi arendamine linnaosa vajadustele vastavaks, võttes arvesse nii olemasolevate piirkondade muutunud vajadused kui ka uute arengualade vajadused (nt trammiliini ühendused Paljassaarde, Stroomi randa, reisisadamasse, lennujaama);

- **eripärase ja miljööväärtuslikud piirkonnad**

- asumite väärtuste välja selgitamine;
- miljööväärtuslikele hoonestusaladele kaitse- ja kasutustingimuste väljatöötamine, et tagada Põhja-Tallinna kultuuripärandi väärtustamine ja kaitse;
- piirkondade eripära ja väärtuste tutvustamine;
- kvaliteetse ruumilise keskkonna tagamiseks on miljööaladel ja tähtsamatel arengualadel – rannikualadel ja segahoonestusaladel – seatud kõrgendatud kvaliteedinõuded avalikule ruumile ning ehitusmaterjalidele.

- **ettevõtluskeskkonna hoidmine ja -tingimuste parandamine**

- soodustada ettevõtluse arengut läbi äripindade kavandamise;
- ettevõtlusele ja tootmisele tingimuste loomine või säilitamine vastavates piirkondades, tagamaks linnaosas mitmekesine maakasutus ja töökohad
- tootmises keskkonnasõbralikumate lahenduste toetamine.

- **ajutise kasutuse soodustamine**

- eesmärk on linnaruumi elavdamine
- ruumi kasutamisele lähenetakse taktikaliselt ehk enne strateegiliste arengute elluviimist võib ruumi aktiveerimine toimuda läbi vahekasutuste.

Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneering toetab nimetatud arenguesmärkide täitmist läbi maakasutuse suunamise ja ehitustingimuste määramise.

1.2. Seos strateegiliste arengudokumentidega

Omavalitsuse arengustrateegiaid kajastavad erinevad dokumendid, millest olulisemad on üld- ja teemaplaneeringud, valdkondlikud arengukavad ja strateegiad. Arengukavade ja strateegiate ülesandeks on tuua välja elukeskkonnaga seonduvad sotsiaal-majanduslikud aspektid ja nende muutmise vajadused. Nende aspektide füüsilised väljendused ruumis kajastuvad üld- ja teemaplaneeringutes, mis otseselt reguleerivad maa-alade ehitamise ja kasutamisega seotud teemasid.

1.3. Üldised ruumilise arengu põhimõtted

Iga muudatus füüsilises ruumis peab elukeskkonda parandama. Kavandatav linnaruum peab olema mitmekesine ja võimalusterohke.

Erinevatesse Põhja-Tallinna asumitesse planeerimisel ja projekteerimisel tuleb arvestada ja rõhutada piirkondlikke eripärasid hoonestuslaadis ja –mahtudes, tänavaruumis ja haljastuses jne Väljakujunenud terviklikke linnastruktuure, miljöoalasid ja olemasolevat ehitatud pärandit tuleb väärtustada. Asumikeskustes tuleb soodustada teenuste mitmekesisuse püsimist ja rikastumist, et võimaldada kodulähedaste teenuste kasutamist ja vältida pendelrännet. Lähtuda säästva arengu põhimõtetest³.

Põhimõtted:

KOMPAKTNE LINN	linna üldisest arengust tulenevalt on esimeses järjekorras eelistatud linnakeskuse lähedased arendused, ⁴ kasutusest väljalangenud alade taaskasutusele võtmine, (nt tühjad tootmis- ja sadamaalad); seejärel jäätmaad ⁵ . Eelistada tuleb hea ühistranspordi varustusega piirkondade arendamist. ⁶
LÄHTUMINE TERVIKVISIOONIST	uued arendusalad tuleb välja ehitada tervikliku visiooni alusel. Vältida lähestikku asuvate maa-alade väljaarendamist ilma neid ühendava tervikvisioonita.
ETAPILISUS	suuremad arengualad tuleb jaotada arendusetappideks. Etapiviisiline arendamine loob paremad eeldused tervikeskkondade kujunemiseks. Iga etapi realiseerimisega tuleb planeerida ka osa avalikus kasutuses olevast linnaruumist. Linnaruum peab toimima tervikuna ka etappide realiseerumise vahelistel perioodidel, tagades avaliku ruumi ühendused ja võimaldades ajutist kasutust. Etapid tuleb siduda üheselt ühistransporditaristu välja ehitamisega ja liikumisviiside osakaalude muutumisega.
KOHAPEETSIFILISUS	rõhutada kõigi vahenditega linna väljakujunenud ruumilist omapära, täiustades seda kaasaegsete, kuid kohapeetsiifiliste lahendustega. Vältida ruumilist üksluisust ja standardlahendusi;

³ Tallinna arengukava 2018-2023, lk 19

⁴ Linnakeskkonna planeerimisel on vaja soodustada uusi arendusi tiheasustuspriirkondades ja olemasoleva taristu läheduses, säilitades väärtuslikku arhitektuuri ja looduskeskkonda. Tallinna arengukava 2018-2023, lk 11

⁵ Tallinna keskkonnastrateegia aastani 2030

⁶ Tallinna keskkonnastrateegia aastani 2030

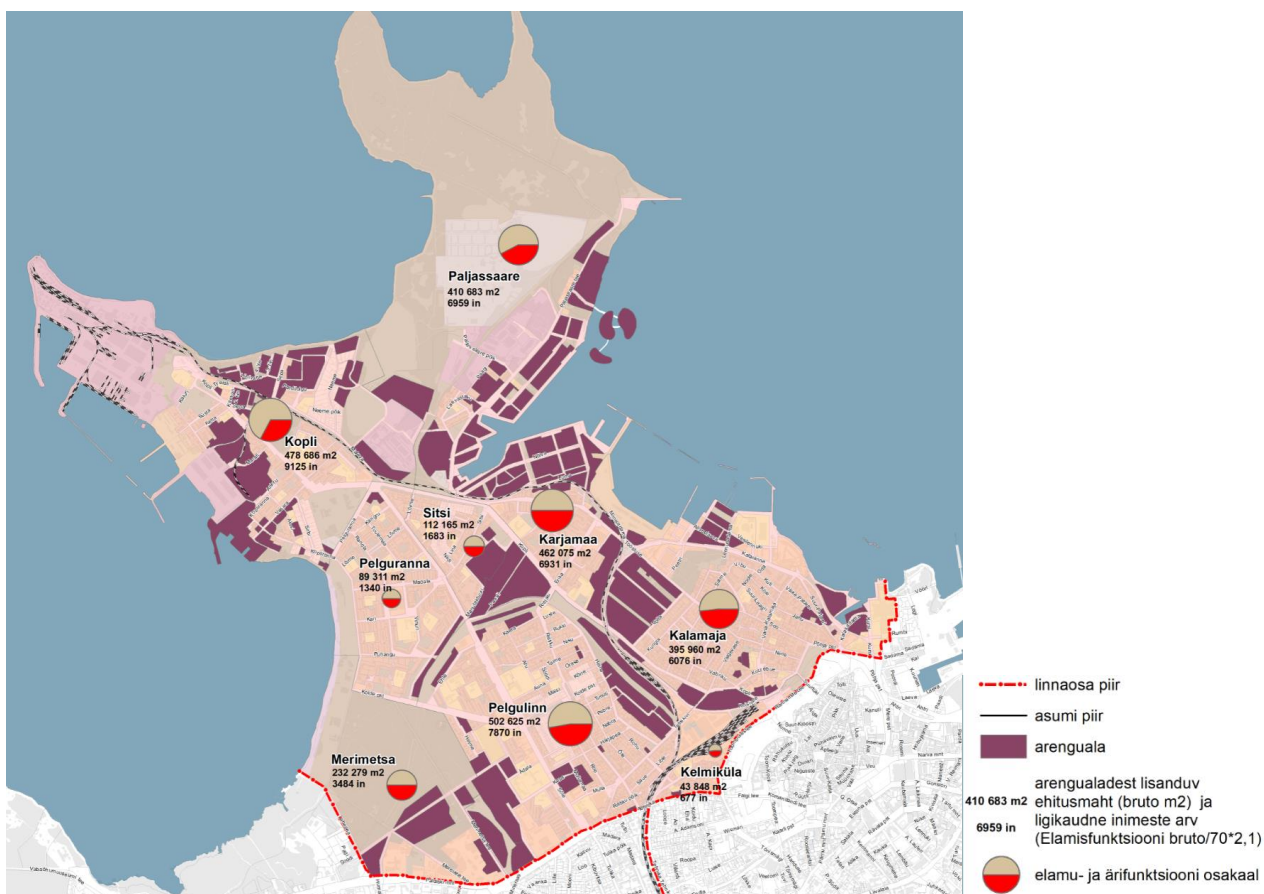
VÄÄRTUSTE SÄILITAMINE		olemasolevate kruntide arendamisel tuleb tagada võimalikult suures ulatuses rohealade ja miljööväärtusliku keskkonna säilitamist. Rõhutada olemasolevaid ajaloolis-kultuurilisi hooneid ja struktuure, maastikulisi eripärasid ja tähelepanuväärseid reljeefielemente;
LOODUSE TEHISKESKKONNA TASAKAALUSTAMINE	JA	planeeringualade sees väärtustada olemasolevat linnahaljastust ning rajada koos arendusprojektidega uushaljastust. Säilitada võimalikult suures ulatuses olemasolevad väiksemad rohealad, puudegrupid ja alleed
AVALIKU ARENDAMINE	RUUMI	mereäärsete alade väärtustamine ja avamine ⁷ , sealsete tegevusvõimaluste mitmekesistamine; piisava tihedusega avaliku ruumivõrgu loomine, avalikud läbipääsud suurtest kvartalitest, jalakäijasõbraliku kvaliteetruumi loomine, sh aktiivsed hoonete esimesed korrused; tagada väljakujunenud avalike teede ja läbipääsude olemasolu ja nende kasutamise mugavus.
SÄÄSTLIKE LIIKUMISVIISIDE SOODUSTAMINE		Autoliikluse kasv linnaosas ei ole üldiselt võimalik. Sellest tulenevalt on linnaosa ruumilise arengu tagamiseks vajalik oluliselt suurendada teiste liikumisviiside osakaalu, investeerides vastavasse taristusse. Liikluse arenduse puhul on olulisima tähtsusega ühistranspordivõrgu areng ning rattaliikluse ja ühistranspordi kasutajate osakaalu kasv ning autokasutuse osakaalu kahanemine kõikidest liikumisviisidest. Linnaruumi kujundamisel tuleb lähtuda jalakäijasõbralikust linnaruumist, kus jalakäijate, ratturite liikumisvõimalused on eelisarendatud ja prioriteediks seatud. Planeerimistegevuse eesmärk on kujundada jalutatav linnaosa, kus inimesed on vabastatud auto omamise kohustusest; kõik igapäevateenused peavad olema jalgsi- või jalgrattasõidutee kaugusel. Laiema nõudlusega teenused peavad olema tagatud ühistranspordisõidutee kaugusel.
MITMEFUNKTSIOONILISE LINNARUUMI ARENDAMINE		Hoonestatavaid alasid tuleb kujundada mitmefunktsiooniliselt, kus elu-, töö-, haridus-, vabaaja veetmise ja kaubandusfunktsioonid on teineteisele lähestikku paiknevad ja lihtsasti ligipääsetavad.
HOONESTUSE PLANEERIMISE ÜLDPÕHIMÕTTED		Üldpõhimõtteks on, et hoonete kõrguse kavandamisel arvestada asukohast tulenevat hoonestuse linnaehituslikku sobivust. Oluline on piirkonniti erineva hoonestusetüpoloogia pakkumine, linnaosa arhitektuurselt eriilmeliste piirkondade – puitasumid, stalinistlikud kvartalid, nõukogudeaegsed vabaplaneeringulised alad ning ajalooline tööstusarhitektuur – hoidmine ja väärtustamine.
SOTSIAALSE MITMEKESISUSE SOODUSTAMINE		Elanikkonna ruumilise segregatsioonide vähendamine, mitmekesiste tegevustega avaliku ruumi arendamine. Võimalikult mitmekesise elamispinna valikuvõimaluse pakkumine, soosides erinevat tüüpi ja erinevatele ühiskonnaliikmetele sobivate

⁷ Tallinna arengustrateegia 2018-2023 lk 12

	elamispindade rajamist, kasutades uuenduslikke planeeringulahendusi ja originaalprojekte.
--	---

1.4. Arengualad ja –etapid

Peamised arengualad on mereäärsed alad, endised tehasealad või piirkonnad, kus linnehituslik arengusuund on kujunemas mitmefunktsiooniliseks.



Joonis 1. Põhja-Tallinna linnaosa peamised arengualad ja lisanduv elanikkond

Üldplaneeringu elluviimisel kasvab linnaosa elanike arv ligi **44 000** inimese võrra. Kasvav elanikkond seab nõudmised liikuvusele, sotsiaalsele taristule, linnaökoloogiale ja avalikule ruumile.

Tagamaks linnaosa toimivus ja leevendamaks survet olemasolevale taristule seab üldplaneering tingimuseks suuremahuliste arenduste **etappideks** jaotamise. Etappideks jaotamine on otstarbekas ka arvestades Tallinna pikaajalist keskmist aastast ehitusmahtu ja sellest tulenevat prognoositavat arenduste elluviimise pikaajalisust. Etapilise väljaarendamisega on võimalik tagada linnaruumiliselt terviklik areng ja linnaosa toimivus.

Etapid tuleb välja ehitada tervikliku visiooni alusel ja iga etapi realiseerimine siduda avalike teenuste (sotsiaal-, teede-, ühistranspordivõrk, avaliku ruumiga alade jne) väljaehitamise kohustusega ning liikumisviiside osakaalude muutumisega. Üldine printsiip on, et mida suurem on osakaal säästlike liikumisviiside suunas (ühistransport, rattaliiklus) seda suuremat ehitusmahtu on

etappides võimalik realiseerida. Sellest tulenevalt jäävad tööstus- ja/või sadamaala **arengualade planeeritavad tihedusnäitajad üldjuhul vahemikku 0,8...1,2**, seotuna liikumisviiside muutusega ja avalike teenuste välja ehitamisega.

Planeeringute etapid (sh kavandatav tänavavõrk) peavad toetama jalgsikäidava linnaosa kontseptsiooni. Linnaruum peab toimima tervikuna ka etappide realiseerumise vahelistel perioodidel, tagades avaliku ruumi ühendused ja vajadusel enne pikaajaliste arendusplaanide elluviimist rakendada linnaruumi elavdamiseks **vahekasutusi**. Eelistatud on esimestes etappides arengualadel osaliselt tootmis-/või sadamate funktsioonide säilimine, et hoida linnaosas maakasutuse (töökohtade) mitmekesisust.

Etapiviisilisel arendamisel tuleb anda kogu arendusala esmane terviklik lahendus, sh välisruumi lahendus.

Linnaosa liikuvuskeskkonna kitsaskohtadest tulenevalt on Põhja-Tallinna eelisarendatavad piirkonnad hea ühistranspordiühenduse ja teedevõrguga varustatud piirkondades.

Paljassaare poolsaare arendused on jaotatud kahte väljaehitamise etappi, kus hilisem (II etapi) arendamine on juba tugevalt seotud linnusaare rajamisega (vt täpsemalt [ptk 5.1.1](#)), liikumisviiside jaotumise muutusega, taristute väljaehitamise kohustustega ning reoveepuhastusjaama kujast tulenevate piirangute võimaliku leevendumisega. Senikaua on II etapi sees võimalik olemasolevaid hooneid rekonstrueerida ja kavandada funktsioone, mida kuja piirang hetkel võimaldab.

1.5. Arhitektuurivõistluse korraldamise nõue

Kõrge kaasaegse arhitektuurse taseme ja parima linnaehitusliku lahenduse leidmiseks tuleb Põhja-Tallinna linnaosas korraldada arhitektuurivõistlust.

PERSPEKTIIVSED ARENDUSALAD, millele on seatud arhitektuurivõistluse korraldamise nõue:

Asum	Ala
KALAMAJA	Telliskivi loomelinnak
	Depoo
	Kalasadam
	Patarei
	Volta
	Krulli
	Noblessner
KARJAMAA	Arsenal
MERIMETSA	Hipodroomi
	Seewald
SITSI	Manufaktuuri
KOPLI	Kopli liinid
PELGURANNA	Koplianna
	Keraamikatehas
	Garaažilinnak
PALJASSAARE	Paljassaare sadam

PELGULINN

Heina

Arhitektuuri-/visioonivõistluse läbi viimist kaalutakse ka Slopsi prügila-ala kasutuselevõtuks rekreatsioonialale ning Kopli kaubajaama perspektiivse hoonestuse ja funktsionaalsuse määramiseks.

Lisaks loetletud aladele kaalutakse arhitektuurivõistluse/-projekti koostamise korraldamise vajadust kõigil juhtudel, mil kavandatakse linnaehituslikult keskses kohas asuva või olulist avalikku huvi pakkuva ehitise (ühiskondlike ehitiste ala), samuti iga mahuka või silmatorkava ehitise ning kesksema avaliku ruumi, väljaku, tänava või pargi projekteerimist või suuremate ja kesksemate hoonestusalade planeerimist. Juhul kui arhitektuurikonkurss/-projekt käsitleb avaliku- või tänavaruumi, peab osalejate meeskonda olema kaasatud kutsetunnistusega maastikuarhitekt.

Kutsutud osalejatega arhitektuurivõistluse võib korraldada juhul kui asukoha või kavandatava objektiga ei kaasne suurt avalikku huvi ning linnaehituslikult ei ole tegemist keskse asukohaga. Arhitektuurivõistluse korraldamise nõude esitamise üle otsustab üldjuhul Tallinna Linnaplaneerimise Amet.

Arhitektuurivõistluse korraldamisel ja läbiviimisel juhendatakse Eesti Arhitektide Liidu poolt koostatud Eesti arhitektuurivõistluste juhendist⁸.

⁸ Eesti arhitektuurivõistluste juhend. Eesti Arhitektide Liit, 2013.

2 MAAKASUTUS- JA EHTUSTINGIMUSED

Linnaosa üldplaneeringuga määratakse piirkondade maakasutuse juhtotstarbed ja ehitustingimused, samuti alade üldised maakasutuspõhimõtted.

Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu maakasutuse määramisel on üldiselt lähtutud Tallinna üldplaneeringus⁹ ning Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringus¹⁰ määratud maakasutuse juhtotstarvetest ja arengusuundadest, täpsustades seda lähtuvalt tänaseks väljakujunenud vajadustest ja linnaehituslikest võimalustest.

Iga muudatus füüsilises ruumis peab elukeskkonda parandama. Kavandatav linnaruum peab olema mitmekesine ja võimalusterohke.

Erinevatesse Põhja-Tallinna asumitesse planeerimisel ja projekteerimisel tuleb arvestada ja rõhutada piirkondlikke eripärasid hoonestuslaadis ja –mahtudes, tänavaruumis ja haljastuses jne. Väljakujunenud terviklikke linnastruktuure, miljöoalasid ja olemasolevat ehitatud pärandit tuleb väärtustada. Asumikeskustes tuleb soodustada teenuste mitmekesisuse püsimist ja rikastumist, et võimaldada kodulähedaste teenuste kasutamist ja vältida pendelrännet. Lähtuda säästva arengu põhimõtetest¹¹.

Maakasutuse juhtotstarve on üldplaneeringuga määratav maa-ala kasutamise valdav otstarve, mis annab kindlaks määratud piirkonnale või kvartalile edaspidise maakasutuse põhisuunad. Maakasutusotstarvetega on seotud konkreetsed ehitustingimused. **Detailplaneeringute, projekteerimistingimuste ja ehitusprojektide koostamisel tuleb lähtuda käesolevas peatükis määratud juhtotstarbest ja antud ehitustingimustest.**

Miljöoaladeks määratud aladel tuleb järgida miljöoaladele antud [tingimusi](#).

Maakasutuse juhtotstarvetelt jaguneb Põhja-Tallinna linnaosa territoorium järgnevalt:

Maakasutusviisi üldnimetus	Üldplaneeringus määratud maakasutuse juhtotstarbed
Hoonestusalad, sh:	Segahoonestusalad Ettevõtlusalad Elamualad (korterelamute alad, pereelamute alad) Tootmis- ja ettevõtlusalad Avalikult kasutatavate- ja sotsiaalobjektide ala Suuremate tehnoehitiste alad (alajaamad, katlamajad jne) Riigikaitsemaa alad
Haljasmaa-alad	Loodus- või keskkonnakaitseliselt väärtustatud alad (kaitsealad, hoiualad, vääriselupaigad, Natura elupaigad), rohekoridorid, pargialad Looduslikud rohealad/pargialad
Liiklusaalad, sh:	Põhitänavad, raudteed, rattateed
Erinevate maakasutuse juhtotstarvetega piirkondade paiknemine kajastub üldplaneeringu põhijoonisel „Maakasutusplaan“. Iga maakasutuse juhtotstarbega alale võib rajada seda otstarvet teenindavaid	

⁹ kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3.

¹⁰ kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 9. detsember 2004 määrusega nr 54

¹¹ Tallinna arengukava 2018-2023, lk 19

juurdepääse, parklaid (sh jalgrattaparlaid), puhke- ja spordiehitisi, rohealasid (sh linnaaiandus), tehnoehitisi, prügikonteinerite hoidlaid.

2.1 Piirkonna keskmine hoonestustihedus

Hoonestustiheduse määramise eesmärgiks on reguleerida piirkonda kavandatavaid ehitusmahte. Hoonestustihedus on antud hoonestatavatele kruntidele/kinnistutele (ehitusõigusega krundid/kinnistud).

Hoonestustihedus jaguneb hoonestustüpoloogiast lähtuvalt alljärgnevalt:

- keskmine tihedus pereelamualadel 0,2...0,4
- keskmine tihedus korterelamualadel 0,5...1,0
- linnaosa uute arengualade (peamiselt mereäärsed arengualad, endised tehasealad või piirkonnad, kus linnaehituslik arengusuund on kujunemas mitmefunktsiooniliseks) jääb planeeritava ala tihedusnäitaja keskmiselt üldjuhul vahemikku 0,8...1,2 ning tugevalt seotuks liikumisviiside muutusega ning avalike teenuste/-ruumi välja ehitamisega (vt loetelu [lisa 1](#)).
- ülejäänud aladel järgida väljakujunenud piirkonna keskmist tihedusnäitajat.

Hoonestustiheduse lõplik näitaja kinnistul määratakse kontaktvööndi täpsemal linnaehituslikul analüüsil detailplaneeringu või projekteerimistingimustega.

Avalikult kasutatavatel ja sotsiaalobjektidega aladel määratakse tihedus vastavalt avaliku hoone funktsioonile detailplaneeringuga või projekteerimistingimustega. Juhul kui avalikult kasutatavate ja sotsiaalobjektide ala on kaotanud senise funktsionaalsuse ja sellele laienevad ümberkaudsete alade funktsioonid, siis tihedusnäitaja määratakse vastavalt selle piirkonna väljakujunenud tihedusele (linnaehituslikule analüüsile).

Tootmisaladel vastavalt kasutusotstarbele. Kui tootmine on kaotanud senise funktsionaalsuse, siis sellele laienevad ümberkaudsete alade funktsioonid ja tihedusnäitaja määratakse vastavalt selle piirkonna väljakujunenud tihedusele.

Hoonestustiheduse näitaja lõplikul määramisel kinnistul arvestada alljärgnevate tingimustega:

- 1) väljakujunenud hoonestusaladel säilitada üldjuhul **piirkonnale omane hoonestustihedus ja tüpoloogia**
- 2) kohustuslik on täita käesolevas ptk-s 2 välja toodud **maakasutus- ja ehitustingimused**
- 3) erandjuhul saab kaaluda keskmise tihedusnäitaja tõstmist kui:
 - kinnistu piirneb ühistranspordiga kaetud tänavatega või paikneb rööbastranspordi 300 m teenindusraadiuses,
 - kinnistule/planeeringualale kavandatakse kvaliteetset avalikku ruumi,
 - on linnaruumiliselt ja arhitektuurselt kõrgetasemeline lahendus.

2.2 Avalik ruum

Üldplaneering soodustab avaliku ruumi arengut. Eesmärk on tõsta avaliku ruumi kvaliteeti, suurendada selle mitmekesisust ja parandada selle sidusust.

Avaliku ruumi moodustavad tänavatevõrk ja väljakud, sh avalikus kasutuses olevad hoovid ja väljakujunenud rajad läbi erakinnistute, rohe- ja rannaalad, rannapromenaad, avalikud hooned ja muude hoonete ühiskondlikus kasutuses olevad ruumid. Olemuslikult on avalik ruum ehitisi ja väliruumi siduv võrgustik. Avaliku ruumi planeerimisel peab arvestama eri kasutajagruppidega ning looma erinevaid kasutusvõimalusi. Inimeste olemasolu ruumis on ruumi kvaliteedi seisukohalt oluline¹².

Põhja-Tallinna kontekstis on keskse tähtsusega avalik ruum:

- 1) mereäär;
- 2) olemasolevad ja perspektiivsed asumite keskused;
- 3) rohe ja –rekreatsioonialad.

Kvaliteetse avaliku ruumi arendamine on sõltumata maaomandist keskse tähtsusega, et:

- 1) kasutada ära mereäärse asukoha potentsiaali;
- 2) parandada elukvaliteeti;
- 3) leevendada sotsiaalprobleemistikku;
- 4) parandada liikuvust.

Avalik ruum peab:

- võimaldama **mitmekesisist** ja aastaringset kasutust;
- olema ümbritseva linnaruumiga **sidus**;
- **soodustama säästlikke liikumisviise** ja olema varustatud rattaparklatega. Rattaparklad peavad olema rattakasutaja loomuliku liikumistee lähedal.¹³

Juhul kui territoorium või selle osa on planeeringuga määratud juhtotstarbeliselt või asjaõigusliku piiranguna avalikku kasutusse, tuleb nimetatul osal saavutada kokkulepe kas linnale võõrandamise või avalikku kasutusse määramise osas enne detailplaneeringu kehtestamist, ehitusloa väljastamist või maakorralduslike toimingute läbiviimist kohaliku omavalitsuse poolt¹⁴.

Avaliku ruumi elemendid, millega alade arendamisel tuleb arvestada, on esitatud kaardil „Avalik ruum“ ning terminid kirjeldatud [lisas 1](#).

2.2.1 Rannapromenaad ja avalikud ranna-alad

Asudes põhiliselt poolsaarel on 45% Tallinna merepiirist seotud Põhja-Tallinna linnaosaga. **Mereäär ja linnaruumi avanemine mere äärsetele aladele on linnaosa peamine väärtus.**

Ruumi planeerimisel tuleb eesmärgiks seada mereääre avamine, selleks mitmekülgsete tingimuste loomine, looduslike ranna-alade säilitamine ning sobivatesse asukohtadesse täiendavate avalike supluskohtade määramine.

¹² Tallinna rattastrateegia 2018-2027, lk 14

¹³ Tallinna rattastrateegia 2018-2027

¹⁴ Dokumendist „Avaliku ruumi peatükk“

2.2.2 Rannapromenaad

Eesmärk on luua linna ja mere vaheline tugev side läbi avalikus kasutuses oleva maastikuarhitektuurse objekti.

Rannapromenaad on määratud jalgsi liiklejatele ja ühtlasi avalikus kasutuses olevaks ranna-alaks, kuhu peab olema tagatud avalik juurdepääs. Väga oluline on rannapromenaadi sidusus ülejäänud linnaruumiga. Kogu rannapromenaadi ulatuses on määratud kohustuslikud ühenduskohad linnaga (*rannapromenaadi sõlmpunkt, vt avaliku ruumi kaart*). Rannapromenaadi sõlmpunkt on vahetus ühenduses linna jalg- ja rattateede võrgustikuga ning kus linnaruum (paviljonid, välimööbel jne) on kujundatud piirkonna identiteeti arvestavalt.

Rannapromenaad tuleb kujundada jalakäijatele ja ratturitele atraktiivseks ning mitmekesistada promenaadi erinevate väikevormide, haljastusega ning välisvalgustusega. Kohtades, kus haljastust rajada pole võimalik, tuleb kasutada konteinerhaljastust. Ratturitele ette näha eraldi liikumisruum. Rannapromenaadi kulgemine piki rannajoont ei ole linnaehituslikult või looduskaitsealistest väärtustest tulenevalt igal pool võimalik. Sellest lähtuvalt on erinevad rannapromenaadi lõigud ühendatud omavahel jalg-ja rattateedega ehk nn **promenaadi osaga sisemaal**. Väga oluline on nendes lõikudes kujundada linnaruum nende prioriteetsust arvestavalt, haljastatud tänavaruumina. Promenaad sisemaal peab olema avar ja meeldiv jalakäijate ruum, mitmekesistatud välisvalgustuse ja väikevormidega.

Rannapromenaadi kuja põhilaius on üldjuhul 25 m, promenaadi üleminekukujad üldjuhul 10 m laiused: jalgteed 4 m laiused, jalgrattateed 2 m, milledele lisanduvad alad kõrghaljastuse istutamiseks. Kui linnaehituslik olukord võimaldab, siis suunata eemale autoteedest või rajada kõrghaljastatud puhvertsoonid.

Täpsemad suunised rannapromenaadi kujundamisel on välja töötatud Tallinna rannapromenaadi linnaruumilise arengu ettepanekus¹⁵.

2.2.3 Avalikud ranna-alad

Põhja-Tallinna üldplaneeringus on eristatud ülelinnalise tähtsusega **avalike supelrandu** ning piirkondliku tähtsusega **avalike looduslike rannaaladid**.

Ülelinnalise tähtsusega supelrannad on **Pikakari rand** Paljassaare poolsaarel ning **Stroomi rand** Pelgurannas. Need on rannad, kuhu on rajatud ka avalikku randa teenindav infrastruktuur (rannavalve, riietuskabiinid, aktiivset puhkamist soodustavad alad).

Piirkondliku tähtsusega avalikud rannaalad on **Kalaranna liivarand**, **Kopli liinide rand**, **Viruliiva rand ning Kopli kaluriküla**. Need on kohad, kus on oluline säilitada valdavalt lauge rannajoon, mis avaliku ruumi osana võimaldab vahetut kontakti veega. Nendel lõikudel ei ole kohalik omavalitsus kohustatud rajama randa teenindavat infrastruktuuri. Supluskohad nendes rannalõikudes peavad vastama Terviseameti nõuetele ning heitveesuubla ei tohi olla supluskoha territooriumile ja selle välispiirile lähemal kui 200 meetrit. Piirkondliku tähtsusega avalike rannaalade kaardistamise eesmärgiks on tagada rannaalade avatus ja mitmekesisus ning anda

¹⁵ [Tallinna rannapromenaadi linnaruumilise arengu ettepanek](#). OÜ Ars Projekt. 14.06.2007

Põhja-Tallinna elanikele kodulähedase ujumiskoha võimalus. Rannapromenaadi kujundamisel ja terviklikul planeerimisel peab nendele lõikudele kavandama erilahendusi.

2.3 Hoonestuse planeerimise üldpõhimõtted

Üldisteks planeerimisprintsiipideks on väljakujunenud piirkonna hoonestuslaadi ja – tüpoloogia väärtustamine ning arengualadel linnaosa või piirkonna identiteediga arvestava uue kvaliteetse ruumi loomine.

Hoonete kõrguse kavandamisel tuleb arvestada asukohast tulenevat hoonestuse linnaehituslikku sobivust, sh ümbruskonnas väljakujunenud hoonestuskõrgust. Hoonete kõrgus määratakse piirkondliku hoonestuslaadi analüüsi alusel detailplaneeringuga või projekteerimistingimustega. Väljakujunenud hoonestusaladel tuleb vältida järske mahulisi kontraste ning tuleb tagada külgnevate elamute privaatsus- ja valgustustingimused. Väljakujunenud keskkonda uushoonestuse rajamine ei tohi halvendada olemasolevaid hoonetevahelisi rekreatsioonitingimusi.

Uushoonestuse mahuline lahendus peab olema linnaehituslikult ja linnaruumiliselt põhjendatud.

Segahoonestusala perimeetril ning hoonete (põhi-)tänavaga külgnevas osas ja aktiivsema avaliku ruumi potentsiaaliga piirkondades (rannapromenaad, väljaku äärsed alad jms) on esimeste korruste tasandil kohustuslik kavandada **avalikkusele suunatud ärifunktsiooni**. Nendel juhtudel ei ole parkimiskorruse kavandamine tänavapinnal lubatud. Teised lubatud funktsioonid peavad olema linnaehituslikult sobivad ning ei tohi takistada äripindadega avatud tänavaruumi tekkimist. Juhul kui on tegemist jalakäijate eelisõigusega tänavaga tuleb autode juurdepääs sisehoovidesse kavandada võimalusel kõrvaltänavatelt.

Ehitusjoone määramisel lähtuda üldjuhul naaberkruntidel ja tänaval väljakujunenud ehitusjoonest.

Üldjuhul peavad hoonete **peasissepääsud** avanema tänavale, et suurendada tänavate turvalisust.

Hoonestusalade määramisel tuleb keskseks ruumi siduvaks elemendiks seada avaliku ruumi võrgustiku sidususe tagamine.

Miljööväärtusliku ala piiriga vahetult külgnevatel aladel tuleb detailplaneeringutes ja ehitusprojektides hoonestuskõrguse määramisel arvestada miljööväärtuslikul alal ja elamualal väljakujunenud hoonestuskõrgusega ning tagada uushoonestuse sujuv ning linnaehituslikult ja arhitektuurselt sobiv üleminek. Miljööalade ehitustingimusi on detailsemalt käsitletud [ptk 2.16](#).

2.4 Haljasalade planeerimise üldpõhimõtted

Hoonetevahelises ruumis tuleb korrastada rohestruktuure ning haljasalasid. Üldpõhimõte on, et krundi olemasolevat haljastust mitte vähendada ning võimalusel kavandada krundile täiendavat haljastust. Planeerimisel ja projekteerimisel lähtuda vähemalt etteantud haljastusprotsendist, mis on määratud juhtotstarvete kaupa. Vähemalt 2/3 etteantud haljastuse osakaalust peab moodustama kõrghaljastus. Üldplaneeringuga nõutava haljastuse osakaalu hulka ei arvestata murukivi, vertikaal-, katuse-, terrassi-, roni- ega konteinerhaljastust, kuid mille kavandamine on soovitatav, sest toetab rohevõrgustiku toimimist.

Erandina võib maa-aluse korruse pealset haljastust arvestada tingimusel, et kasvupinnas on piisav nii puude kui põõsaste kasvamiseks.

Linnaruumiliselt tervikliku lahenduse korral võib tervikliku haljasala kavandamisel arvestada haljastuse osakaalu planeeritavatel kinnistutel ühiselt (kvartali/planeeritava ala kohta) tingimusel, et haljasala on avalikus kasutuses. Kui mõnes kvartalis toimub areng peamiselt hoonete renoveerimise või laiendamisena ning olemasolevat haljastatud pinda on vähe, siis võib erandkorras arvestada osakaalu hulka ka avalikku väliruumi (nt väljakud, terviklikud jalakäijate alad).

Säilitada tuleb kinnistul paiknevad 1. ja 2. väärtusklassi ja võimaluse korral ka 3. väärtusklassi puud. Vaid linnaehituslikult kaalukal põhjusel võib 1. või 2. väärtusklassi puu likvideerida.

Hoonetevahelise ruumi haljastuslahendused kavandada võimalikult mitmeliigiliselt, mis soodustab ökoloogilist elurikkust. Elamualade õuealad lahendada erinevate vanusegruppide tegevusvõimalusi arvestavalt, soodustada õues viibimist, sh kogukonnaaianduse tegevust jms. **Kõikide maakasutusviiside juures tuleb rohealad kavandada võimalikult kompaktsena** (terviklikud istutusalaad).

Piirkonna üldilme parandamiseks tuleb pöörata tähelepanu ka hoonete tänavapoolse haljastuse sobivale ja kvaliteetsele kujundusele, sh **tänavahaljastusele**. Mitmerindelise haljastusega tänav toimib ökoloogilise rohevõrgustiku osana ning parandab linnaruumi üldilmet.

Maapealsete parkimisalade puhul kavandada **parklahaljastust**, liigendada parklad haljastusega ca 10 parkimiskoha tagant. Võimalusel eraldada suuremad parklaalad külgnevatest kruntidest kõrghaljastatud haljaspuhvriga.

Haljastuse ja rohevõrgustiku täpsem käsitus on toodud [ptk-s 3](#).

2.5 Parkimise kavandamise üldpõhimõtted

Planeerimisel või projekteerimisel lähtuda hetkel kehtivatest parkimist reguleerivatest Tallinna õigusaktidest või muudest asjakohastest dokumentidest. Tõstmaks jalgrattaliikluse osakaalu linnaosa elanike seas on kõikide juhtsotstarvete juures oluline tagada parkimiskohad ka jalgratastele, vastavalt jalgrataste parkimist reguleerivatele dokumentidele (nt EVS: Linnatänavad, Tallinna rattastrateegia 2018-2027).

Vältida avarate parkimisalade kavandamist, mis loob hõredat linnaruumi. Arendusi kavandada silmas pidades, et vähemalt kolmandiku ulatuses planeeritakse parkimine hoone mahtu. Kui siiski osutub vajalikuks krundisise avaparklate rajamine, kavandada parklahaljastust, mis vähendab ka *soojussaarte efekti* ja kasutada haljastust osaliselt säilitava ja sademevett läbilaskvaid katendeid. Soovitav on eraldada maastikuarhitektuursete võtetega maapealsed parklad elamukinnistute õuealadest.

Võimalusel liigendada asfaldpindasid, kasutades teisi sillutismaterjale. Parklate kavandamisel pöörata tähelepanu jalakäijate ohutule ja mugavale liikumisele ning jalgteede sidususele ümbritseva linnaruumiga.

Üldjuhul ei ole lubatud kavandada parkimiskohti vastu kinnistu piiri, va kitsastes linnaruumilistes tingimustes. Parkimiskohad planeerida selliselt, et naaberkinnistu piirile jääks üldjuhul vähemalt 1-2 m laiune haljasriba istutusalaaks. Soovitav on suuremad parklaalad eraldada külgnevatest kruntidest kõrghaljastatud haljaspuhvriga.

Uute korterelamute kavandamisel näha esimesele- või keldrikorrusele ette mugavalt ligipääsetav eraldiseisev ruum jalgrataste hoiustamiseks. Vajadusel näha ette ka keskkonda sobivaid rattavarjualuseid hoovialale. Täpsemad tingimused jalgrataste parkimislahendustele on välja toodud [Tallinna rattastrateegias](#).

Eraldi parkimismajade fassaadide ja nende katusepealsete alade kujundamisel kasutada erinevaid haljastusvõtteid (rohekatused, roheseinad jms), mis toetavad rohevõrgustikusüsteemi toimimist.

Uute parkimisalade või -hoonete planeerimisel kavandada ristkasutatavaid parkimiskohti. Ristkasutatavad parkimiskohad peaksid paiknema võimalikult elukoha lähedal. Parkimishoonetele on soovitatav laiendada ka teisi funktsioone (vaba aeg, linnaaiad, spordiväljakud jm).



Park 'n' Play parkimishoone Kopenhaagenis.
 JAJA Architects. Allikas: ArchDaily

2.6 Segahoonestusala

S – segahoonestusala juhtotstarve

Alale võib kavandada kaubandus- ja teenindusettevõtteid, äri- ja büroohooneid, elamuid, ühiskondlikke ehitisi, sh riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutusi, keskkonda mittehäirivat väiketootmist jm linnalikkude elukeskkonda teenindavaid funktsioone.

Üldised maakasutustingimused		
1.	Maa-ala üldisloomustus	Segahoonestusaladeks on määratud peamiselt mereäärsed arengualad, endised tehasealad või piirkonnad, kus linnaehituslik arengusuund on kujunemas mitmefunktsiooniliseks. Segahoonestusalasid on kahte tüüpi: • keskuse alad – linnaosa aktiivsemad kohad • segahoonestatavad arengualad
2.	Arendamise eesmärk	Piirkondade arendamise eesmärgiks on linnaosa aktiivsemate äripiirkondade säilitamine ja soodustamine, kaubandus-teenindusasutuste hea kättesaadavuse tagamine elamualade läheduses ning töökohtade loomise võimalus kesklinnast mõnevõrra kaugemal, kuid hea ühistranspordi

		juurdepääsetavusega kohtades. Kujundada mitmekesine urbanistlik linnakeskkond. Soodustada jalgsikäidava linnaruumi tekkimist.
3.	Lubatud kasutusfunktsioonid	Alale on lubatud kavandada äri-, elamu või ühiskondlike hooneid (mis võivad olla ka elamutega integreeritud), kaubandus-, teenindusasutusi, kultuuri- ja spordiasutusi, olulist negatiivset keskkonnamõju mitteteketavat väiketootmist, kommunaalehitisi jt. Hooned võivad olla monofunktsionaalsed, kui tabeli punktis 4 ei ole alale esitatud lisanõudeid. Üldjuhul peavad alad sisaldama avalikkusele suunatud funktsioone. Eraldi on märgitud peamiselt ettevõtlusele suunatud segahoonestusalad, kus vähesel määral võib olla lubatud elamisfunktsiooni.
4.	Keskusalade arendamise üldpõhimõtted	Keskuse ala olemasolu ja kujunemise juures on väga oluline selle sidusus ümbritseva linnaruumiga, sujuvad jalakäijate ja ratturite ühendused. Esimese korruse tasandile kavandada tänavalt eraldi sissepääsudega äri- ja teeninduspinnad või ühiskondlikud ruumid. Hoonete arhitektuur peab olema atraktiivne ja elavdama tänavaruumi. Vajalik on väärtusliku tööstusarhitektuuri pärandi säilitamine. Tänav- ja hoonete vaheline ruum tuleb kujundada jalakäijasõbralikuks väljakuliseks ruumiks. Arendusprojektidega rajada uushaljastust ja rekreatsioonialasid. Üldjuhul kehtib keskuse aladel parima linnaehitusliku ja arhitektuurse lahenduse tagamiseks arhitektuurivõistluse korraldamise nõue (vt ka ptk 1.5).
4.1	Keskuse alad	Telliskivi keskus Lubatud funktsioonid: loovmajandus, ettevõtlus, kaubandus-, teenindus, kultuur, vaba-aeg, majutusettevõtted¹⁶. Täidab ülelinnalise keskuse rolli. Elamisfunktsiooni kavandamine ei ole lubatud, et võimaldada terviklikel ärialadel ka meelelahutusliku funktsiooni loomist, mida elamute kavandamine piiraks (nt kontserdid, avalikud välüritused jmt). Krulli-Volta keskus

¹⁶ *välja arvatud külaliskorterid

	Lubatud funktsioonid: ettevõtlus-, teenindus-, kaubandus, avalik funktsioon, loovmajandus, kultuur, vaba-aeg, majutusettevõtted, elamine. Elamufunktsiooni osakaal ei tohi ületada 50% kogu kavandatavast maapealsest brutopinnast. Põhjala keskus Lubatud funktsioonid: ettevõtlus-, teenindus-, kaubandus, avalik funktsioon, loovmajandus, kultuur, vaba-aeg, majutusettevõtted, elamine. Elamufunktsiooni osakaal ei tohi ületada 50% kogu kavandatavast maapealsest brutopinnast. Ala läbib rannapromenaadi osa sisemaal. Paavli keskus Peamiselt ettevõtlusele suunatud maakasutus. Lubatud funktsioonid: ettevõtlus-, teenindus-, kaubandus, avalik funktsioon, loovmajandus, majutusfunktsioon, vähesel määral elamine. Kvartalist on kujunenud aktiivsem äripiirkond ning ala arendamisel peab ärifunktsiooni osakaal säilima vähemalt 75% ulatuses. Piirkonna mitmekesisuse hoidmiseks on vähesel määral lubatud ka elamine. Paavli tänav kujundada jalakäija ja jalgratturi eelistusega segaliiklusega tänavana. Esimestele korrustele kavandada tänavaruumi poole avanevad äripinnad vm avalikud funktsioonid. Kavandada täiendavaid jalakäija ja rattatühendusi läbi ala, hoonestus peab toetama nii poolprivaatseid ruume, kui ka ühiseid alasid. Suurendada haljastuse osakaalu kvartalis. Noblessneri, Meeruse, Kalaranna keskus Lubatud funktsioonid: ettevõtlus-, teenindus-, kaubandus, sadama-, avalik funktsioon, loovmajandus, majutusfunktsioon, elamine. Ala läbib rannapromenaadi. Arsenali keskus Peamiselt ettevõtlusele suunatud maakasutus. Lubatud funktsioonid: ettevõtlus-, teenindus-, kaubandus, avalik funktsioon, loovmajandus, majutusfunktsioon, vähesel määral elamine. Kavandada täiendavaid jalakäija ja rattatühendusi läbi ala, hoonestus peab toetama nii poolprivaatseid ruume, kui ka ühiseid alasid. Lahesuu keskus Lubatud funktsioonid: ettevõtlus-, teenindus-, kaubandus, sadama-, avalik funktsioon, loovmajandus, majutusfunktsioon,
--	---

		elamine. Keskusala väljaarendamisega algab selle piirkonna avamine merele. Planeerimisel on oluline rõhku panna tänavaruumi jalakäiguseõbralikule kujundamisele ning mugavate ühenduste loomisele rannapromenaadiga. Elamute osakaal kavanda planeeritaval alal kuni 50%. Koos arendusprojektidega tuleb rajada uushaljastust ja rekreatsioonialasid. Hoonestus peab toetama nii poolprivaatseid ruume, kui ka ühiseid alasid. Hipodroomi, Pelguranna, Kolde, Ristiku, Liinid, Maleva keskus, Stroomi keskus Aktiivsema ja mitmekesisema elutegevusega kohalik piirkonnakeskus. Oluline on kavandada lähipiirkoda teenindavaid kaubandus-, teenindusasutusi, pöörata tähelepanu avaliku ruumi loomisele: laiendada jalakäigualasid, rajada tänavhaljastust, väikevorme, mitmekesistada ruumi kasutusvõimalusi ning parendada jalg- ja kergliiklusteede ühendusi naaberaladega.
5.	Haljastus	Minimaalseks haljastuse osakaaluks näha ette vähemalt 20%, elamufunktsiooni ülekaaluga kinnistutel tagada vähemalt 30% haljastuse osakaal.
Täiendavad linnaehituslikud suunised ehitusprojektide, projekteerimistingimuste ja detailplaneeringute koostamiseks		
6.	Täiendavad linnaehituslikud planeerimissuunised	Olemasolevate kruntide arendamisel tagada võimalikult suures ulatuses rohealade ja olemasolevale piirkonnale omase miljöö säilimine. Üldjuhul ei tohi alad olla suletud (aiaga piiratud), läbipääs tuleb võimaldada rattateedele ja kohaliku tähtsusega haljastänavatele või ühendustele. Endiste tööstus- ja sadamaalade ümberplaneerimisel on oluline avada või säilitada meresuunalisi ühendusi, vaateid merele, vanalinnale ning linnaruumi maamärkidele (vt ka ptk 5.3). Planeeringutega tuleb nendes piirkondades kombineerida säilinud väärtuslikku ehituspärandit ning maastikulisi eripärasid uuenduslike arhitektuursete lahendustega. Oluline on luua mitmekesist avaliku ruumi ning suurematel segahoonestusaladel ka avalikke rohealasid. Hoonetevaheline ruum kavandada mitmekülgsest, näha ette avalikku, poolavalikku ning privaatset ruumi. Elanikke teenindavad privaatsemad puhke- ja rekreatsioonialad kavandada funktsionaalselt eldatatuna avalikult kasutatavatest aladest.

	Üldplaneeringuga on segahoonestusaladele lisaks lubatud kavandada ka keskkonda mittehäirivat väiketootmist. Detailplaneeringute koostamisel tuleb sõltuvalt kavandatava tegevuse iseloomust vajaduse korral läbi viia keskkonnamõju strateegiline hindamine ning vajadusel võtta kasutusele leevendavad meetmed. Eelkõige võib osutada vajalikuks puhveralade rajamine tootmis ja elamuteala vahele. Garaažide väiksemahulistel ümberkujundamisel (kuni 33% esialgsest mahust) uuteks funktsioonideks (elamud, väikeärid, teenindus) ei ole nõutav haljastuse osakaalu täitmine. Eelistatud on katusehaljastuse kasutamine, kompenseerimaks haljastuse osakaalu puudumist krundil.
--	--

2.7 Elamualad

Ek - korterelamute ala juhtotstarve

Alal võivad paikneda kolme või enama korrusega korterelamud ning väikesed lähipiirkonda teenindavad kaubanduse, teeninduse, lastehoiu ja vabaaja harrastusega seonduvad ettevõtted ja asutused, jt (avalikkusele suunatud) ühiskondlikke hooneid ja ettevõtteid, samuti rohealad (sh linnaaiandus), mängu- ja spordiväljakud jms.

Üldised maakasutustingimused		
1.	Maa-ala üldiseloomustus	Korterelamute alaks on määratud peamiselt väljakujunenud terviklikud elamukvartalid. Üldjuhul on täiendava elamu- või elamu- ja ärihoonestuse rajamine võimalik kas üksikutele tühjadele, tavapärasest oluliselt suurematele või amortiseerunud hoonestusega kinnistutele.
2.	Arendamise eesmärk	Ala edasise arendamise ja linnaruumi kujundamise eesmärgiks on olemasoleva hoonestuslaadi ja –tüpoloogia väärtustamine. Elamualade arendamisel pakkuda võimalikult mitmekesist elamispinna valikuvõimalust, soosides erinevat tüüpi ja erinevatele ühiskonnaliikmetele sobivate elamispindade rajamist, kasutades uuenduslikke planeeringulahendusi ja originaalprojekte.
3.	Lubatud kasutusfunktsioonid	Detailplaneeringu- või projekteerimistingimustega on lubatud kavandada uusi korterelamuid, ümbruskonda teenindavaid väiksemaid kaubandus-, äri-, teenindus-, toitlustus- ja büroo- ning ühiskondlikke hooneid, sh mänguväljakuid, rohealasid (sh kogukonnaaedu), samuti parklaid, kommunaalehitisi.
4.1	Piirkondliku tähtsusega	Piirkondliku tähtsusega keskusaladel on esimestel korrustel kohustulik kavandada lähiala teenindavat äri-, kaubandus-,

	keskusalad	teenindust- ja vaba aja veetmise funktsiooni, või kultuuri-, haridus-, spordi- jt ühiskondliku funktsiooni. Keskseks ruumi siduvaks elemendiks on avaliku ruumi võrgustiku sidususe tagamine. Tänavaruum tuleb kujundada jalakäijasõbralikuks väljakuliseks ruumiks, kus jalakäigualasid tuleb laiendada, rajada tänavhaljastust, väikevorme, mitmekesisendada ruumi kasutusvõimalusi ning parendada jalg- ja rattateede ühendusi naaberaladega. Maakasutuse eesmärk on soodustada aktiivsema ja mitmekesisema elutegevusega asumikeskusi. Mitmekeskuseline linnaruum on oluline asumiidentiteedi hoidmisel, samal ajal vähendab sundliikumist. Haljasmaa osatähtsus krundist peab olema 30%, mille hulka ei kuulu nt katuse-, garaažipealne jm maapinnaga ühendamata haljastus. Linnaruumiliselt hea lahenduse korral võib kavandada tervikliku haljasala ning arvestada 30%-list haljastuse osakaalu planeeritavatel kinnistutel ühiselt (kvartali/planeeritava ala kohta) tingimusel, et haljasala on avalikus kasutuses. Keskusaladeks on määratud: Kotzebue keskus – Kalamaja asumitähtsusega keskus, paikneb Kotzebue-Vana-Kalamaja tn vahelisel ristmikul. Ristiku keskus - Pelgulinna asumitähtsusega keskus. Kattub osalist segahoonestuala maakasutusega. Kari keskus – paikneb Sõle-Sitsi-Kari tn ristumisalal.
5.	Haljastus	Pelguranna, Karjamaa ja Kopli asumite väljakujunenud vabaplaneeringulistel elamualadel üldjuhul 40% elamukvartali kohta (tagada parklinna tase kvartaalselt), kuhu ei kuulu vertikaal-, katuse-, garaažipealne jm maapinnaga ühendamata haljastus. Hoonestatud elamukinnistutel säilitada planeeringutes maksimaalselt olemasolevat maaga seotud kõrghaljastust. Uutel korterelamuarendustel tagada haljastuse osakaal kinnistul üldjuhul 30%. Kui korterelamu juhtfunktsiooni alaga kinnistul kavandatakse ainult kohalikku elanikkonda teenindava ärifunktsioonilist hoonestust, siis on haljastuse osakaal kinnistul vähemalt 20%. Miljööväärtuslikel hoonestusaladel näitajad on esitatud miljööalade ptk 2.16.
Täiendavad linnaehituslikud suunised ehitusprojektide, projekteerimistingimuste ja detailplaneeringute koostamiseks		

6.	Haljastus, heakord, piirded	Elamualade kujundamisel tuleb maksimaalses mahus säilitada olemasolev haljastus. Täiendava haljastuse kavandamisel eelistada looduslikku haljastust konteinerhaljastusele. Eelistada tuleks kohalikke taimeliike, mis sobivad antud keskkonda. Säilitada või täiendada kõrghaljastust puhveralana kohtades, mis piirnevad tänavatega või kus elamualade läheduses paiknevad tootmisalad. Olemasolevate (valdavalt 4-8-korruseliste) korterelamute kvartalites paiknevad ümbritsevate elamute ühiskasutuses olevad õuealad täiendavale hoonestamisele ei kuulu v.a. ümbritsevate elamute teenindamiseks mõeldud väikesed ehitised (nt jalgrattahoidlad, prügikonteinerite hoidlad jm). Õueala ümberkorraldamisel (planeeringu või projektiga) tuleb maksimaalselt säilitada õuealal kasvavat haljastust, eriti kõrghaljastust. Planeeringualade sees säilitada võimalikult suures ulatuses olemasolevad väiksemad rohealad, puudegrupid ja alleed. Avaliku ruumi kaardil tähistatud vabaplaneeringulistel elamualadel ei ole piirdeaedade püstitamine lubatud.
7.	Parkimiskorraldus	Väljakujunenud elamualadel võib täiendavate parkimisplatside rajamist lubada vaid koos hoonetevahelise õueala tasakaalustatud terviklahenduse koostamisega. Aladel, kus hoonestus ja haljastus moodustavad teadlikult planeeritud linnamaastikulise terviku (eelkõige stalinistliku hoonestusega või vabaplaneeringulised alad Pelgurannas), tuleb võimalikult ulatuslikult säilitada asumi algkavandisse kuuluvad haljastuselemendid, nagu alleed, avarad haljastatud ühishoovid jm. Parkimist nendele aladele mitte kavandada. Miljööaladel antakse täpsemad planeerimistingimused vastava miljööala kaitse- ja kasutustingimustega. Laiemalt on parkimiskorralduse põhimõtteid käsitletud ptk 2.5.
8.	Täiendavad linnaehituslikud suunised	Väljakujunenud elamualadel uute arendustega üldjuhul säilitada piirkonnas väljakujunenud krundistruktuur ja –suurus ning mitte liita või tükeldada kinnistuid naabruskonnas tavapärasest oluliselt erinevaks. Pelguranna vabaplaneeringulistel hoonestusaladel korterelamute ümberehitamisel/rekonstrueerimisel (s.h. rõdude kinniehitamised ja otsaseinte soojustamised) tuleb koostada fassaadilahendus tervele hoonele lähtudes kvartali olemasolevast üldilmest (fassaadimaterjalid, -elemendid). Vältida olemasolevate paneelelamute välisviimistlusega mittekokkusobivate fassaadimaterjalide kasutamist. Vajalik on säilitada piirkonna hoonestusmiljöö ja hoonete vaheline ühiskasutuses olev avalik ruum haljasalade, puhkekohtade,

		kergliiklusteede, spordiplatside, mänguväljakute ja muuga. Võimaliku täiendhoonestuse kavandamisel lähtuda väljakujunenud vabaplaneeringu põhimõtetest. Vabaplaneeringulistel- ja arengualadel ning stalinistlikus stiilis elamukvartalites peab võimaldama liikumist ka hoonetevahelisel alal, piirdeaedade kavandamine loogiliste liikumissuundade ette ei ole lubatud.
--	--	---

Ep – pereelamute ala juhtotstarve

Alal võivad paikneda ühe või kahe korteriga omal krundil paiknevad elamud ning väikesed lähipiirkonda teenindavad kaubanduse, teeninduse, lastehoiu ja vabaaja harrastusega seonduvad ettevõtted ja asutused.

Üldised maakasutustingimused		
1.	Maa-ala üldiseloomustus	Pereelamute alaks on määratud valdavalt pereelamutega (kuni kahe korteriga elamud) hoonestatud väljakujunenud elamualad. Pereelamute ala on käsitletav traditsioonilise aedlinnana. Uusi hooned on võimalik rajada üksikute suuremate kruntide tükeldamise korral või amortiseerunud hoonete asendamise teel. Pereelamute ala moodustab peamiselt Neeme, Sirbi, Niidi tänavate ja Kolde pst äärne hoonestus.
2.	Arendamise eesmärk	Mitmekesisema elamispinna säilitamine linnaosas, piirkonnale omase väljakujunenud hoonestusmiljöö hoidmine traditsioonilisel kujul ning vähesel määral uute ühe või kahe korteriga elamute ehitamiseks tingimuste loomine ja ehitustingimuste reguleerimine.
3.	Lubatud kasutusfunktsioonid	1 ja 2 korteriga elamud (pereelamud). Peale elamute võib alale kavandada ümbruskonna ja elamupiirkonna teenindamiseks vajalikke ühiskondlikke hooned (nt lasteasutusi), väiksemaid kaubandus-teenindusettevõtteid, mängu- ja spordiväljakuid, tehnoehitisi (trafod, pumplad, parklad) tingimusel, et nendest tulenevad mõjud ei häiri liigselt naabruskonda. Pereelamute alal on lubatud ühe põhihoone kavandamine krundil, suurematel kinnistutel võib erandjuhul kaaluda kahe põhihoone püstitamist või kinnistute jagamist, juhul kui see ei ole vastuolus teiste linnaehituslike põhimõtetega.
4.	Haljasmaa osatähtsus krundist	Üldjuhul 40%, kuhu ei kuulu nt katuse-, garaažipealne jm maapinnaga ühendamata haljastus.
Täiendavad linnaehituslikud suunised ehitusprojektide, projekteerimistingimuste ja detailplaneeringute koostamiseks.		
5.	Täpsemad tingimused	Meeruse kaluriküla - eesmärk on kaluriküla miljöö

	alade kaupa	säilitamine. Kalurikülale iseloomuliku struktuuri säilitamiseks ja tugevdamiseks on lubatud ja soovitatav kinnistutele mere äärde teise väiksema kalurikülale iseloomuliku mahuga ühekorruselise ca 50-100 m² ehitisaluse pinnaga viilkatusega elamu või abihoone rajamine. Väärtuslike üksikhoonetena kuuluvad säilitamisele 2 säilinud kalurielamut: Kopli ranna tn 23a ja Kopli ranna tn 13/2. Neile laienevad miljööalade kaitse- ja kasutustingimused. Neeme aedlinn – eesmärk on ajaloolise aedlinna miljöö säilitamine. Väärtuslike üksikhoonetena kuuluvad säilitamisele: Neeme tn 29, Neeme tn 16 ja Neeme tn 50/4 hooned. Neile laienevad miljööalade kaitse- ja kasutustingimused. Kopli-Niidi aedlinn – eesmärk on ajaloolise aedlinna miljöö säilitamine. Väärtuslike üksikhoonetena kuuluvad säilitamisele: Niidi tn 3, Niidi tn 9, Niidi tn 30, Niidi tn 38, Lina tn 20. Neile laienevad miljööalade kaitse- ja kasutustingimused. Paljassaare garaažilinnak – väljakujunenud linnaehitusliku struktuuri hoidmine, potentsiaal kujuneda omanäoliseks innovaatiliseks mikroelamute kvartaliks, millele haljastuse osakaalu nõue ei laiene. Võimalik on haljastada terrasse ja vahetut hoone ümbrust. Olemasolev haljastus võimalusel säilitada. Parkimiskohtade nõue ei laiene, parklad soovijatele lahendada kompaktselt sobivates kohtades.
6.	Hoonestusviis	Lahtine hoonestusviis. Miljööväärtuslikel hoonestusaladel lähtuda ptk 2.16 .
7.	Haljastus, heakord, tänavaäärsed piirded	Kinnistut ümbritsevate hekkide puhul on soovitatav vältida igihaljaid liike, ennekõike elupuid. Eelistada tuleb vabakujulisi hekke või grupiti põõsaistutusi. Kõrghaljastuse säilitamisel või taastamisel tuleb eelistada piirkonnas traditsioonilisi puittaimi. Säilitada või taastada tuleb viljapuuaiad. Miljööväärtuslikel hoonestusaladel on eelistatud aiakujunduses ajastule või piirkonnale iseloomulikud kujunduselemendid ja taimestik. Piirdeaia kujundus ja kõrgus peab lähtuma naaberkinnistute piirdeaia kõrgusest ja kujundusest ehk piirkonnale iseloomulikust piirdeaedade lahendusest.
8.	Täiendavad	Uushoonestuse kavandamisel tuleb arvestada tänaval

	linnaehituslikud suunised	väljakujunenud arhitektuurstiili, sh katusekaldeid, räästajoone kõrgust ja paigutada hoone sobivalt ümbritsevasse linnaruumi. Samuti tuleb arvestada naabrite privaatsusevajadusega hoonete krundi asendiplaanilisel kavandamisel, sh eluruumide akende, abihoonete jm paigutusel. Vältida naaberkinnistute väärtuslike hoovialade varjutamist otsese päikese-valguse eest.
--	---------------------------	---

2.8 Tootmis- ja ettevõtlusala

T – tootmis- ja ettevõtlusala juhtotstarve

Alale võib kavandada põhiliselt äri-, tootmis- ja laondusfunktsioonilisi ehitisi.

Üldised maakasutustingimused		
1.	Maa-ala üldiseloostus	Tootmis- ja ettevõtlusaladeks on üldplaneeringuga määratud suuremad terviklikud piirkonnad, mis seni on olnud kasutusel valdavalt tootmise, laonduse, veonduse, sadama vms tegevuseks.
2.	Arendamise eesmärk	Kindlustada tingimused erinevate töökohtade, sh tootmises rakendatud töökohtade säilimiseks ja lisandumiseks linnas.
3.	Lubatud kasutusfunktsioonid	Alale võib rajada tootmis-, veondus-, laondusehitisi ning ärifunktsioonilisi ehitisi. Tootmistegevuse vähenemisega võivad alale laieneda segahoonestusala tingimused. Elamisfunktsiooni kavandamine ei ole lubatud.
4.	Haljasmaa osatähtsus krundist	Vähemalt 15%, mille hulka ei kuulu nt vertikaal-, katuse-, garaažipealne jm maapinnaga ühendamata haljastus. Kui olemasoleva haljastuse osakaal on väiksem kui 15% või haljastus puudub, siis võib olemasoleva hoonete laiendamisel või rekonstrueerimisel põhjendatud juhul haljastuse osakaal jääda alla 15%, kuid olemasoleva haljastatud pinna osakaal ei või väheneda. Kui maapealne haljastuse protsent on ettenähtust mõnevõrra väiksem, siis võib rajada ka katusehaljastust, kuid katusehaljastust peab kvartalis/krundil olema kaks korda rohkem kui puudujääv osa maapealsest haljastusest. Tööstushoonete laoplatside ja ärihoonete vahele tuleb rajada haljastusega puhvertsoonid. Eelistatud on kompaktsed haljasalad.
Täiendavad linnaehituslikud suunised ehitusprojektide, projekteerimistingimuste ja detailplaneeringute koostamiseks		
5.	Täiendavad linnaehituslikud	Uute hoonete rajamisel lähtuda ümbritsevate hoonete mahtudest

suunised	ning tagada sujuv üleminek või sobivus piirkonda. Kavandada kinnistul hoonega seotud terviklike väliruumi alasid (avaliku ruumi puhkeala töötajatele ja/või külastajatele). Uute tootmis- ja ärihoonete planeerimisel avalikult kasutatava tänava äärde tuleb üldjuhul paigutada hoone pikitelg paralleelselt tänavaga. Üldjuhul peavad hoonete peasissepääsud avanema tänavale, et suurendada tänavate turvalisust ja elavdada tänavaruumi. Müra ja õhusaaste negatiivse mõju vähendamiseks tuleb tootmis- ja ettevõtlusalade planeerimisel ning hoonete projekteerimise käigus võimalusel vältida hoonete kliima- ja ventilatsiooniseadmete paigaldamist elamute poolsele küljele, vajadusel tuleb läbi viia müra modelleerimine ning võtta kasutusele vastavad leevendavad meetmed. Ettevõtete lisandumisega kaasneb kumuleeruv mõju. Säilitada maksimaalses ulatuses kõrghaljastus puhveralana kohtades, kus tootmisalade läheduses paiknevad elamumaad või haljasalad. Olulist välismõju omavate tootmisalade kõrvale ei saa maakasutuse juhtotstarbe lubamisel elamufunktsiooni rajada senikaua kui ohtlik ettevõtte ei ole oma tegevust lõpetanud või tegevuse jätkamise korral täiendavaid kaitsemeetmeid kasutusele võtnud.
----------	--

2.9 Ühiskondlike hoonete alad

Ü – ühiskondlike hoonete ala juhtotstarve

Võib rajada avalikku funktsiooni täitvaid hooneid: valitsus- ja ametiasutusi, lastehoiu, haridus-, teadus-, tervishoiu-, sotsiaalhoolekande-, sakraal-, operatiivteenuste-, kultuuri-, spordiasutuste ala vms.

Ühiskondlike hoonetega juhtotstarbelised alad (Ü) on määratud suurematele olemasolevatele ühiskondlikele hoonetele, mis säilitatakse avalikus kasutuses ka lähitulevikus ning suurema territooriumiga ühiskondlike hoonete püstitamiseks vajaliku maa reserveerimiseks. Avalikult kasutatavate- ja sotsiaalobjektide alade täiendaval hoonestamisel, sh nt juurdeehituse kavandamisel on prioriteediks naabruskonna elamupiirkonna turvalisuse säilitamine ja ülemäärase häirimise (nt lisanduvast autoliiklusest vm) vältimine. Samuti on oluline uue hoonestuse kõrguse määramisel arvestada naaberelamute aedade privaatsuse ja hoonete valgustustingimuste säilimisega. Uute müratundlike ühiskondlike hoonete (koolid, laste-, tervishoiuasutused) kavandamisel või nende olulisel laiendamisel tuleb arvestada müra põhjustatud häiringuga.

Avalikult kasutatavate- ja sotsiaalobjektide alade täpsemad maakasutus- ja ehitustingimused, sh tihedus määratakse konkreetse ehitusvajaduse tekkimisel detailplaneeringu või projekteerimistingimustega.

Avalikult kasutatavate- ja sotsiaalobjektide ala maakasutuse juhtotstarbe võib muuta juhul, kui avalikult kasutatavate ja sotsiaalobjektide ala on kaotanud senise funktsionaalsuse ning kohas, kus linnaehituslikust seisukohast ja avalikust huvist lähtuvalt ei ole avalikult kasutatavate ja sotsiaalobjektide ala säilitamine ja reserveerimine tulevikus vajalik. Sellisel juhul määratakse funktsioon, tihedusenäitaja ja haljastuse osakaal vastavalt linnaehituslikule analüüsile. Suletud sotsiaalobjektide territooriumid tuleb aga eelkõige reserveerida juhuks, kui tulevikus tekib vajadus neid uuesti kasutusele võtta. Senikaua võib nendes hoonetes tegutseda avalikkusele suunatud teenindusfunktsiooni pakkuv ettevõtte.

Ühiskondlike hoonete ala planeerimise tingimused:

- hooned ja neid ümbritsev avalik ruum lahendada ühtse tervikuna;
- koolide või lasteaedade õuealade kavandamisel eelistada liikuma kutsuvaid spordi- ja mänguvahendeid;
- tagada hoonete ja ümbritseva ala kõrge (maastiku)arhitektuurne kvaliteet;
- ala haljastamisel eelistada looduslikku haljastust konteinerhaljastusele, tagada looduslik mitmekesisus;
- detailplaneeringutes ja ehitusprojektides on oluline tagada parkimise asukohad ka jalgratastele, vastavalt jalgrataste parkimist reguleerivatele dokumentidele;
- puhke-, meelelahutus- või muu üldkasutataval alal pole piirdeaedade püstitamine üldjuhul lubatud, kui detailplaneeringus või projekteerimistingimustes ei ole sätestatud teisiti;
- uute ühiskondlike hoonete kavandamisel on üldjuhul vajalik arhitektuurivõistluse korraldamine;
- ühistranspordipeatuste kavandamisel siduda need võimalikult hästi ühiskondlike hoonete aladega;
- haljastuse osakaal kinnistul määratakse detailplaneeringu või projekteerimistingimuste käigus.

Lasteaia- ja õpilaskohtade vajadus on seotud Tallinna üldise rahvastikuarenguga. Kuna sündimus on Eestis märkimisväärselt kõikunud, on põlvkonnad eri suurusega ning eelkooli- ja kooliealiste arv muutub perioodiliselt.

Valdavalt iseloomustab Tallinna linna rahvastikuarengut positiivse rändeiive tulemusel pea iga-aastane rahvaarvu kasv. Aasta keskmiselt on juurde tulnud u 5000 elanikku¹⁷.

2.9.1 Koolieelsed lasteasutused

Rahvastikuproгноosid¹⁸ näitavad 0-6 vanusegrupi laste arvukuse vähenemist, seega üldine surve lasteaiakohtadele on leevenemas. Põhjuseks 1990. aastatel väiksearvulise sünnipõlvkonna

¹⁷ Rahvastikuproгноos aastateks 2018-2040. Tallinna linna lasteaia- ja koolikohtade vajaduse hinnang aastateks 2018-2040, Cumulus Consulting OÜ, detsember 2018

sünnitusikka jõudmine. Kuna aga ema keskmine vanus lapse sünnil on Tallinnas kiirelt kasvanud, mis on kaasa toonud selle, et 1980. aastate suure põlvkonna toel on sündide arv siiski püsinud küllalt kõrge ning vähemalt lähima 5-7 aasta jooksul kiiret nõudluse vähenemist lasteaiakohtade osas ei tule. Seoses sellega tuleb lasteaiakohtade loomine muuta võimalikult paindlikuks, st kasutada maksimaalselt võimalust luua olemasolevates lasteaedades kohti juurde, luua avaliku ja erasektori koostöös üüriruumides tegutsevaid lasteaiarühmi (nt mitmekorruselise hoone esimesel korrusel) ja lisada olemasolevate lasteaedade juurde moodulrühmi.

Koolieelsete lasteasutuste võrku on võimalik arendada antud üldplaneeringuga reserveeritud **ühiskondlike hoonetega alal (Ü) ja segahoonestusala juhtotstarbega aladel (S)**. Mahukaid kinnisvara arendusalasid silmas pidades võib Põhja-Tallinnas nõudlus alushariduse osas kasvada eelkõige Kopli, Paljassaare, Kalamaja ja Karjamaa asumitesse. Tallinna Linnavolikogu 14. detsembri 2006 otsuse nr 356 järgi tuleb uutes elurajoonides ehitada iga 2000 elaniku kohta kuuerühmaline 120 kohaga sõimerühmadega lasteaed. Tingimus tuleb siduda arengualade planeeringute realiseerumisega, et oleks tagatud linnaosa lasteaiavõrgustiku terviklik toimivus.

2.9.2 Kooliasutused

Põhikooliealiste laste (vanuserühm 7-15) arvukus on Tallinnas perioodil 2013-2018 oluliselt kasvanud (u 24% ehk 7600 lapse võrra), tegu on olnud kiire kasvuga, mis on pannud paljud Tallinna koolid surve alla.

Kasv jätkub ka lähimal 5 aastal, samas mitte enam nii kiires tempos ega nii suures mahus. Kokku suureneb põhikooliealiste laste arv Tallinnas lähima 5 aasta jooksul veel ca 2000 lapse võrra. Rahvastikuproгноos¹⁸ näitab, et Põhja-Tallinna linnaosas on põhikooliealiste laste kasv üks suuremaid. Põhikoolivõrgu märkimisväärne muutmine lähima 10-15 aasta puhul ei ole siiski linnaosas tõenäoliselt vajalik. Täiendavaid lisakohti on linnas küll vaja, samas on suurem õpilaste arvu kasv juba möödas ning peale lähiaastate kasvu on ees ootamas küllalt pikk periood, mil õpilaste arv on stabiilne. Demograafiast tulenevalt reaalseid võimalusi koolihooneid kasutusest välja jätta või nende sihtotstarbeid muuta (nt sotsiaalobjektideks) lähima 15 aasta vaates ei ole.

Gümnaasiumiealiste (vanuserühm 16-18) arvukus on viimasel viie aastal suurenenud 7% (ligi 700 lapse võrra), samas on suurem kasv alles eest – aastaks 2025 suureneb gümnaasiumiõpilaste arv võrreldes tänasega ca 40% ehk 4000 õpilase võrra. Gümnaasiumi eas laste arv kasvab kõikides linnaosades. Ka pikas vaates ehk aastal 2040 on gümnaasiumiõpilasi võrreldes tänasega ca 20% (ehk 2000) võrra rohkem.

Riigigümnaasiumite rajamine võiks tuua aastaks 2023 Tallinnasse 2000 täiendavat gümnaasiumikohta. Eelnevast kahest punktist tulenevalt on aga selge, et täiendavad kohad „kuluvad ära“ demograafiast tuleneva nõudluse kasvu rahuldamiseks ning ka munitsipaalgümnaasiumite õpilaste arv aastaks 2025 pigem suureneb.

¹⁸ Rahvastikuproгноos aastateks 2018-2040. Tallinna linna lasteai- ja koolikohtade vajaduse hinnang aastateks 2018-2040, Cumulus Consulting OÜ, detsember 2018

¹⁹ Rahvastikuproгноos aastateks 2018-2040. Tallinna linna lasteai- ja koolikohtade vajaduse hinnang aastateks 2018-2040, Cumulus Consulting OÜ, detsember 2018

Põhja-Tallinna rahvastiku kasvu silmas pidades on 1-2 uue kooli loomine²⁰ pikas perspektiivis tõenäoliselt kestlik lahendus. Koolivõrku on võimalik arendada antud üldplaneeringuga reserveeritud **ühiskondlike hoonetega alal (Ü) ja segahoonestusala juhtotstarbega aladel (S)**. **Riigigümnaasiumide** rajamine maandaks kiiret nõudluse kasvu gümnaasiumihariduse osas²¹, seega nende **rajamine on demograafiast tulenevalt väga oluline**. Liikuvust (ligipääsetavust ühistranspordi ja rattateedega) ning arendusalade lähedust silmas pidades (ümberkujunevad tööstus- ja sadamalad) on riigigümnaasiumide täiendavaid asukohti lisaks Tallinna Linnavolikogu otsusele²² vajalik kaaluda Kopli tn 76 ja Merelahe tee 12 kinnistutele, samuti Sõle-Kopli-Maleva-Pelguranna ristmiku piirkonnas.

2.11 Rohealad

H – rohealad /pargid

Looduslikud rohealad, metsad, pargid jm rohealad, mis on valdavalt mõeldud avalikuks kasutamiseks (avalik ruum). Alal võivad paikneda mänguväljakud, lemmikloomade jalutusväljakud, üksikud väiksemad roheala teenindavad või vaba aja funktsiooniga seonduvad äriefunktsioonilised ehitised, jm vajalikud rekreatsioonitegevusi võimaldavad atraktsioonid ja väikevormid.

Eraomandis kinnistuid saab avalikult kasutada juhul, kui omanik määramisega nõustub (va üldkasutatava maa sihtotstarbega kinnistud).

Rohealade üldised tingimused:

- üldplaneeringuga määratletud rohealad arendatakse välja vastavalt projektile;
- lubatud on ehitada ja paigaldada roheala inventari ning jalakäijate alasid ja kergliiklusteid (nt viidad, pingid, valgustid, prügikastid, mänguväljakute sisustus jne);
- väga oluline on tagada rohealade omavaheline ühendus rohekoridoride jt rohevõrgustiku kandvate elementide läbi;
- rohealadel võib paikneda hooneid, rajatisi, teid, üldkasutatavaid spordirajatisi tingimusel, et need moodustavad rohealaga ühtse terviku ja on kasutatavad roheala põhikasutust teenindava objektina;
- roheala valdava juhtotstarbega tähistatud aladel võivad paikneda olemasolevad ehitised. Lubatud on olemasolevate objektide rekonstrueerimine (üldjuhul olemasolevas mahus) ja roheala põhikasutusega sobiva funktsiooni muutmine, mis ei too kaasa autoliikluse intensiivistumist, mürataseme suurenemist ja täiendavat parkimisvajadust rohealal.

Rohealad täidavad ka sademevee kogumise ja imutamise funktsiooni ning loovad võimaluse vähendada sademevee kanalisatsiooni väljaehitamise ulatust.

Paljassaare hoiuala on eriotstarbeline roheala, st et seal ei kehti rohealade üldised tingimused, vaid looduskaitseesadusest ning hoiuala kaitsekorralduskavast tulenevad põhimõtted.

Merimetsa rohealal kehtivad [Merimetsa roheala kaitseeskirja](#) nõuded.

²⁰ Tallinna linna lasteaia- ja koolikohtade vajaduse hinnang aastateks 2018-2040. OÜ Cumulus Consulting, detsember 2018

²¹ Tallinna linna lasteaia- ja koolikohtade vajaduse hinnang aastateks 2018-2040. OÜ Cumulus Consulting, detsember 2018

²² [Tallinna Linnavolikogu 14.06.2018 otsusega nr 89](#)

2.12 Liiklusalad

L – Liiklusala juhtotstarve

Liiklemiseks ja transpordiks kasutatav maa koos ohutuse tagamiseks ja selle maa korrashoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid teenindava maaga. Liikluslal võivad paikneda ka kohalikud või ülelinnalise tähtsusega väljakud ja rannapromenaad ning jalakäijatele suunatud teenuseid pakkuvaid väikesi teenindushooneid (kioskid, paviljonid vms).

Liiklusaladena on tähistatud olemasolevate ja perspektiivsete tänavate maa-alad, üldplaneeringuga kavandatud üksikute kõrvaltänavate trassid ja raudtee maa-alad. Alad on mõeldud liiklusrajatiste ehitamiseks ja teenindamiseks, samuti liikluse toimimiseks, teenindamiseks ja ohutuse tagamiseks vajalike ehitiste püstitamiseks. Transpordimaal võib paikneda jalakäijatele suunatud või liiklusega kaasnevaid teenuseid pakkuvaid ettevõtteid nagu bensiinijaamad, autopesulad, väikesemahulised kauplused, toitlustusasutused, kioskid jms.

Tänava, kui avaliku ruumi projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata kvaliteetsele ja inimsõbralikule disainile (teekate, valgustus, haljastus, inventari sobiv valik).

2.13 Riigikaitsemaa

RR – riigikaitsemaa ala

Riigikaitsemaa alana on tähistatud Kaitseministeeriumi ja Siseministeeriumi haldusalas olevate riigikaitseliste ehitiste territooriumid.

Täpsemad maakasutus- ja ehitustingimused määratakse konkreetse ehitusvajaduse tekkimisel detailplaneeringu ja ehitusprojekti staadiumis.

Riigikaitseliste ehitistele on määratud (ehitusseadustiku § 120 lõike 2 punkti 2 alusel) piiranguvöönd 300 meetrit kinnistu piirist, mille ulatuses tuleb detailplaneeringud, projekteerimistingimused või nende andmise kohustuse puudumisel ehitusloa eelnõu või ehitamise teatis kooskõlastada Kaitseministeeriumiga. Piiranguvööndisse ei ole lubatud kavandada tegevusi, mis võivad kahjustada riigikaitseliste ehitise töövõimet.

2.14 Tehno- ja kommunaalehitiste ala

OT – suuremate tehno- ja kommunaalehitiste alad

Suuremate tehno- ja kommunaalehitiste alana on tähistatud valdavalt olemasolevate vastavate ettevõtete alad (nt alajaamad, katlamajad, jäätmejaamad jne). Kui ettevõtte tegevus tulevikus lakkab või nt tehnoloogilise vm muudatuse tõttu territooriumivajadus väheneb, võib ala või selle osa kasutada ümbritseva maakasutusega kooskõlas olevaks ja seda mittehäirivaks tegevuseks kogu ala tervikuna hõlmava detailplaneeringu alusel, kusjuures seda ei loeta üldplaneeringut muutvaks planeeringuks. Täpsemad maakasutus- ja ehitustingimused määratakse konkreetse ehitusvajaduse tekkimisel detailplaneeringu ja ehitusprojekti staadiumis.

2.15 Üldised keskkonna- ja tervisekaitsenõuded

2.15.1 Sademevesi

Planeerimisel ja projekteerimisel tuleb kavandada ka meetmed sademe- ja liigvee äravoolu aeglustamiseks, kasutades jätkusuutlike sademeveesüsteemi lahendusi: sademevee lokaalne immutamine pinnasesse, ühtlustusmahutid, katustelt voolava vee kogumise süsteemid, vett läbilaskvad sillutised, haljaskatused, sademeveega edasikantava reostuse kohapealne piiramine, kraavid, tiigid, veesilmad jt looduslähedased puhver- ja kogumisalad. Lahenduste kavandamisel lähtuda Tallinna sademevee strateegiast aastani 2030²³. Kõikide uute kõvapindadega alade loomise projektides peaks olema lahendatud sademevee ärajuhtimine võimalikult looduslähedasi lahendusi kasutades. Üldjuhul tuleb vältida olemasoleva maapinna kõrguse tõstmist ja seeläbi sademevee täiendavat valgumist naaberkinnistule.

Parklaaladelt kokkujuhitavad sademeveed on soovitatav juhtida läbi kohtpuhasti (õli-, liiva- ja mudapüüdur).

Katuse ja vett mitteläbilaskva kõvakattega pinna osakaal ei tohiks ületada 1/3 krundi pindalast. Kohtades, kuhu sademevesi koguneb suuremalt maa-alalt ja sademeveetorustikku rajada pole otstarbekas, tuleks sademevesi ära juhtida lokaalselt, kasutades haljasalale või teepeenrasse paigaldatavaid reguleerivaid mahuteid ja immutusplokküsteeme. Kvartalisiseste teede, kõnni- ja jalgrattateede juures on äärekivide puudumisel võimalik kasutada sademevee immutamist. Sama tuleks teha ka parkimisplatside rajamisel, mis on eriti oluline arvestades autode hulga kiire suurenemisega. Sademevee immutamise ehk haljasalale juhtimise nõuet tuleks rakendada ka majade juures, kus lamekatused on kavas asendada viilkatustega. Selle töö tegemise käigus ehitatakse valmis uued vihmaveerennid, mis peaksid suunama vihmavee haljasalale, mitte aga teedele. Samuti tuleb tähelepanu pöörata ehitatavatele ja renoveeritavatele hoonetele katusehaljastuse rajamisele, mis tihedas linnaruumis vähendab vajadust nii immutusväljakute kui ka uue lahkvoolse või laiema ühisvoolse kanalisatsiooni rajamise järele.

2.15.2 Radoon

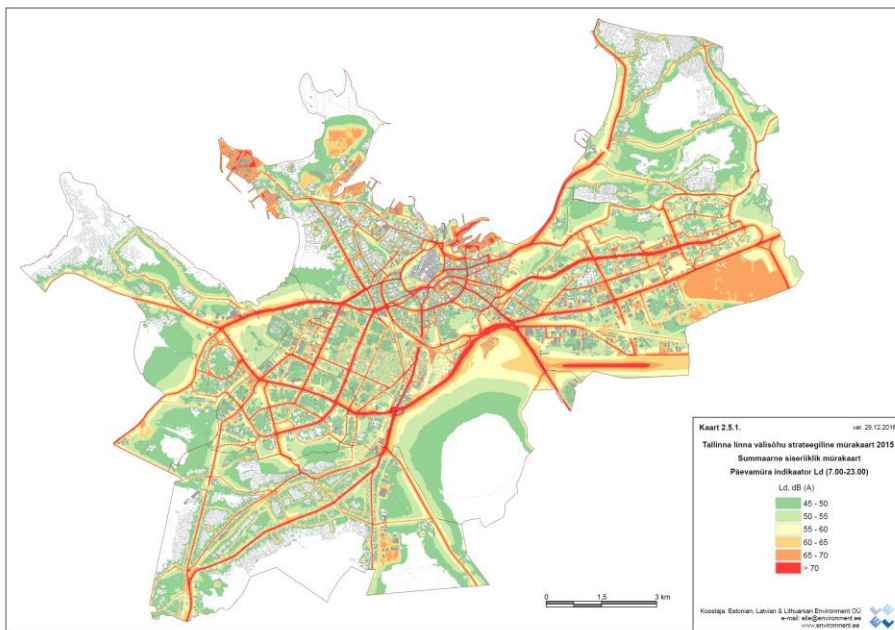
Detailplaneeringute ja projektide koostamisel arvestada Tallinna radooniriski kaardiga²⁴, millest lähtuvalt tuleb määrata radooniuuringu ja radoonihutu hoone projekteerimise standardiga arvestamise vajadus. Radoonihutu hoone ehitamise üldnõuded on esitatud standardis EVS 840:2009 „Radoonihutu hoone projekteerimine“. Täpsemate ehitustehniliste võtete määramine ja väljatöötamine sõltub konkreetse ala pinnase radoonisisaldusest.

2.15.3 Müra

Müraohtlike piirkondade paiknemist kajastab „Tallinna linna strateegiline mürakaart 2017“ (joonis 2).

²³ Tallinna linnavolikogu 19. juuni 2012 määrusest „Tallinna sademevee strateegia aastani 2030“

²⁴ Tallinna radooniriski kaart, Eesti Geoloogiakeskus 2015



Joonis 2. Tallinna linna strateegiline mürakaart 2017

Detailplaneeringu või ehitusprojekti koostamisel tuleb välja tuua müra leevendamise meetmed juhul, kui planeeritav ala paikneb müra tekitavate tootmishoonete läheduses, suuremate magistraalide või raudteeliiklusega piirkonnas.

Mürauringute koostamist detailplaneeringute või ehitusprojektide koosseisus kaaluda alljärgnevatel juhtudel:

- arendusalade puhul, mis jäävad suuremate põhi- ja jaotustänavate ülenormatiivse (üle 70 dB) müratasemega tänavate äärde (Sõle, Kopli, Tööstuse, Soo, Telliskivi, Ristiku ja Tehnika tänavad);
- arendusalad, mis jäävad üldplaneeringuga kavandatavate uute tänavate või möödasõitude mõjutsooni;
- kavandatakse tegevust, mille elluviimise järgselt on detailplaneeringuala äärse tänava tiptunni liiklussagedus vähemalt 250 a/h;
- arendus piirneb nn vaikse alaga ning detailplaneeringu elluviimise järgselt võib eeldada piirkonna mürataseme kasvu (sh kui kavandatakse tegevusi, millega kaasneb müra, nt tehnoseadmed, kauplused jms).

Mürauringu koostamise vajadust ja leevendavate meetmete rakendamist tuleb kaaluda ka tänavate ehitusprojektide raames.

Linnaliiklusest tulenevat mürataset saab liikluskorralduslikult vähendada:

- liiklussageduse vähendamisega (liikluse hajutamine, ümbersuunamine);
- kergliikluse ja ühistranspordi soodustamisega;
- raskeveoliikluse keelustamisega täielikult või öötundidel ja puhkepäevadel;
- ristmiku liikluskorralduse parandamisega;
- täiendava kiiruspiirangu rakendamisega;
- teekatte asendamise või rekonstrueerimisega, kasutades müra vähendavat teekatet;

- tänavahaljastuse rajamisega.

Müra normtasemed ²⁵ jagunevad:

- I kategooria – virgestusrajatise maa-alad;
- II kategooria – haridusasutuse, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeesutuse ning elamu maa-alad, rohealad;
- III kategooria – keskuse maa-alad;
- IV kategooria – ühiskondliku hoone maa-alad;
- V kategooria – tootmise maa-alad;
- VI kategooria – liikluse maa-alad.

2.15.4 Insolatsioon

Uute hoonete kavandamisel olemasolevate elamute naabrusse tuleb tagada neis vajalike valgustustingimuste säilimine vastavalt Eesti standardis EVS 894:2008+A1:2010 nõutule.

2.16 Miljööväärtuslikud hoonestusalad

2.16.1 Miljööväärtuslike hoonestusalade kaitsmise vajadus ja eesmärk

Üldplaneeringus on määratud miljøöväärtuslikud hoonestusalad, täpsustatud miljøöväärtuslike hoonestusalade piire võrreldes Tallinna üldplaneeringuga ning sõnastatud kaitse- ja kasutamistingimused.

Miljööalade kaitsmise eesmärk on sõnastada reeglid ja seada piirangud ajalooliste puitasumite hoonestuse renoveerimiseks ja uute hoonete ehitamiseks, et säilitada ajalooline keskkond ja Tallinna kultuuripärand. Tallinna puithoonestus moodustab olulise kihistuse linna ajaloos, seda nii arhitektuuriajalooliselt kui ka sotsiaalmajanduslikult, sest tegemist oli eestlaste jaoks esimeste sellises mastaabis eluasemepiirkondadega. Piirangute seadmine on seega vajalik kultuuriväärtusliku pärandi säilitamiseks ja arenguvõimaluste määramiseks ning alade kõrge kvaliteedilise elukeskkonna tagamiseks, seejuures mitte takistades arenguid ja ehitustegevust, vaid säilitades mitmekesise ja paljutähendusliku linnaruumi.

Miljööväärtuslikel aladel tuleb tagada ajalooliselt väljakujunenud ehitiste, kinnistustruktuuri, haljastuse ja maastikuelementide eripära ning avanevate kaug- ja sisevaadete säilimine.

Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringuga määratud ja täpsustatud miljøöväärtuslike hoonestusalad paiknevad Kalamaja, Pelgulinna, Kelmiküla ja Pelguranna asumites ning Sirbi ja Laevastiku kvartalites.

Kopli liinide miljøöväärtuslik hoonestusala on määratud Kopli liinide ja lähiala detailplaneeringuga ²⁶. Üldplaneeringuga täpsustatakse miljøöala piire.

²⁵ [Atmosfääri ja õhukaitseseadus](#) §57 lõige 3

²⁶ Kopli liinide ja lähiala detailplaneeringug. Tallinna Linnavolikogu 05.02.2009 otsus nr 21.

Põhja-Tallinna linnaosas miljööväärtuslike hoonestusalade määramisel, piiride täpsustamisel ning kaitse- ja kasutamistingimuste seadmisel on lähtutud järgmistest dokumentidest ja materjalidest:

- Tallinna üldplaneering ²⁷
- Pelgulinna ehitusmäärus
- Kalamaja ehitusmäärus
- Põhja-Tallinna perspektiivsete miljööalade inventeerimine ²⁸
- teemaplaneering “Tallinna Kesklinna miljööväärtuslike hoonestusalade piiride määramine ning kaitse- ja kasutamistingimuste seadmine”²⁹
- Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala üldplaneering ³⁰.

Tallinna üldplaneeringuga (2001) määrati miljööväärtuslikud hoonestusalad Kalamaja ja Pelgulinna asumitesse. Kelmiküla käsitleti Kassisaba miljööväärtusliku hoonestusala osana. Laevastiku tänava kvartal määrati miljööalaks Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala üldplaneeringuga.

Lisaks nimetatud piirkondadele määratakse käesoleva üldplaneeringuga kolm uut miljööväärtuslikku hoonestusala: Pelguranna, Sirbi ja Kopli-Niidi. Alade miljööväärtuslikeks aladeks määramisel on lähtutud Monika Eensalu ja Laur Piheli poolt 2006. aastal teostatud Põhja-Tallinna potentsiaalsete miljööalade inventariseerimise tööst. Arhitektuuriajaloolised inventeerimised koostati Niidi ja Neeme tänava hoonestusele, Pelguranna stalinistlikule hoonestusele ning Sirbi ja Kopliranna tänavate hoonestusele.

Arhitektuuriajaloolise inventeerimise alusel klassifitseeriti hooned järgmiselt: vähemväärtuslik, miljööväärtuslik, väärtuslik ning väga väärtuslik hoone. Eraldi kategooria moodustavad mälestised, mille puhul on märgitud staatus kultuurimälestisena. Üldplaneeringuga seatavad kaitsetingimused lähtuvad hoonetele antud väärtushinnangutest. Mälestise puhul reguleerib kaitse- ja kasutustingimusi kaitse korraldamisel, säilitamise tagamisel Muinsuskaitseamet.

Inventeeritud aladest ei määratud miljööväärtuslikeks hoonestusaladeks Neeme tn, Kopliranna tn ja suuremat osa Niidi tn piirkonnast. Neeme tänava aedlinlik miljöö on küll säilinud, kuid piirkonnas esineb rohkelt ajalooliste hoonete sobimatuid ümberehitusi ning peale Teist maailmasõda ehitatud hooned ei arvesta sageli ajaloolise miljöoga. Ka Niidi tn piirkonnas on paljud hooned kannatanud sobimatute ümberehituste tõttu. Samuti pole Kopliranna tn piirkonnas endise kaluriküla territooriumil säilinud piisavalt endisaegset hoonestust. Neeme ja Kopliranna piirkondadele määratakse planeerimistingimused üldplaneeringu raames ([vt ptk 2.7 pereelamualad](#)).

Põhja-Tallinna linnaosa miljööväärtuslike hoonestusalade piirid, kaitse- ja kasutamistingimused on esitatud alljärgnevas peatükis. Hoonete väärtusklassid, kruntide täisehituse protsent, hoonete korruselisus jm on toodud üldplaneeringu teemakaartidel.

²⁷ [Tallinna üldplaneering](#) kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3

²⁸ [Põhja-Tallinna miljööalade inventariseerimine](#), OÜ Eensalu ja Pihel, Tallinn 2006

²⁹ [teemaplaneering “Tallinna Kesklinna miljööväärtuslike hoonestusalade piiride määramine ning kaitse- ja kasutamistingimuste seadmine](#) kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 16. aprill 2009 otsusega nr 78

³⁰ [Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala üldplaneering](#) Tallinna Linnavolikogu kehtestatud 16. detsembril 2004

2.16.2 Miljööväärtuslike hoonestusalade kaitse- ja kasutustingimused

Tingimuste seadmise eesmärk on võimalikult väheste muudatustega alles hoida ajalooliste asumite miljöö ja säilitada ning korrastada olemasolev ajalooline hoonestus selle tüpoloogiast lähtuvalt võimalikult autentsel kujul.

2.16.2.1 Terminid

- **Miljööväärtuslik hoonestusala (*edaspidi miljööala*)** on üldplaneeringus määratletud maa-ala, mille terviklik miljöö kuulub säilitamisele oma ajalooliselt väljakujunenud tänavavõrgu, haljastuse, hoonestusviisi, ühtse ja omanäolise arhitektuuri või muu avaliku huvi tõttu. Alal on arendustegevusele seatud piirangud, mille eesmärk on säilitada alale iseloomulikud linnaehituslikud tunnused, st tuleb järgida väljakujunenud hoonestus- ja krundistruktuuri ning üldist arhitektuurikeelt. Detailplaneeringute ja projekteerimistingimuste koostamisel ning projekteerimisel, ehitamisel ja hooldamisel tuleb lähtuda miljööväärtusliku hoonestusala kaitse- ja kasutustingimustest.
- **Väga väärtuslik hoone** on hoone, mis on piirkonna, ajastu, stiili, arhitekti loominguga või ehitise tüübi silmapaistev näide.
- **Väärtuslik hoone** on (ka miljööst eraldiseisvana) märkimisväärne arhitektuurinäide, mis võib olla nii ilmekas miljööline hoone kui ka miljööst erinev, kuid siiski arhitektuurselt silmapaistev hoone.
- **Miljööväärtuslik hoone** on piirkonnale või ajastule tüüpiline hoone, mis on väärtuslik eelkõige miljöö edasikandjana hoonerühmas.
- **Miljööliselt vähemväärtuslik hoone** on arhitektuurselt väheväärtuslik, ümberehitustega moonutatud või autentsel välimuse kaotanud hoone.

Üldpõhimõtted

- Väga väärtuslikud, väärtuslikud ja miljööväärtuslikud hooned miljööväärtuslikul hoonestusalal kuuluvad säilitamisele ja restaureerimisele vastavalt kaitse- ja kasutamistingimustele.
- Väljaspool miljööväärtuslike hoonestusalasid paiknevaid väärtuslikuks ja väga väärtuslikuks hinnatud hooned käsitletakse **väärtuslike üksikobjektidena**, need tuleb säilitada ning neile laienevad miljööväärtuslike hoonestusalade kaitse- ja kasutamistingimused. Väärtuslike üksikobjektide nimekiri on esitatud tabelina [lisas 5](#).
- Vähemväärtuslikuks hinnatud hoonete algupärase välisilmes taastamisel tuleb lähtuda miljööväärtusliku hoonestusala kaitse- ja kasutustingimustest. Vähemväärtuslikuks hinnatud hooned võib nüüdisaegse tervikliku arhitektuurse lahendusega ümber ehitada, vältides stiililist eklektikat ning lähtudes miljööala uushoonestuse kavandamisele esitatavatest tingimustest.
- Väärtushinnanguga hoonete rekonstrueerimisel kvaliteetse lõpptulemuse saavutamiseks on oluline säilitada maksimaalselt algupärast substantsi (konstruktsioonid, avatäited, viimistlusmaterjalid, detailid jne), taastada hävinud tarindeid ja detaile algupäraste või hoonetüübile iseloomulike analoogide alusel ning kasutada traditsioonilisi ehitus- ja viimistlusmaterjale.
- Ehitiste hooldamisel, restaureerimisel, remontimisel, ümberehitamisel järgida ajalooliselt väljakujunenud arhitektuuritraditsioone (kinnistustruktuur ja selle hoonestustavad, ehitusmaterjalid, katusekatted, fassaadide viimistlus, avatäidete materjalid, arhitektuursed detailid ja elemendid, värvilahendused, tänavasillutised, hoovialade katendid jms).
- Ehitiste püstitamisel ehitiste laiendamisel juurde-, peale-, ümber- või allaehitamise teel ning ehitiste püstitamisel tuleb järgida ajalooliselt väljakujunenud linnaehituslikku struktuuri,

tänavatevõrku, stiililist ja ajastulist mitmekesisust, hoonestuse üldist mastaapi, perspektiivvaateid, siluetti, katusemaastikku ja muud paigale iseloomulikku. Ümbritsevast hoonestusest mastaabilt suurema hoonestuse kõrgemaks ehitamine pole lubatud. Hoonete ümberehitamise ja laiendamisel peab tulemus olema arhitektuurselt sobiv ja terviklik. Kavandatavad lahendused ei tohi olla ajaloolist hoonet moonutavad ning peavad väärtustama arhitektuurselt olemasolevat ehitist ja väljakujunenud keskkonda. Rajatiste ehitustingimused antakse igal juhtumil eraldi miljööala üldistest kaitse eesmärkidest lähtuvalt, arvestades rajatise eripära ning asukohta ümbritseva keskkonnaga.

- Hoonetes säilinud arhitektuurselt väärtuslikud ajaloolised interjööridetailid ja elemendid ning ehituskonstruksioonid on soovitatav dokumenteerida, säilitada ja eksponeerida.
- Säilitada väärtuslikud maastikulised elemendid, loodusobjektid, kõrghaljastus ja terviklikud haljasalad.
- Võimaluse korral tuleb lammutada miljööväärtuslikku keskkonda sobimatud rajatised või seda esteetiliselt risustavad hooned.
- Üldjuhul tuleb säilitada soklikorrustel asunud avaliku funktsiooniga ruumid, väikepoed või teeninduspinnad. Uute hoonete kavandamisel kavandada linnaehituslikult aktiivsematesse kohtadesse soklikorrusele või 1. korrusele lisaks eluruumidele täiendavalt väiksemaid avaliku funktsiooniga pindu (teenindus, väikekauplused, toidlustus, büroo jms).
- Väärtushinnanguga hoone, väärtuslike üksikobjektide või enne 1940. a. ehitatud hoonete lammutusprojektile tuleb lisada lammutatava hoone kohta koostatud arhitektuuriajalooline õiend. Arhitektuuriajalooline õiend peab sisaldama tekstilist osa hoone(te) kujunemis- ja ehitusloost, fotofikseeringuid, väljavõtteid arhiivijoonistest ja inventariseerimisjoonistest, väärtuslike detailide mõõdistusi ning vajadusel ka ülesmõõtmisjooniseid ning ettepanekud materjali taaskasutamise suunamiseks. Õiendi koostamine on vajalik selleks, et hoonete lammutamise järel jääks sellest ning nende hetkeseisukorrast dokumenteeritud märke. Ehitusmaterjalide ja detailide taaskasutamise nõue tuleneb säästva arengu põhimõttest. Lisaks on vanadel ehitusmaterjalidel ja detailidel kultuuri- ja arhitektuuriajalooline väärtus. Vanu materjale ja detaile kasutatakse teiste ajalooliste hoonete restaureerimisel.
- Miljööväärtuslikul hoonestusalal asuvate ehitiste ja väljaspool miljööväärtuslikku hoonestusala paiknevate väärtuslike üksikobjektide välisviimistluse remontimise, asendamise või paigaldamise vajadusel (seinakattematerjal, viimistlusmaterjal, värvilahendus), samuti katusekatte, varikatuste, akende ja välisuste remontimise, asendamise ja paigaldamise vajadusel tuleb eelnevalt konsulteerida Tallinna Linnaplaneerimise Ameti miljööalade spetsialistiga. Kui tööde teostamiseks ei ole nõutav ehitusprojekti esitamine ja kooskõlastamine, tuleb enne töödega alustamist koostada ja esitada kooskõlastamiseks tegevuskava.
- Vähemväärtuslikud või tehniliselt väga halvas seisukorras hooned võib asendada uue miljöösse sobivas mahus hoonega. Kõrgema väärtushinnanguga hoone ajaloolise koopiana taastamise vajadus otsustatakse igal üksikjuhul eraldi. Hoone tehnilise seisukorra hindamiseks tuleb koostada ehitus-tehniline ekspertiis, mille alusel otsustab kohalik omavalitsus lammutamise võimalikkuse. Ekspertiisi lähteülesande koostab Tallinna Linnaplaneerimise Amet. Vajadusel on projekti kooskõlastaval ametil õigus tellida täiendav ekspertiis. Hoone piirde- ja kandekonstruksioonide ehitustehnilise seisukorra ekspertiisis tuleb kahjustused kaardistada, sh kirjeldada kahjustuste põhjuseid ja näidata joonistel nende asukohad ja ulatus (piirde- ja kandekonstruksioonide seisukorra hindamine). Vajadusel tuleb tellida täiendavaid spetsiifilisi uuringuid (näiteks mükoloogiline uuring) ja teostada

konstruktsioonide avamisi. Ekspertiisile lisatud fotode pildistamise suunad tuleb kanda joonistele. Esitatud materjal peab olema arusaadav ja omavahel seotud ja viidatud (tekst, joonised, fotod). Ekspertiis peab vastama küsimusele, kas hoonet on võimalik rekonstrueerida ja millistel tingimustel: milline on kande- ja piirdekonstruktsioonide olukord; millised on kahjustused; milline on kahjustuste ulatus ja iseloom; millest kahjustused on tingitud. Ekspertiis tuleb välja tuua milliseid konstruktsioone on võimalik säilitada ja millises ulatuses tuleb konstruktsioonid asendada. Ekspert peab andma hinnangu kas hoonet on võimalik rekonstrueerida ning millistel tingimustel.

2.16.2.2 Hoonete kaitse- ja kasutamistingimused

- Väga väärtuslikel, väärtuslikel ja miljööväärtuslikel hoonetel säilitada hoone mahud, fassaadijaotus ja räästajoon. Hoone täpsed ümberehitamise, laiendamise või asendamise võimalused otsustatakse igal üksikjuhul eraldi, lähtuvalt hoone arhitektuursest eripärast ja arvestades ümbruskonnas väljakujunenud ehitusliku olukorraga.
- Hoone algupärane arhitektuurne välisilme säilitada või taastada detailideni, lähtudes algupärastest detailidest, hoone tüpoloogiast, arhiivandmetest, sama arhitekti ning ajastu analoogidest. Hoonetel tuleb säilitada, vajadusel taastada hoonetüübile iseloomulik katusekattematerjal ja räästalahendus, algne voodrilaud või krohvituüp (räästa ehiskonstruktsioonid, sarika-talaotsad jne), dekoratiivsed detailid (profileeritud piirdelauad, karniisid, krohviraamistused jne), algupärased avatäited, varikatused, sademeveesüsteemid jms detailid. Uuendamise vajaduse korral tuleb vastavad detailid teha samast materjalist, samade mõõtude, profiilide, kujundusega ja viimistlusega. Laudis ja vooderdusdetailid peavad olema hõõveldatud välispinnaga.
- Hoonete välisviimistluses on keelatud kasutada miljööalale ebatüüpilisi ja imiteerivaid materjale näiteks: plekist ja plastist välisviimistlust, sünteetilisi krohvituüpe, plastaknaid, metalluksi, katusekiviimitatsiooniga ja ebatraditsioonilise profiiliga katuseplekki (trapetsprofiil vms), rullkatet (välja arvatud lamekatuse korral), kärjekujulist ruberoidkatet, tsementkiudplaate, traditsioonilist viimistlust imiteerivaid fassaadikatteplaate jne.
- Väga väärtuslikel, väärtuslikel ja miljööväärtuslikel hoonetel säilitada hoone mahuline liigendus, fassaadijaotus, räästajoon ja katusetüüp.
- Hoone laiendamise võimalused otsustatakse igal üksikjuhul eraldi, lähtuvalt hoone arhitektuursest eripärast ja arvestades ümbruskonnas väljakujunenud ehitusliku olukorraga.
- Katusekorruse võib välja ehitada olemasolevas mahus. Erandkorras on lubatud katuseharja tõstmine, mille võimalikkuse ja ulatuse üle otsustatakse hoone vaadeldavusest, arhitektuursest eripärast, katusekaldest ja kõrvalseisvatest hoonetest lähtuvalt. Katuse räästa tõstmine ei ole lubatud. Väga väärtuslikel hoonetel ei ole katuseharja tõstmine üldjuhul lubatud. Arhitektuurset sobiva vintskapi kavandamise võimalust saab kaaluda hoovi poole, kus nende mõju tänavaruumile ja -vaadetele on väiksem. Kahetasandiliste vintskappide ja katuseakende kavandamine ei ole lubatud. Vintskapid peavad arvestama hoone üldiste proportsioonidega ning olema katuseharjast, välisseinast ja hoone külgedelt tagasiastega. Katuseakende kavandamisel peavad need olema mõõduka suurusega ja plokistamata.
- Hoonete väljastpoolt soojustamise võimalikkus otsustatakse igal üksikjuhtumil eraldi, sõltuvalt hoone arhitektuursest lahendusest. Rikkalikult või eripäraselt dekoreeritud fassaadide väljastpoolt soojustamine ei ole lubatud. Hoonete väljast soojustamisel peab säilima sokli, tulemüüride, kivitrepikoja, räästa ja teiste arhitektuursete detailide iseloomulik eenduvus.

Säilitada avatäidete iseloomulik kaugus fassaadipinnast. Puitvoodriga hoonetel tuleb aknad paigaldada iseloomulikult laudise välistasapinda. Krohviviimistlusega hoonetel sõltub akende paiksemisügavus arhitektuursest lahendusest.

- Aknad ja välisüksed on lubatud puidust, hoonega sobiva paigutuse, suuruse, kujunduse, jaotuse, profiilide ja avanemissuundadega. Materjali (plastik, metall) ja välisilme poolest sobimatud avatäited tuleb asendada arhitektuurselt sobivate puidust avatäidete vastu.
- Viimistlemisel kasutada traditsioonilisi katvaid värve: krohvipindadel lubi- või silikaatvärve, puitpindadel eelistada traditsioonilisi õlipõhiseid värvitüüpe. Soovitavalt selgitada välja ehitise algupärane värvilahendus värvisondaaži põhjal.
- Hoonete fassaadidele ja katustele ei ole üldjuhul lubatud paigaldada kütte-, jahutus- ja ventilatsiooniseadmeid, päikesepaneelid, satelliiditaldrikuid, gaasiseadmete suitsutorusid jms seadmeid. Korterimajadel tuleb individuaalsetele kütte-, jahutus- ja ventilatsiooniseadmeid eelistada terviklahendust. Üksikute seadmete paigaldamist saab kaaluda tänavalt mittevaaeldavas arhitektuurselt sobivas asukohta. Tehnoseadmed peavad olema arhitektuurselt sobivalt varjestatud. Soojuspumbad tuleb kavandada maapinnal paiknevale alusele, hoonesse või soklile ning seadmete ühendustorud ei tohi paikneda fassaadidel. Välisseinte ventilatsiooniavad tuleb kavandada sümmeetrilise paigutusega ning nende väliskatted peavad olema tasapinnalised, väikesemõõtmelised, neljakandilised, metallist ja värvitud seinapinnaga sama tooni.
- Säilitada ajaloolised korstnapitsid. Vajadusel tuleb uued korstnapitsid laduda ja viimistleda ajalooliste eeskujul.

2.16.3 Hoonestuse planeerimine

- uushoonestus peab arvestama ja väärtustama nii oma mahult kui arhitektuurselt lahenduselt olemasolevat, väljakujunenud keskkonda.
- uushoonestuse planeerimisel tuleb leida miljöösse sobivaid ehitusmahtusid ja tasakaalustavaid üleminekuid erineva mastaabiga hoonestuse vahel. Oluline on vältida hoonete suuri mahulisi erinevusi.
- hoonete kavandamisel või ümberehitamisel on välisviimistluses eelistatud naturaalsed, kvaliteetsed ja väärivad miljööalale sobivad materjalid. Lubatud ei ole kasutada traditsioonilisi ehitus- ja viimistlusmaterjale imiteerivaid materjale.
- miljööväärtuslikule alale kavandatavad uued hooned peavad olemasolevat keskkonda arvestama, rikastades seda tervikliku heatasemelise nüüdisaegse arhitektuurse lahendusega. Ajaloolisi arhitektuuristiile kopeerivad pseudoajaloolised lahendused ei ole lubatud.
- hoonete püstitamisel ning laiendamisel juurdeehitusega tuleb jälgida ajalooliselt väljakujunenud linnastruktuuri, hoonestuse üldist mastaapi, kaugvaateid ja muud paigale iseloomulikku.
- säilitada tuleb ajalooline kinnistustruktuur, arvestada samas tänavaseinas, vastasküljel ja vahetus läheduses olevat ajalooliselt väljakujunenud hoonestuslaadi, s.t kinnist või lahtist hoonestusviisi, hoonete ehitusjoont, mahtu, ehitusalust pinda, rütmi, katusekuju, sokli, räasta ja harja kõrgust ning piirkonna traditsioonilisi värvilahendusi.
- rekonstrueerimisel ja laiendamisel peab tulemus olema arhitektuurselt sobiv ja terviklik. Projekteeritav lahendus ei tohi moonutada hoone välisilmet ega olla miljööväärtuslikule hoonestusalale sobimatu.
- haljastuse rajamise põhimõtted lähtuvad ptk 2.4 toodud üldpõhimõtetest ning miljööväärtuslike hoonestusalade haljastuse planeerimise tingimustest. Miljööväärtuslike hoonestusalade

maastikuline olemus põhineb olemasoleval õuehaljastusel ning tuleb lähtuda õuehaljastuse maksimaalse säilitamise või krundi haljastuse osakaalu tagamise nõudest.

- kultuurimälestise kaitsetsoonis määratakse hoonestustingimused muinsuskaitsete eritingimustega ja need võivad erineda üldplaneeringus toodutest.
- kui krundi täiehituseprotsent või eluhoonete brutopind on eelnevalt olnud suurem kui ehituspiirkonnas määratud võib kohalik omavalitsus kaaluda vastavate näitajate arvestamist juhul, kui muud üldplaneeringu tingimused on täidetud.
- olemasolevate hoonete väikesemahulisel laiendamisel (näiteks katusekorruse väljaehitus), mille käigus ei muudeta oluliselt hoone arhitektuurset lahendust võib põhjendatud vajaduse korral kõrvale kalduda üldplaneeringus toodud arvulistest näitajatest tingimusel, et kavandatav lahendus on kooskõlas üldplaneeringus toodud linnaehituslike ja arhitektuurse lahenduse väljatöötamisel arvestamisele kuuluvate põhimõtete ja tingimustega.
- Säilitada ajaloolistele asumitele iseloomulikud abihooned. Uued abihooned krundile projekteerida traditsiooniliselt paari kaupa plokistatud naaberkruntide abihoonetega või naaberkrundi piirile. Abihoonet ei ole lubatud ehitada kõrgemaks kui 3,5 m. Abihoonete maksimaalne lubatav ehitisalune pind on üldjuhul kuni 60 m², abihoone suurus lähtub iseloomulikust piirkonna abihoonete suuruselt.
- Säilitada ajalooline kinnistute ruumiline jaotus, mis peab olema edaspidise ehitustegevuse planeerimise lähtekohaks. Uute krundipiiride tegemisel lähtuda ajaloolistest krundipiiridest. Keelatud on eksisteerinud ajalooliste kruntide jagamine väiksemateks kui 600 m² kinnisasjadeks ning suuremate kui 2500 m² kinnisasjade moodustamine kruntide liitmise teel.
- Kinnistule ei tohi kavandada rohkem põhihooneid kui ajaloolisel kinnistul on olnud. Erandjuhul võib kavandada täiendava põhihoone, kui see on linnaehituslikult põhjendatud ning nt aitab taastada tänavafondi terviklikkust. Juhul kui täiendava põhihoone kavandamine kinnistule on põhjendatud peab olema tagatud üldplaneeringuga nõutud haljastuse osakaal.
- Kavandada uutesse või rekonstrueeritavatesse korteritesse erineva suuruse ja tüpoloogiaga kortereid. Mitme korteriga elamute sisestruktuuri ümberplaneerimisel püüda leida selliseid lahendusi, mille puhul võimalikult paljudel korteritel säiliks seos aia või hoovialaga.

2.16.4 Haljastus

- Miljööväärtuslikul hoonestusalal tuleb maksimaalselt säilitada ja taastada kruntidel või puiesteedel väärtuslik piirkonnale iseloomulik haljastus.
- Miljööväärtuslike hoonestusalade maastikuline olemus põhineb olemasoleval õuehaljastusel ning täiendavate ehitusmahtude määramisel tuleb lähtuda õuehaljastuse maksimaalse säilitamise ning krundi haljastuse osakaalu tagamise nõudest.
- Krundil peab säilima piirkonnale omane haljastuse osakaal kinnistu pinnast võimalikult kompaktse (tervikliku) alana. Haljastuse osakaalu hulka ei arvestata murukivi, katuse-, terrassipealset, roni- ega konteinerhaljastust.
- Õuede haljastamisel eelistada miljööalale sobivaid traditsioonilisi põõsa- ja puuliike.
- Haljastuse osakaalud on esitatud Rohevõrgustiku kaardil.

Iga miljööväärtusliku hoonestusala erisusi ja haljastamise põhimõtteid vt [ptk 2.16.5](#).

2.16.5 Piirkondlikud erisused

2.16.5.1 Kalamaja

Kalamaja puhul on tegemist Tallinna vanima eeslinnaga, mille sajanditepikkust arengut on võimalik küllaltki suure täpsusega välja tuua. Mitmesuguste arhiivandmete abil võib tõestada, et praeguste puitmajade näol on mitmel pool tegemist lausa kaheksanda põlvkonna hoonestusega. Kui pikema ajalooga vanemad tänavad on tänaseks oma hoonestuselt mitmekülgsemad, siis on siiski säilinud ajaloolise puitasumile iseloomulik terviklikkus. Väärtusliku tervikliku ja arhitektuurselt heatasemelise ansamblina paistab silma Salme-Graniidi tänavate vaheline ala, kus omaaegsele Lausmanni heinamaale (Vabriku ja Tööstuse tänavate vahelisele alale) ehitati 1930. aastatel kivist trepikojaga 2-3 korruselisi elumaju. Vastavalt A. Soansi ja E. Habermanni planeeringule jäeti kvartali keskosa tühjaks kuhu pidi kogu asumi tarbeks rajatama suur avalikult kasutatav haljasala, millele Nõukogude ajal ehitati kiiresti täna Salme kultuurikeskusena tuntud hiiglaslik hoone. II maailmasõja järgselt ehitati hävinud hoonete asemele suuremahulisi piirkonna üldisest hoonestusest erinevaid stalinistliku arhitektuurikeelega hooned, mis tänaseks on muutunud piirkonna väärtuslikuks osaks. Kalamaja eripäraks on kvartalisisese juba tsaariajal alguse saanud väiketööstusalad, millest enamik on tänaseks võetud erinevates funktsioonides kasutusele.

Tabel 1. Kalamaja hoonestustingimused

Ehitus- piirkond nr	Maksimaalne lubatud korruselisus (maapealsed korrused)	Maksimaalne hoonestatus %		Nurgakrundi suurem täisehituse %	Hoone suurim ehitusala pind	Märkused
		Krundi suurus m2	maks. hoonestatus %			
1	2+1	30		5	250	Niine tn ja Põhja pst nurga hoonestuskõrgus 4 k (14m) Salme 11,13 hoonestuse tingimused täpsustuvad DP käigus
		600 - 1000	25		300*	
2	2+1	üle 1000	20	5	250	
3	3					Piirkonnas ainult mälestised. Säilib olemasolev olukord
4	2+1	30		5	300	Kopli tn äärsel hoonestuse lubatud täiskorruste arv 3, Kotzebue 18c, 18d tingimused täpsustuvad DP käigus
		600 - 1000	40		250	
5	2+1	üle 1000	35	5	300*	
6	4	40			300	Hoonete kõrgust ja korruselisust ei ole lubatud muuta

* erandina nurgakrundi hoonealune pind

Korruselisus 2+1 tähendab 2 täiskorrust ja 1 katusekorrust ehk põõningukorrust

Katusekorrus ehk põõningukorrus on kaldkatuse all olev korrus, mille kõrgus hoone perimeetril on väiksem kui hoone keskel, olles seetõttu täiskorrusest nii pinnalt kui kubatuuriit väiksem. Katusekorrus loetakse täiskorruseks siis, kui katusealuse või katusekorruse väljaehitamise käigus rajatavate katuse vintskappide, uukide või teiste vertikaalsete seinuosade (sh aknad) kogupikkus on ≥ 30 % alumise täiskorruse vastava välisseina kogupikkusest, kusjuures vertikaalseks loetakse iga katusest väljaulatuvat ja katusekaldest erinevat seinosa.

2.16.5.2 Pelgulinn

19. sajandi keskel laiusid tänase Pelgulinna aladel rabad vaheldumisi kanarbikuliste küngaste, männikute ja saviakudega. Hoonestus tekkis esimesena Paldiski mnt äärde, kus varaseimad andmed elamute kohta pärinevad 18. sajandi keskpaigast. Raudteega seostud töölised asusid meelsasti elama lähimasse eeslinna ja nii tekkisid lisaks varasema Paldiski maanteele ka Telliskivi, Härjapea, Heina ja Õle tänavad. 1920. aastate algul planeeriti elumupiirkondadeks ka seni heinamaadena kasutusel olnud alad. Tänu soodsale ehituslaenule kattusid need kiiresti uute kvaliteetsete elamutega, neist tähelepanuväärsemad on eelkõige Kolde puisteel asuv ühistu “Oma Kolde” ja Maisi tänava linnateenistujate elamud. Nende selgelt elitaarsema maiguga ja pisut erandlike elamukomplekside kõrval ehitatud 20-30-tel aastatel massiliselt kivitrepikojaga nn. Tallinna maju. Ehitati ka arvukalt paarismaju, mis moodustavad terviklikke tänavaruume ja annavad kvartalitele meeleoluka aedlinnaliku miljö. Üsna orgaaniliselt liituvad Pelgulinna miljöga ka neljakümnendate lõpus ja viiekümnendate algul ehitatud elamud Ristiku tänava lõpus ja Rukki tänava piirkonnas. Hilisemad ehitused kahjuks olemasoleva elukeskkonnaga enam ei arvesta.

Haljastamise põhimõtted

Tänavahaljastuses on iseloomulikud alleed. Tänavatel, et kus on olemas ajalooline ehitusjoon ning eesaed, säilitada ajalooline tänavaruum. Eesaedades säilitada aiamotiiv, parklaalaks seda mitte kavandada. „Oma Kolde“ elamurajoonis tagada eesaed koos olemasoleva pärnaalleega. Kujunduselemendina kasutada hekke, hekitaimena lumemari ja taraenelas. Eesaia puudumisel on iseloomulik kinnistu piiridel suurekasvulised puud (vahtrad, tammed, kased). Hoovisiseste hoonete projekteerimisel kavandada tehnovõrgud tänavapoolsete hoonete lähedalt ja /või kinnisel meetodil, töödega mitte kahjustada olemasolevate puude juuri ning luua tingimused uute, võimalusel suurekasvuliste puude istutamiseks.

Tabel 2. Pelgulinna hoonestustingimused

Ehituspiirkond	Maksimaalne lubatud korruselisus (maapealsed korrused)	maks. hoonestatus %	Hoone suurim ehitusalune pind	Märkused
1	2+1	30	250	Korruselisus Ristiku tn-l Paldiski -Telliskivi lõigul 3;
2	1+1/2+1	25	150	Korruselisus vastavalt tänavalõigul domineerivale korruselisusele
3	2+1	25	300	
4	3	35	300	

Korruselisus 2+1 tähendab 2 täiskorrust ja 1 katusekorrust ehk põõningukorrust

Katusekorrus ehk põõningukorrus on kaldkatuse all olev korrus, mille kõrgus hoone perimeetril on väiksem kui hoone keskel, olles seetõttu täiskorrusest nii pinnalt kui kubatuurilt väiksem. Katusekorrus loetakse täiskorruseks siis, kui katusealuse või katusekorruse väljaehitamise käigus rajatavate katuse vintskappide, uukide või teiste vertikaalsete seinade (sh aknad) kogupikkus on $\geq 30\%$ alumise täiskorruse vastava välisseina kogupikkusest, kusjuures vertikaalseks loetakse iga katusest väljaulatuvat ja katusekaldest erinevat seinosa.

2.16.5.3 Sirbi

Sirbi tänavale asuti hoonestust rajama osana 1939ndal aastal arhitektide Roman Koolmar ja Karl Tarvas poolt projekteeritud nn Ranna aedlinnast. Kavandatud aedlinna pidid tulema korterid 240 perekonnale, linnajao keskele taheti rajada sirge tee jalakäijatele, mis ühendaks turgu ja selle kõrval asuvat kirikut mererannaga, rannale oli mõeldud rajada puhkeala mänguplatsi ja

merekohvikutega. Sirbi tänava majade valmimisega kvartali väljaehitamine seiskus, selle otseseks põhjuseks oli uue nõukoguliku riigikorra kehtestamine Eestis ja peatselt algav teine maailmasõda. Asjaliku arhitektuuriga ja napi dekooriga krohvitud, kivist viilkatustega 2-korruselised elamud reastuvad pika lindina kahel pool tänavat.

Tegemist on tervikliku planeeringu alusel rajatud hoonestusega, kus olemasolev hoonestusstruktuur peab maksimaalselt säilima, st keelatud on olemasolevatele hoonetele lisaks uute hoonete (va abihooned) rajamine kinnistule ning olemasolevatele hoonetele juurdeehituste rajamine.

Lubatud abihoonete arv krundil on 2, jagatud kruntidel on lubatud abihoonete arv krundil 1.

Haljastamise põhimõtted

Sirbi tänava ääres ja paarismajade vahel on iseloomulikud erivärvilised sirelid. Kõrghaljastus tänavamaal ei ole soovitatav. Hoonete ja tänavamaa vahelisel alal on lubatud sillutada vaid sissesõidu ja käigurajad. Sisehoovides kasutada viljapuid, aktsendina okaspuid.

Tabel 3. Sirbi hoonestustingimused

MVH	Ehituspiirkond	Põhihoonete arv krundil	Abihoonete arv krundil	Maksimaalne lubatud korruselisus (maapealsed korrused)	maks. hoonestatus %	Märkused
Sirbi		1*	2	1+1*	Olemasolev säilib*	*Alal kehtivad ka Sirbi, Koplianna, Vasara tänava ja mere vahelise ala kehtestatud detailplaneeringuga antud
Katusekorrus ehk põõningukorrus on kaldkatuse all olev korrus, mille kõrgus hoone perimeetril on väiksem kui hoone keskel, olles seetõttu täiskorrusest nii pinnalt kui kubatuurilt väiksem. Katusekorrus loetakse täiskorruseks siis, kui katusealuse või katusekorruse väljaehitamise käigus rajatavate katuse vintskappide, uukide või teiste vertikaalsete seinade (sh aknad) kogupikkus on ≥ 30 % alumise täiskorruse vastava välisseina kogupikkusest, kusjuures vertikaalseks loetakse iga katusest väljaulatuvat ja katusekaldest erinevat seinosa.						

2.16.5.4 Kelmiküla

Kelmiküla Paldiski maantee äärne piirkond oli üsna tihedalt hoonestatud juba 19. sajandi I poolel. Ühtsem hoonestus kujunes alles 19. sajandi lõpul ja 20. sajandi alguses, kus kõige rohkem levinud hoonetüübiks on Lenderi maja. Piirkonnas leidub ka tallinna tüüpi elamuid ja suuremaid kivist linnamaju. Kelmiküla areng on muuhulgas seotud 1895. aastal Tehnika tänava ääres valminud Tallinna Raudtee-tehnikakooli õppehoonega, mis on ka täna miljööalas keskne avalik hoone, kus tegutseb kool.

Tabel 4. Kelmiküla hoonestustingimused

Ehituspiirkond	Maksimaalne lubatud korruselisus (maapealsed korrused)	maks. hoonestatus %	Märkused
1	2+1	50	
2	4+1	40	

Korruselisus 2+1 tähendab 2 täiskorrust ja 1 katusekorrus ehk põõningukorrus

Katusekorrus ehk põõningukorrus on kaldkatuse all olev korrus, mille kõrgus hoone perimeetril on väiksem kui hoone keskel, olles seetõttu täiskorrusest nii pinnalt kui kubatuurilt väiksem. Katusekorrus loetakse täiskorruseks siis, kui katusealuse või katusekorruse väljaehitamise käigus rajatavate katuse vintskappide, uukide või teiste vertikaalsete seinade (sh aknad) kogupikkus on ≥ 30 % alumise täiskorruse vastava välisseina kogupikkusest, kusjuures vertikaalseks loetakse iga katusest väljaulatuvat ja katusekaldest erinevat seinosa.

2.16.5.5 Pelguranna

Teisele maailmasõjale järgnenud elamuehituse üks esimesi suurprojekte oli Pelguranna vaba territooriumi hoonestamine. 1948. aastal valmis projekt „Pelgurand“ ENSV Ehitusliku Projekteerimise Instituudis, projekti peaarhitekt oli G.Šumovski. Elamupiirkond ehitati Tallinna Laevaremonditehas nr 890 (endine Vene-Balti Laevatehas) tööliste, teenistujatele ja nende perekondadele. Projekt koostati vastavalt omaaegsetele 1945-46. aastal koostatud Tallinna generaalplaanile. Projekti järgi oli tegemist kompleksse 12 elamukvartaliga. Käsitlev Pelguranna piirkond on ehe näide teise maailmasõja järgse kümnendi vene stalinistlikust planeeringust ja arhitektuurikeelest. Suurejoonelise planeeringu ja hoonete projektide aluseks kasutati üleliidulisi tüüpprojekte. Hoonete krohvitud fassaadidel on vabalt interpreteeritud ajaloolisi arhitektuuri stiile, mis väljendub erikujuliste stukkreljeefidena, pilastrite, karniiside ja kaaravadena.

Katusekorruse (pööningu) võib hoonetel välja ehitada olemasolevas mahus. Lubatud on nn Velux tüüpi katuseaknad, mis tuleb paigutada fassaadide akendega kompositsiooniliselt sobiva paigutusega.

Kuna tegemist on tervikliku planeeringu alusel rajatud kvartalitega, siis peab olemasolev hoonestusstruktuur maksimaalselt säilima, st keelatud on kvartalitesse uute hoonete rajamine ning olemasolevatele juurdeehituste rajamine.

Haljastamise põhimõtted

Säilitada olemasolev haljastus, üldjuhul haljastatud osa protsenti vähendada ei tohi. Stalinistlike elamualade lahutamatu koostisosa on tänaväärne puistik, mis koosneb peamiselt paplite rivist ning eraldab majad ja kõnnitee autoteest. Säilitada olemasolev haljastus, täiendava hoonestuse või parkimiskohtade rajamine haljastuse arvelt üldjuhul ei ole lubatud. Haljutuse kavandamisel toetuda ajaloolistele joonistele. Maastikuarhitektuurset kujundust iseloomustab sümmeetrilisus ja geomeetria. Haljasala keskele kohale on antud funktsionaalsus (avarad haljastatud ühishoovid). Hoone esiste hekitaimena kasutada viirpuud, ligustrit, sirelit, läikivat tuhkpuud. Hekkide pügamisel pügamiskõrgus 1..1,2 m. Hoovipuudest kasutada lehist, kaske, hobukastanit. Kui stalinistliku klassitsismi stiilis elamuala tänaväärne puistik või selle element peaks minema uuendamisele, siis tuleb selle asemele rajada sama liiki haljastus.

Tabel 5. Pelguranna hoonestustingimused

MVH	Ehituspiirkond	Põhihoonete arv krundil	Abihoonete arv krundil	Maksimaalne lubatud korruselisus (maapealsed korrused)	maks. hoonestatuse %	Märkused
Pelguranna		1		2+1/3+1	Olemasolev säilib	

Katusekorrus ehk pööningukorrus on kaldkatuse all olev korrus, mille kõrgus hoone perimeetril on väiksem kui hoone keskel, olles seetõttu täiskorrusest nii pinnalt kui kubatuurilt väiksem.
Katusekorrus loetakse täiskorruseks siis, kui katusealuse või katusekorruse väljaehitamise käigus rajatavate katuse vintskappide, uukide või teiste vertikaalsete seinasade (sh aknad) kogupikkus on ≥ 30 % alumise täiskorruse vastava välisseina kogupikkusest, kusjuures vertikaalseks loetakse iga katusest väljaulatuvat ja katusekaldest erinevat seinasosa.

2.16.5.6 Laevastiku

Terviklik 1949. aastal sadamatööliste tarbeks ehitatud stalinistlikus stiilis elamutega ringtänav. Hooned moodustavad ümber kolmnurkse haljasala tervikliku ansambli. Laevastiku kvartal Paljassaare poolsaarel on kummaline segu uutest planeeringuprintsiipidest segatuna sõjaeelse elamiskultuuri elementidega. Sealsed tagasihoidlikud kahekorruselised rõhutatud kesktrepikojaga

majad meenutavad selgelt Tallinna maja, kuigi tegu on kiviellamutega. Kvartali üldmulje on väike ja intiimne, mis tuleb meelde vabariigiaegse eeslinna ruumilist miljööd. Puudub paljudele teistele stalinistlikele elamualadele omane pingutatud pompöössus. Hoonete paigutus ümber keske platsi, mis pidi toimima ühise puhkealana, on juba selgelt nõukogude perioodile iseloomulik planeerimisvõte. Algselt puudusid kvartalil ka piirdeaiad, rõhutamaks uue ühiskonna võrdõiguslikku iseloomu. Haljasalale oli kvartali üheks keskeks hooneks kavandatud lasteaed.

Haljastamise põhimõtted

Säilitada tuleb olemasolev haljastus, üldjuhul haljastuse osa vähendada ei tohi. Iseloomulik on kesket kvartalit ümbritsev papliallee. Hoonete ette on olnud kavandatud kõnniteega paralleelsed hekid. Hoonete vahelised alad on rohealad, mis on ümbritsetud hekkidega ning ala keskele istutatud okaspuu. Fassaadiga ühel joonel ca 3-ne puudegrupp. Elementide liigid: puudest kasutatud kuusk, papiid (hoonete ümbruses püramiidvorm), iluõunapuud, arukased. Hekiks kasutada lumemari, magesõstar. Säilitada ja taastada miljööd loovad ja esialgset kvartalistruktuuri edasi andvad maastikuelemendid, lodusobjektid, kõrghaljastus ja haljasalad. Taastada miljööalale omane tänavahaljastus ning säilitada kvartali keskne kolmnurkne haljasala. Kuna olemasolevate kinnistute haljastuse osakaal on tulenevalt kruntide suurusest vähene, jääb keskne haljasala peamiseks rekreatsioonivõimalusi tagavaks haljasalaks selles kvartalis.

Tabel 6. Laevastiku hoonestustingimused

MVH	Ehituspiirkond	Põhihoonete arv krundil	Abihoonete arv krundil	Maksimaalne lubatud korrukselisus (maapealsed korruksed)	maks. hoonestatuse %	Märkused
Laevastiku		1	2	2+1	Olemasolev säilib	

2.16.5.7 Kopli liinid

Kopli liinidel on üldplaneeringuga vähendatud Kopli liinide ja lähiala detailplaneeringuga kehtestatud miljööväärtusliku hoonestusala piire, kuna valdav osa ajaloolisest hoonestusest on hävinud ning suurele alale on ette nähtud (kehtiva detailplaneeringu alusel ja uue detailplaneeringuga) uue linnaehitusliku terviklahenduse loomine.

Miljööalana säilitatakse põhiliselt aluminealumine (Sepa, Liinivahe ja 4. liiniga piiratud ala) ja ülemine (Sepa, Kaevuri, Treiali ja 1. liiniga piiratud ala) kolonii, alumisel koloniil on ette nähtud kvartalite struktuuri säilitamine ja taastamine, üksikute täielikult või osaliselt säilinud algsete hoonete säilitamine, rekonstrueerimine ja taastamine ning kvartali struktuuri mahuliselt ja arhitektuuriselt täpselt sobituvate uute nüüdisaegse ilmega hoonete kavandamine.

Ülemisel koloniil peab uus loodav hoonestusstruktuur lähtuma osaliselt algsest struktuurist – mh on kohustuslik säilitada tänava ehitusjooned. Uus nüüdisaegse ilmega hoonestus kavandada kvartalis mahuliselt ja arhitektuuriselt sobitavana.

Üldtingimused:

- Tänavaruumis säilitada ajalooline jaotus ja kujundus: keskel munakividest kattega sõidutee, kahel pool puiestee (leida sobiv puuliik ja lähtuda iseloomulikust puude vahekaugusest) ning majade ja puiestee vahel kõnnitee. Parkimiskohad võib tänavale kavandada kombineerituna puiestega selges vahelduvas rütmis puude vahele.

- Majadevahelises ruumis vältida maastikuarhitektuurseid lahendusi, mis ajaloolisse keskkonda ei sobitu. Hoov peab jääma valdavas ulatuses haljastatuks.
- Uute piirdeaedade ja väravate kavandamisel järgida, et kavandatav lahendus oleks hooneid ja piirkonda arvestav. Piirkonnale iseloomulik on hõre puitlippaed. Tänavapoolsed piirdeaiaid peavad paiknema ühel joonel. Värvitoon kavandada hoonetega kokkusobiv ja piirkonda sobituv.
- Teede ja parkimisala katetena kasutada alale sobivaid looduslikke materjale: (muna)kivisillutist, paeplaate, graniitsõelmeid, kruusa jne.

Säilitatavad hooned ja maketina taastavad hooned:

- Säilitada või taastada hoone algupärane arhitektuurne välisilme detailideni (lähtuda säilinud algupärastest detailidest, arhiivandmetest). Säilinud algupärased vooderdusdetailid jm välisilmet mõjutavad algupärased detailid restaureerida või võtta aluseks koopiadetailide tegemisel. Puuduvad detailid taastada sobivate algupäraste analoogide eeskujul koopiana.
- Säilitada hoonetüübi tunnus, st esifassaadi puhasvuuk-telliskividest kivitrepikoda, selle väljast katmine, krohvimine ja värvimine ei ole lubatud.
- Maketina taastavatel hoonetel säilitada ja restaureerida telliskividest trepikoda ning paekivist sokkel ning ülejäänud hoone taastada väliselt detailideni koopiana.
- Säilitada hoonete katuse räästajoon kogu perimeetril olemasoleval kõrgusel. Arhitektuurset sobiva lahenduse korral on lubatud tõsta katuseharja kõrgust kuni 1 meeter.
- Eluruumide valgustamiseks võib katusele kavandada sümmeetrilise paigutusega katuseaknad (üldjuhul ühes reas ja plokistamata).
- Hoonete hoovipoolsele katuseosale lubatud kavandada ka arhitektuurset sobivaid katusevintskappe (katuseharjast, välisseinast, hoone külgedelt, neeludest tagasiastega, läbiva räästaga, ühepoolse kelpkatusega), mis arvestavad hoone üldiste proportsioonidega. Vintskappidel kavandada põhikorruse akendest väiksemad aknad ja akende tihedam raamijaotus.
- Algsete eeskujul kavandada hoonele varikatused sepi- või metallkonstruktsioonis.
- Säilitada hoonele iseloomulik räästalahendus.
- Katusekattematerjalina on sobiv valtsplekk või analoog koos katusepealsete tugevdatud valtsrennide, vihmaveetorudega ja muude katusetarvikutega. Tänavapoolsed vihmaveetorude otsad kavandada vandalismi vältimiseks tugevdatud metallist. Korstnapitsid taastada ajaloolisele hoonele sobiva kujuga (puhasvuuk punastest tellistest, servad katteplekiga).
- Rekonstrueeritavate hoonetele väljast lisakihtide paigaldamine saab olla minimaalne, et säiliks sokli, trepikoja ja räästa fassaadipinnast eenduvus. Eenduvuste tagamiseks kasutada vajadusel erineva paksusega soojustust. Puitvoodriga hoonete aknad tuleb soojustamisega samaaegselt paigaldada fassaadipinnaga tasa, et hoonele ei moodustuks arhitektuurset sobimatuid välimisi aknapõski. Soojustamisel kasutada konstruktsioonile sobivaid

soojustusmaterjale (näiteks tuuletõkkepaber, -plaat, tuuletõkkeomadusega jäik kivivillaplaat).

- Avatäited on lubatud puidust, algsete eeskujul suuruse, paigutuse, kujunduse, jaotuse, profiilide, avanemissuundadega. Säilitada avatäidete iseloomulik kaugus fassaadipinnast. Puitvoodriga hoonete aknad tuleb paigaldada fassaadipinnaga tasa, et hoonele ei moodustuks arhitektuuriselt sobimatuid välimisi aknapõski.
- Kavandada hoonele sobiv värvilahendus.
- Lubatud ei ole juurdeehitised.

Uued hooned:

- Koloniide uushoonestus peab olema arhitektuurilt nüüdisaegse lahendusega, kuid mahult algsetest hoonetest lähtuv. Arhitektuuris lahenduses seada eesmärgiks kõrge kvaliteet, väikeste variatsioonidega korduvus ja lihtsus. Vältida madalakvaliteetset anonüümset lahendust, mis ei seostu kontekstiga. Peab olema tajutav, et valitud lahendus on selgelt kohast inspireeritud ning seda täiendav ja väärtustav.
- Hoonete paigutus ja mahuline lahendus peab alumisel koloniil lähtuma täpselt vanadest hoonetest (hoonealune pind, räästa kõrgus, katuse kuju, harja kõrgus jms), nii taastub kvartali struktuur, kus uued hooned sulanduvad vanadega ühtseks ansambliks. Ülemisel koloniil tuleb algsest struktuurist üldjoontes lähtuda.
- Fassaadide liigendus ja avade rütm ei pea otseselt lähtuma algsete hoonete lahendusest, kuid vältida tuleb kindlasti ka liigset eristumist. Vältida fassaadide kontrastset liigendamist arhitektuursete võtetega, erinevate materjalidega jms. Fassaadid peavad moodustama terviku. Soovitav on rõhutada arhitektuuriselt esifassaadil kesketrepikoda. Värvilahendus valida tagasihoidlik, neutraalne ja lihtne, selline mis sobib ja annab ruumi vanadele (rekonstrueeritavad ja maketina taastatavad) traditsioonilise värvilahendusega hoonetele.
- Katusevintskapi(d) ei ole lubatud tänavapoolsele katuseosale. Hoonetele võib kavandada rõdud hoone mahu sisse, mitte fassaadist eenduvana. Tänavapoolseid rõdusid mitte kavandada (nn prantsuse tüüpi rõdud on lubatud).
- Fassaadide välisviimistluses on eelistatud traditsioonilised materjalid. Keelatud on kasutada ebatüüpilisi ja imiteerivaid materjale. Fassaadidel kasutada valdavalt puitlaudist. Katusekattena sobib valtsplekk või analoog koos vajaliku katusetarvikutega. Avatäited (aknad, ukSED) kavandada puidust (või puitaalumiiniumist).

2.16.5.8 Kopli-Niidi piirkond

Piirkonna hoonestus esindab 1920. aastatele iseloomulikku aedlinna. Aedlinn planeeriti 1920. aastate alguses Sitsi, Sõle ja Kopli tänava vahelisele alale. Esialgne hoonestus ehitati 1925.-1928. aastal, paljud majad on projekteerinud arhitekt Herbert Johanson, üksikud Eugen Habermann ja Aleksander Bürger. Valdavalt ühepereelamutega hoonestatud piirkonna traditsionalistlik puitarhitektuur on iseloomulik 1920. aastate Tallinna aedlinnadele ning oli ka selle kümnendi

põhisuund. Siin toetutakse kohalikele ehitustavadele ning kasutatakse tagasihoidlikult juba olemasolevate „kodumaiste“ 18.-19. sajandi arhitektuuri stiilide keelt, kuid samaaegselt ka saksalikule Heimatkunst'le omaseid jooni. Moeka võttena kasutati hõõveldamata laudadest püstvoodrit ning tagasihoidliku profileeringuga rõhtvoodrit. Dekoratiivsemate elementidega on sageli vaid välisused ja verandad.

Miljööalaks on määratud aedlinna paremini säilinud miljöö ja hoonetega Kopli tn äärne osa. Ülejäänud aedlinna alal on suur osa hooneid erinevatel aegadel ümberehitustega rikutud, 1960. aastatel lammutati Sitsi, Lina ja Kanepi tänava äärne hoonestus, peaaegu pool asumist. Kaitstavateks on väärtuslike üksikobjektidena lisaks määratud üksikud autentsemalt säilinud aedlinna hoonete iseloomulikud näited (Niidi tn 3, Niidi tn 9, Niidi tn 30, Niidi tn 38, Lina tn 20).

Kopli-Niidi miljööväärtuslikul hoonestusalal kehtivad üldplaneeringuga pereelamualadele seatud maakasutus- ja ehitustingimused ([ptk 2.7](#)).

2.16.6 Piirded

- Piirdeaia ja väravate uuendamisel või uute piirete kavandamisel järgida, et kavandatav lahendus on kinnistut, hoonet ja piirkonda arvestav. Piirdeaed ja väravad peavad olema ajaloolisesse asumisse sobiva paigutuse, kõrguse, materjali ja kujundusega. Piirdeaia ja väravate kavandamisel üldjuhul lähtuda algsest ehitusprojektis toodud piirdeaia lahendusest või kinnistul paiknevale hoonele iseloomulikust ajastuomasest lahendusest.
- Tänavapoolsed piirdeaiad ja väravad peavad üldjuhul paiknema ühel joonel, piirdeaeda ja väravaid mitte kavandada kõrgemaks naaberkinnistute piiretest. Tänavas ääres paiknevatel hoonetega kinnistustel ei ole üldjuhul lubatud kavandada piirdeaeda hoone ehitusjoonest ette poole. Sissesõiduvärv võib vajadusel paikneda väikese tagasiastega kinnistu tänavapoolsest piirist. Üldjuhul võib kinnistute vahelised piirded kavandada kuni 1,5 m kõrged lihtsad puitlipp-piirded, kuid mitte kõrgemad tänavaäärsest piirde kõrgusest. Olenevalt kinnistul paikneva põhihoone arhitektuuri stiilist võivad kinnistul olla kas osaliselt (ainult tänava pool) või tervikuna metallvarb piirded. Kinnistut ümbritseva piirdeaia ja väravate värvitoon kavandada põhihoonega kokkusobiv ja piirkonda sobituv.
- 19.–20. saj alguse puithoonestusele on olnud iseloomulikud 1,5–1,8 m kõrgused plankpiirded.
- Eesaedadega piirkondades kuuluvad eesaiad ja hoone esised haljasalad säilitamisele, nende piiramisel või piiramata jätmisel tuleb järgida kogu tänava lõikes ühtset printsiipi. Eesaia piirded ja väravad on üldjuhul madalad, kõrgusega kuni 1,2 m maapinnast, ažuursed ning hoone arhitektuuri stiilist oleneva materjalikasutuse ja kujundusega.
- Võrkpiirded (sh keevispaneelpiirded) ei ole ajalooliste hoonetega kinnistutele algselt iseloomulikud ja seetõttu ei ole nende säilitamine ning kavandamine miljööalale sobiv. Erandkorras võib kasutada punutud võrkpiiret tingimusel, et tegemist on kinnistute vahelise piirdega, mis ei paikne tänavapool ning on arhitektuurselt sobiv piirkonna ja sealse hoonestusega. Punutud võrkpiiret on lubatud kavandada ainult väheses ulatuses, kombineerituna tiheda heki või ronitaimestikuga, mis võrkpiirde täielikult varjab.
- Tõkkepuudega kinnistutele ligipääsu piiramine ei ole miljööväärtuslikel hoonestusaladel lubatud.
- Miljööalal kuulub ajalooline kinnistustruktuur säilitamisele, seetõttu mitte kavandada ega säilitada ajaloolist kinnistut jagavaid kinnistu siseseid piirdeaedu ja väravaid. Vajadusel võib kinnistust sisest ala piirata madala kuni 1,2 m kõrge tiheda hekiga.

- Taastada tänavapoolsed ja avalike platside äärde jääval krundipiiril piirkonnale iseloomulikud piirdeaiaid, mis moodustavad naaberkruntide piiretega või hoonetega katkematu joone.
- Sama kruntide piiramise põhimõtet kasutada ka uusehitustega kruntide puhul.
- Terviklikes kvartalites (näiteks Lõime ja Tuulemaa tn piirkond), kus algse planeerimisprintsibi kohaselt kvartalisiseid piirdeaedu ette ei nähtud, tuleb säilitada olemasolev hoonestusviis ja planeering ning kinnistutele piirdeid kavandada ei ole lubatud. Tingimus ei laiene kvartalite perimeetril hoonete vahel fassaadiseinaga ühel joonel hoonete arhitektuurse stiiliga sobivate piirdeaedade rajamisele.

2.16.7 Heakord ja hooviala

- Prügikonteinerid ja- mahutid paigutada mittevaadeldavasse asukohta piirdeaia taha, vajadusel kujunduslikult sobivalt varjatult.
- Tuleohutuse ja hügieeni tagamiseks ei ole lubatud paigutada prügikonteinereid ja –mahuteid hoonete välisseinte ja eluruumide akende lähedusse.
- Kõrged valgustimastid ei ole ajaloolise hoonestusega kinnistutel iseloomulikud, hooviala valgustamiseks võib kavandada maapinnaga seotud madalad valgustid.
- Teede ja parkimisala katetena kasutada kinnistul miljöölale sobivaid looduslikke materjale: kivisillutist, paeplaate, graniitsõelmeid, kruusa jne. Lahendada vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine omal kinnistul, hoonete konstruktsioonidest eemal.

2.16.8 Parkimine

- Lisanduval parkimiskohtade kavandamisel ei tohi väheneda miljöölal ette nähtud kinnistu haljastusprotsent ja säilima peab terviklik, kompaktne haljasala. Kompktsee haljastuse osakaal peab jääma hoovialal katendatud parkimisala suhtes domineerivaks. Parkimisala kavandada üldjuhul hoone tagusele alale. Eesaia alale ei ole parkimist lubatud kavandada.
- Stalinistlikes kvartalites tuleb parkimise kavandamisel arvestada ala tervikliku planeeringuga, säilitada algne kvartalisene teedevõrgustik ja iseloomulik haljasalade lahendus.
- Uute ehitiste puhul on garaažide ehitamine keldri- või soklikorrusele lubatud, kuid need ei tohi olla hoonel tänava poole avatud ning samuti ei tohi domineerida tänavafassaadis garaaži sissesõit.
- Uute korterelamute kavandamisel näha esimesele- või keldrikorrusele ette mugavalt ligipääsetav eraldiseisev ruum jalgrataste hoiustamiseks. Vajadusel näha ette ka miljöösse sobivaid rattavarjualuseid hoovialale, et soodustada rattakasutust liikumisviisina.
- Täpsemad tingimused jalgrataste parkimislahendustele on välja toodud Tallinna Rattastrateegias.

2.16.9 Linnaruum ja tänavad

- Säilitada olemasolev tänavavõrgustik, vaated piki tänavaid ja tänavate haljastuse põhimõtted (nt alleed).
- Autoliiklusest tulenev saaste ja vibratsioon võib kahjustada vanu hooneid, seepärast tuleb vältida autoteede laiendamist ning parandada liikumistingimusi eelkõige jalakäijatele ja ratturitele, st laiendada kõnniteid koos rattateedega. Tänavatel tuleb võimalusel kasutada

erinevaid liikluse rahustamise meetmeid. Üleminek ühelt liikluspinnalt teisele (kõnni- või rattateelt sõiduteele) peab olema sujuv, kas ilma äärekivita või 0 cm äärekiviga.

- Tänavate remontimisel on keelatud kõnni- ja sõidutee pinna tõstmine. Ehitiste tehnilise seisukorra parandamiseks on soovitatav taastada endised välisuste, lävepakkudega või välistreppidega määratud kõnniteede kõrgused. Oluline on arvestada, et kõnnitee pinda tuleb olemasolevast kõrgusest langetada nende tänavaäärsete ajalooliste hoonete kohal, mis on pinnasesse vajunud ja/või millede soklikorruse aknad, sissepääsud, trepid jms hoone konstruktsioonid on varasemate teetööde tõttu jäänud pinnase sisse. Asukohtades, kus kõnnitee kõrgus muutub tuleb kavandada treppide, sokliavade valguskastide ja sokliviimistluse taastamine. Joonistel kajastada olemasolevad ja muudetud kõnniteede kõrgused, hoonete taastatavad ja uued valguskastid, sissepääsud ja välistrepid.
- Kõnniteeäärsete hoonete soklikorruse akende ette kavandada äärekiviga ja äravooluga soklikorruse valgusšahid.
- Algupärased paekivist astmetega välistrepid säilitada ja korrastada. Uued välistrepid kavandada täisbetoonist, pae- või graniit-astmetega.
- Kõnnitee pind kavandada kaldega hoone konstruktsioonidest eemale ning kõnnitee kattesesse kavandada betoonist sademevee äravoolurennid.
- Sissesõidu ja väravakohad kavandada madaldate äärekiviga.
- Miljööväärtuslikul hoonestusalal on kõnniteede katendina sobilik kasutada pigem betoonkivi kui miljöösse mittesobivat materjali (asfalt).
- Miljööväärtusliku hoonestusala teede katetena krundil (sh sissesõidud) kasutada looduslikke materjale: kivisillutist, paeplaate, graniitsõelmeid, kruusa jne.
- Elektri liitumis- ja jaotuskilbid tuleb paigaldada kohtadesse, kus need ei kahjusta hoone tänavapoolse fassaadi vaadeldavust. Kõnniteel hoone fassaadide ees paiknevad olemasolevad kilbid ja kapid võimalusel ümber paigaldada tänavalt mittevaadeldavasse asukohta (hoone külgfassaadil) või süvistada piirdeaeda.
- Kilpide ja kappide kavandamisel lähtuda sokli kõrgusest, kilbi ja kapi kõrgus ei tohi ületada sokli kõrgust. Välisviimistlus kavandada vastavalt selle paiknemisele (värvida hoone sokli või piirdeaia sama tooni, vajadusel varjestada haljastuse, variseina vms).
- Tänavate kujundamisel kasutada ajaloolisesse miljöösse sobivaid pinke, prügikaste jm väikevorme. Väikevormid ning nende asetus peab harmoneeruma terviklahendusega ja ümbritseva keskkonnaga. Ehitusprojektis esitada kirjeldav ja illustreeriv teave (fotod ja/või väljavõtted tootekataloogist koos materjali- ja värvilahendusega jne) väikevormide jms kohta. Jäätmemahutid paigutada kinnistule tänavalt vaadeldes võimalikult varjatud moel.
- Piirde kujundus peab lähtuma kinnistu või piirkonna ajaloolistest lahendustest. Uushoonetel on lubatud maja arhitektuuriga haakuvad nüüdisaegsed lahendused ja materjalid.
- Tänavavalgustid nende asetus, suurus ja kujundus peavad harmoneeruma terviklahendusega ja ümbritseva keskkonnaga. Projekteeritav välisvalgustuslahendus ei tohi häirida valgusreostusega.
- Säilitada väärtuslikud maastikulised elemendid, loodusobjektid, kõrghaljastus ja haljasalad.
- Tänavahaljastuse vajadusega piirkondades tuleb ette näha võimalused tänavahaljastuse rajamiseks või taastamiseks.

- Reklaam- ja teabekandjad ei tohi oma kuju, värvi ja asetusega rikkuda tänava, avaliku platsi või hoone ilmet, enneköike ei tohi nad katta või lõigata hoone arhitektuurilisi osi. Miljöövärtusliku ala välisruumis on keelatud digitaalne- või neonreklaam ja valgus. Reklaam- ja teabekandjad ei tohi varjata vaateid miljööväärtuslikul hoonestusalal asuvatele hoonetele ja väärtuslikele üksikobjektidele. Lubatud on kasutada ajastuga sobivaid piirkonnale omaseid materjale ja lahendusi. Reklaamikandjad peavad olema kooskõlastatud kohalikus omavalitsuses.

2.17 Kõrghoonete teemaplaneeringuga hõlmatud alad

Teemaplaneeringuga „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas³¹“ on kõrghoonete piirkonnaks tähistatud Kopli, Sõle, Paavli ja Sitsi tänava vaheline kvartaliosa, nn Sitsi kõrghoonete piirkond. Alade täpsemad planeerimis- ja hoonestamistingimused on toodud vastavas teemaplaneeringus.

³¹ Teemaplaneering „[Kõrghoonete paiknemine Tallinnas](#)“. Tallinna Linnavolikogu 16. aprill 2009 otsus nr 77

3 HALJASTUS JA ROHEVÕRGUSTIK

Üldplaneering annab aluse roheline võrgustiku ruumilise struktuuri hoidmisele ja parendamisele. Eesmärk on tagada looduslike protsesside toimimine, pakkuda mitmesuguseid [ökosüsteemiteenuste](#) funktsioone ja hüvesid ning leevendada kliimamuutuste mõju.

Rohevõrgustik ühendab looduslike ja poollooduslike haljasalasid. Haljasalade ja rohevõrgustiku roll on olla elurikkuse säilitaja ja kaitsja, kliimaoludega kohanemise leevendaja, keskkonna rikastaja, tervise parandaja ja majanduse edendaja.

Üldplaneeringuga määratud rohealade ja -võrgustiku säilimise ja planeerimise olulisemad eesmärgid³²:

- **elurikkuse kaitse ja säilitamine** (ökosüsteemid, elupaigad/kasvukohad, liigid, isendid)
- **kliimamuutuste leevendamine ja nendega kohanemine** – paljud kliimamuutustega kaasnevad nähud nagu sagenevad tormid, tulvad, suurenev sademete hulk, üleujutused, temperatuuri äärmused jm ekstreemsed ilmastikunähtused on vähemalt osaliselt leevendatavad rohealade planeerimise kaudu
- **rohemajanduse, sh puhkemajanduse edendamine**

Linnaloodusel on oluline roll nt õhu kvaliteedi ja mikrokliima reguleerimisel (soojusaarte leevendaja) ning linna rohealad pakuvad puhkevõimalusi piirkonnas. Hoonestus- ja parkimisalasid nende arvelt ei laiendata, va väiksemas mahu roheala teenindav parkimine. Linnaruumi hea keskkonnaseisundi tagamiseks on oluline ruumi ja ökoloogilise funktsiooni omavaheline sidumine ning sotsiaalsete, puhkeotstarbeliste, liikumise ja teiste funktsioonide kombineerimine, looduse mitmekesisuse säilitamine ja elurikkuse suurendamine. Planeerimisel ja projekteerimisel tuleb arvestada elustiku kaitse põhimõtetega³³.

Rohealad moodustavad süsteemse võrgustiku, mis koosnevad elukohalähedastest haljastuselementidest (eraaiad, hoovialad), tänavahaljastusest, avalikest haljasaladest, parkmetsadest ja üle-linnalise tähtsusega rohekoridoridest, mis seovad Põhja-Tallinna linnaosa teiste linnaosade rohealadega. Rohevõrgustiku osa moodustavad ka ökosüsteemide elustikku ja ökosüsteemiteenuseid toetavad tehnilised rajatised (rohekatused, roheseinad jne).

3.1 Roheline võrgustik hoonestatud aladel

Toimiva rohevõrgustiku tagab rohealade ja hoonestatud alade haljastuse terviklik käsitus. Hoovialad moodustavad olulise osa ülelinnalisest rohevõrgustikust, koos tänavahaljastuse, parkide, kaitsealade ja rohekoridoridega.

Hoonestatud alad on jagatud tinglikult erineva iseloomuga piirkondadeks ning neile on määratud haljastuslikud põhimõtted. Kasutatud liigitus lähtub hoonete vahelisest ruumist, selle tekke looduslikest eeldustest ja maastikuarhitektuursetest põhjustest. Põhilisteks tüüpideks on aedlinn,

³² Rohevõrgustiku planeerimisjuhend. Keskkonnaagentuur, Hendrikson & KO, Tallinn-Tartu 2018

³³ Tallinna keskkonnanstrateegia 2018-2023

parklinn ning segahoonestus-, tootmis- ja ettevõtlusalad. Jaotus on tinglik ning lähtub nii olemasolevast keskkonnast kui ka soovitud arengusuunast antud piirkonnas. Seetõttu on üldplaneeringuga määratud juhtotstarvete kaupa vähima haljastuse oskaalu nõue kinnistul ([ptk 2](#)), mis on aluseks detailplaneeringute ja projekteerimistingimuste koostamisel, krundisisesse maakasutuse kavandamisel ning ehitusprojektide koostamisel.

Rohevõrgustiku ja roheala kavandamise üldised tingimused on järgmised:

- piirkondades, mis on rohealade teenindusraadiuste poolt katmata, tuleb leida detailplaneeringute koostamisel võimalusi vähemalt asumi tähtsusega haljasalade loomiseks ja/või tugevdada rohestruktuure muu avaliku ruumi haljastamisega, lähialadel haljastuse parendamisega ning lähimatele rohealadele mugavate juurdepääsude loomisega;
- uutel arengualadel peab olema tagatud rohealade ja asumiparkide kättesaadavus vähemalt 300 m ulatuses.

Üldplaneeringuga määratud rohealad koos teenindusraadiusega on esitatud joonisel 3.



Joonis 3. Olemasolevate ja üldplaneeringuga kavandatud rohealade kättesaadavus 300 m ulatuses

- detailplaneeringutes ja projektides tuleb erilist tähelepanu pöörata mitmerindelise tänavahaljastuse ning avalikku ruumi toetava haljastuse arendamisele;

- detailplaneeringute koosseisus uurida ja analüüsida piirkonna taimkatet, pinnakatte omadusi ja veerežiimi ning hinnata kavandatava tegevuse võimalikku mõju taimekooslustele;
- uute ehitusalade määramisel, sh ka taristu rajamisel peab lähtuma üldplaneeringu rohealadest, nende omavaheliste ühenduste vajadusest ja rohelise võrgustiku toimimisest. Rohealadega külgnevate alade planeerimisel tuleb tagada ligipääs rohealadele;
- rohealadega külgnevate alade arendustegevus ei tohi muuta rohealade niiskuse režiimi. Rohealadel on oluline tagada taimestiku mitmekesine rindelisus;
- Kalamaja, Pelgulinna, Pelguranna ja Kopli elamupiirkonnas, mis jäävad haljasalade teenindusraadiuste poolt katmata, tuleb rikastada maakasutust väiksemate haljasalade ja roheelementidega. Neis piirkondades tuleb luua vähemalt asumi tähtsusega haljasalasid ja/või tugevdada rohestruktuure muu avaliku ruumi haljastamisega ning lähimatele rohealadele mugavate juurdepääsude loomisega, arendades tänavahaljastust (nt puisteed, madalhaljastus) ning ka toetavat haljastust elamukruntidel;
- planeerimise hea tava kohaselt on rohealade ja puhkefunktsioonide kavandamisel soovitatav lähtuda alloleva tabeli suunistest³⁴:

Tabel 7. Rohealade paiknemine ja kaugused

Objekt	Kaugus (m)		Kättesaadavus (min)	
	soovitatav	max	jalgsi	jalggrattaga
1. Mänguväljakud lapsed 3-6 a. 7-12 a. 13-17 a.	50 250 500	100 500 1000	2,5 7,5 10,0	5
2. Elamulähedane istekoht	50	100	1-2,5	
3. Elukohalähedane haljasala	100	300	3-7	
4. Asumipaik	300	600	6-15	3
5. Linna/osa) park, park-mets (siia alla kuulub ka suurem spordirajatis, iga-nädalane ostukoht)	600	1000	10-25	5

- elamualade kujundamisel tuleb maksimaalses mähus säilitada olemasolev haljastus. Täiendava haljastuse kavandamisel eelistada looduslikku haljastust konteinerhaljastusele. Eelistada kohalikke taimeliike, mis sobivad antud keskkonda.

3.2 Rohekoridorid

Linna rohevõrgustiku toimimise tagab rohealade liitmine rohekoridoridega ühtseks kogu linna haaravaks süsteemiks. Rohekoridorid koos tänavahaljastusega loovad nii ökoloogilise kui ka rekreatiivse sidususe.

³⁴ Tallinna Linnavolikogu 24. märtsi 2005 otsusega nr 67 algatatud teemaplaneering „Tallinna rohealad“. Menetlus peatatud, vastavalt Tallina Linnavolikogu 24. jaanuar 2019 otsusele nr 16 rakendatakse teemaplaneeringu tulemusi tasakaalustatult linnaosade üldplaneeringutes.

Rohekoridor on mitmesuguse suurusega looduslikest ja poollooduslikest kooslustest (metsatukk, soo, istandik, hekk, haljasala jm) koosnev ribajas kompensatsiooniala kultuurimaistus.

Rohekoridori minimaalne laius peab olema 50 m, et tagada haljastuseks vajaliku maa-ala olemasolu ja rohekoridori ökoloogiline toimimine. Kui olemasolev linnaehituslik olukord ei võimalda tagada 50 m laiust rohekoridori, lahendatakse iga olukord eraldi ja põhjendatud juhtudel võib rohekoridori laius olla väiksem. Seetõttu täpsustatakse rohekoridori toimimiseks vajaliku maa-ala ulatust ehitusprojekti või detailplaneeringu koostamise käigus.

Rohekoridoridel võivad paikneda mänguväljakud, lemmikloomade jalutusväljakud jm vajalikud rekreatsioonitegevusi võimaldavad atraktsioonid ja väikevormid tingimusel, et nende paiknemine rohekoridoris ei takista rohekoridori ökoloogilist toimivust.

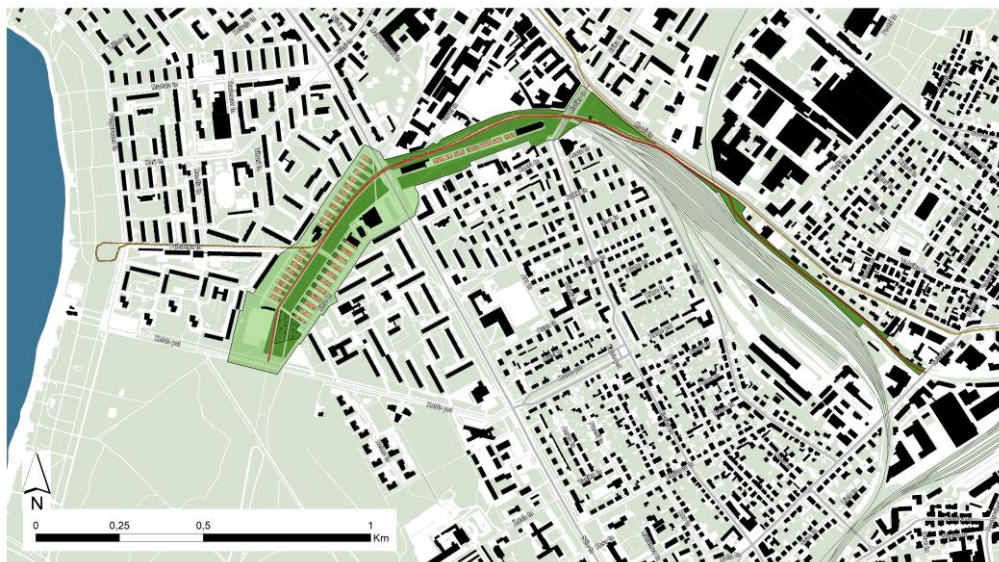
Väga oluline ülelinnalise tähtsusega rohekoridor on Astangult alguse saav peamiselt piki endiseid raudtee- ja kõrgepingeliinide koridore kulgev tolmeldajate rohekoridor ehk *Putukaväil*³⁵.

Ülelinnalise rohevõrgustiku sidususe tagamiseks Paljassaare psl-ga on ühendus ette nähtud mööda Paljassaare raudteemaa koridori ning Kopli mäe kaudu.

Rohealade süsteem ning hoonestatud alade roheline võrgustik, sh osakaal kinnistutel on välja toodud kaardil „Rohevõrgustik“ ja [ptk-s 2](#) „Maakasutus- ja ehitustingimused“.

3.2.1 Putukaväil

Putukaväil on 11 km pikkune rohekoridor, mis saab alguse Astangult ning kulgeb läbi Kadaka, Veskimetsa, Mustjõe, Merimetsa, Pelgulinna Kopli kaubajaamani Telliskivi tn ääres. Põhja-Tallinna linnaosas paikneb Putukaväila põhjapoolsem 3 km pikkune lõik Pelguranna ja Kopli kaubajaama vahel (joonis 4). Sealne õhuliinide alune ja raudteetaristu äärne niidutaimestik on kujunenud soodsaks elukeskkonnaks tolmeldajatest putukaliikidele.



Joonis 4. Putukaväila põhjaosa asukoht

³⁵ Tallinna Linnavolikogu 19. aprill 2018 otsus nr 50, välisprojekt „Kooslome ja liitreaalsus linnaplaneerimises (Augmented Urbans)“

Tolmeldajad on putukad, kes kannavad õietolmu ühelt taimeõielt teisele ja viivad niiviisi läbi risttolmlemist – aitavad kaasa taimede viljumisele, püsimisele ja levimisele. Tuntumad tolmeldajad on kimalased, päevaliblikad, meemesilane, erakmesilased, ööliblikad, sirelased jpt putukad. Tolmeldajate liigirikkus ja arvukus on otseses seoses taimede mitmekesisusega.

Tolmeldamine on inimkonnale tohutu suure tähtsusega loodushüve. Tolmeldajate töö tagab meie igapäevaste toidutaimede suurema vilja- ja seemnesaagi, ühtlustab viljade valmimisaega ning parandab viljade kvaliteeti. Tolmeldajad tagavad meie looduslike taimeliikide ja nendega seotud loomade mitmekesisuse.

Kõikjal maailmas täheldatakse tolmeldajate arvukuse langust ja liikide järkjärgulist kadumist. Nad on väga tundlikud maakasutuse muutuste suhtes. Seetõttu on rohekoridori puhkealade väljaarendamisel oluline arvestada tolmeldajatest putukaliikide elukeskkonnaga, kavandada haljastuslahendused mitmerindelisel, suurendada niidukooslusi ning niidukoosluste valikul lähtuda tolmeldamist soodustavatest taimeliikidest.

Soovitused Putukaväila looduslike tingimuste parandamiseks³⁶:

- linnatolmeldajate üldise hea seisundi tagamiseks on kõige olulisem lokaalsete elupaigalaikude kõrge kvaliteet. Mesilaste ja päevaliblikate elupaiga sobivust näitab pideva õieressursi olemasolu nende tegutsemisperioodil (kevadest sügiseni) ühelt poolt ning sobivate pesitsus- ja talvitumispaiakade olemasolu teiselt poolt.
- inimõju vähendamine elupaigas („tegevusetus“) on teadlik inimõju minimeerimine elupaigas – niitmise vähendamine ühele korrale aasta või kahe jooksul augusti lõpus või septembris, kui tolmeldajate suurem aktiivsusaeg on läbi saanud, lehtede ja oksade mahajätmine, põõsaste ja puude omasoodu kasvada laskmine, kemikaalide kasutamise vältimine. Selle tulemusena taastub antud elupaigale isemane taimestik ning tekib ka pesitsusja talvitumispaiaku (maha langenud lehed, oksad, puud). Rakendada nn mosaiikset majandamist, kus osa alast niidetakse ühel ja ülejäänud osa teisel aastal.
- võtta eesmärgiks võimalikult heterogeense maastiku loomine. Liigivaest, kuid suhteliselt tolmeldajasõbralikku taimekooslust tuleks rikastada niiduilmeliste taimekoosluslapikestega. Rajada poollooduslikke niiduilmelisi koosluslaike (sh istutades kevadel õitsevaid puidpõõsaid) eelkõige lõikudes, kus looduslik taimestik on suhteliselt liigivaene.
- tolmeldajate hooajaringse toidulaua tagamiseks tuleb alles hoida olemasolevaid puid ja põõsaid, eriti varakevadel õitsevaid liike (sh pajud, vahtrad). Samuti pakuvad põõsad tolmeldajaile tuulevarju ning loovad soodsamat mikrokliimat ning on olulised ka mõnede päevaliblikaliikide (nt lapsuliblikale ja pajuliblikatele) röövikute suureks kasvamiseks.

3.3 Tänavahaljastus

Tänavahaljastusel on linnaökoloogiline tähtsus, põimides erinevad rohealad ühtseks toimivaks linnasiseseks rohevõrgustikuks, toimib barjäärina sõidu- ja kõnnitee vahel või tänava ja eluhoonete vahel, vähendab magistraaltänavatel tuulekoridoride teket, summutab müra ja

³⁶ [Kopli Kaubajaama - Pelguranna \(Putukaväila\) tolmeldajate uuring](#). Tartu Ülikool, detsember 2019

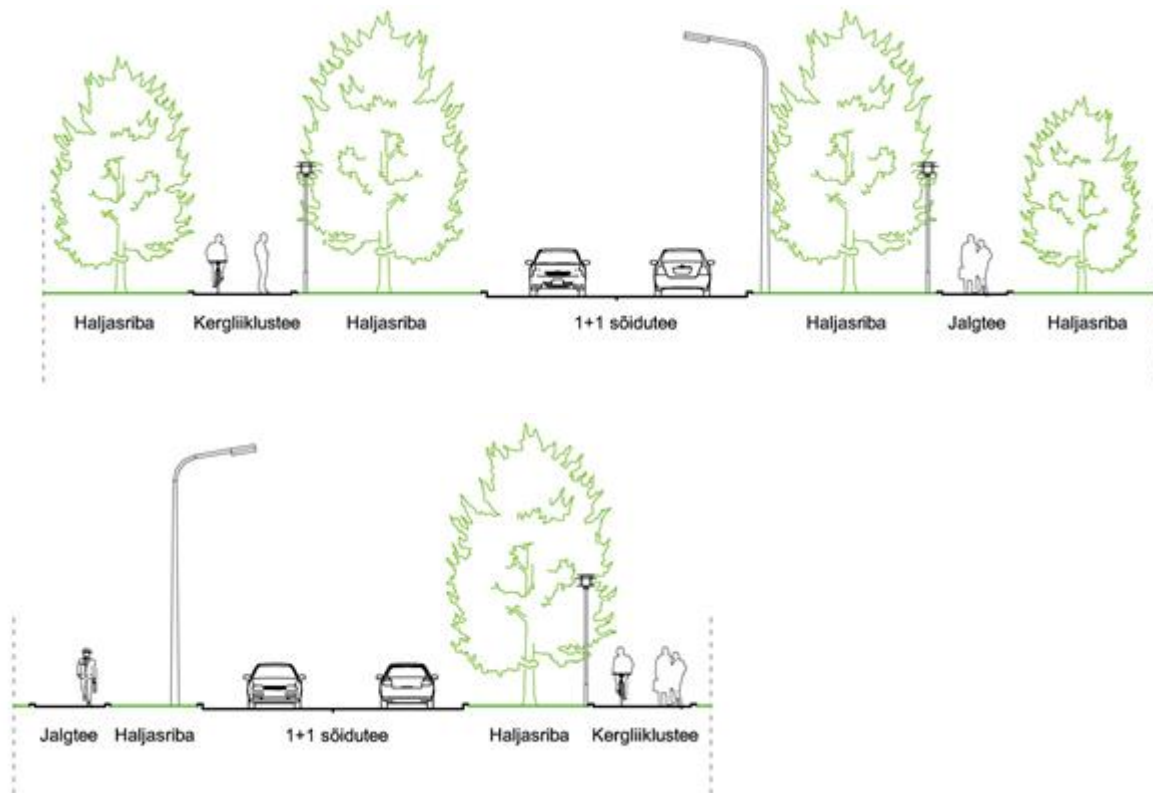
parandab õhukvaliteeti. Tänavahaljastus kujundab tänavaruumi, luues hubasust ja andes tänavatele inimlikuma mõõtme.

Tänavahaljastusena käsitletakse tänava maa-alal (liiklusalal) või sellega vahetult külgneval alal (tänaväärsetel kinnistutel) paiknevat haljastust, mis võib koosneda puistest, üksikpuudest, põõsastikust või murupinnast.

Tänavahaljastus kavandada võimalikult mitmerindeliseks. Tänavalistutuse põhiline ja tavapärane komponent on puud, mis vajavad kõige enam eluruumi, kuid konkreetsest asukohast lähtuvalt võivad tänavahaljastuse hulka kuuluda ka põõsad ja murualad. Kuna tänavahaljastuse rajamise võimalused on tänavate lõikes erinevad, siis tuleb igal konkreetsel juhul valida õiged liigid ja sordid.

Tänavahaljastust on kohustuslik säilitada või rajada tänavate äärde, mis on näidatud kaardil „Rohevõrgustik“. Tänavate ehitus- või rekonstrueerimisprojekti, naabrusse koostatava detailplaneeringu/ehitusprojekti või iseseisva tänavahaljastusprojekti raames tuleb säilitada olemasolev ja üldjuhul kavandada täiendavat tänavahaljastust. Tänavahaljastuse projekteerimine ja rajamine peab toimuma samaaegselt kogu liiklusalal või külgneva suurema ehitise projekteerimise ja ehitamisega. Kõrghaljastust, kui olulist miljööelementi tuleb väärtustada ja maksimaalselt säilitada, kohtades, kus tänavate laiuse ja tehnoarajatiste paigutuse tõttu on võimalik, suurendatakse tänavahaljastuse hulka ja võimaluse korral rajatakse ka nn taskuparke.

Alljärgnevas illustatsioonis on esitatud tänavahaljastuse rajamise põhimõtteline idee, mis on aluseks perspektiivse tänavamaa planeerimisel. Tänavahaljastus peab üldjuhul olema puhvriks sõidutee ja kõnni- või kergliiklustee vahel, mis loob inimsõbralikumaa tänavaruumi (joonis 5).



Joonis 5. Tänavahaljastuse rajamise võimalused Põhja-Tallinna linnaosa tänavatel

Põhitänavate ääres, peab olema 4 (2+2) rida puid, kusjuures vähemalt üks puuderida (soovitavalt koos madalhaljastusega) peab olema kavandatud sõidu- ja kõnnitee vahele. Puude kasvuks peab haljasriba olema piisava laiusega ja haljastus peab olema kaitstud tänavapuhastussoola ja liiklusvibratsiooni eest. Teist tüüpi linnatänavate ääres peab olema vähemalt 2 (1+1) rida puid. Haljasribadele ei rajata tehnotrasse, välja arvatud roheala teenindavad rajatised. Tehnovõrkude koridor piirata võimalusel juuretõkkekangaga. Liiklusala planeerimisel tuleb olemasolevad tehnovõrgud tõsta võimaluse korral haljasmaadelt sõidu- ja kõnniteede alla. Uued tehnovõrgud planeerida sillutatud alade alla, et tagada olemasoleva kõrghaljastuse kasvutingimuste säilimine ning vajalik kasvuruum rajatavale kõrghaljastusele.

Kui tänavaruum on kujunenud nii, et puude juurtele pole ruumi jäetud, kuid puid soovitatakse istutada, saab juurte jaoks ruumi tekitada tugimüüride abil pinnast tõstes või tugevdatud kasvualuse ehk tugipinnase rajamisega. Läbikuivamise vältimiseks paigaldada istutatavale puule spetsiaalne kastmissüsteem või multšida võra alust. Kohtadesse, kuhu puid istutada ei saa tuleb kavandada põõsaste lausistutusi, eelistades kiirekasvulisi ja vähenõudlikke liike.

Tänavamaa laiuse, sh sõidu- ja kergliiklus- või jalgteede laiuse määramisel tugineda kehtivale „Linnatänavate“ standardile, täpsed lahendused antakse detailplaneeringute või tänavaprojektide koostamise käigus. Probleemiks võib kujuneda uute ja vanade tehnovõrkude kõrvuti paiknemine, mida on võimalik lahendada konteinerhaljastuse rajamise või olemasolevate võrkude kokkutõstmisega perspektiivis.

Haljastuse kavandamisel lähtuda muuhulgas Tallinna linna vastavatest õigusaktidest ja Eesti Vabariigi standarditest.

Tallinna linnas tagab puude istutuste kavandamise, istikute kvaliteedi, istutamise ja garantiiaegse

3.4 Parklahaljastus

Parklahaljastuse eesmärk on ruumi liigendada, varjata ja ilmestada. Samuti peab parklahaljastuse planeerimisel vältima ühtsete ulatuslike parkimisalade teket, mis vähendab soojussaarte efekti. Parklahaljastuse rajamisel tuleb lähtuda põhimõttest, et parkla on haljastusega jagatud väiksemateks kümnekohalisteks parkimiskohtadeks. Parklatesse peab planeerima lumelükkamisteed ja ladustamisalad, millele haljastust ei kavandata. Eelistatud on kasutada parklaaladel sillutiskivi jmt kattematerjali, et ruumi enam liigendada ja ilmestada.

3.5 Linnaaiandus

Linnaaiandus on tarbe- ja söögitaime kasvatamine linnakeskkonnas. Linnaaiaks võib olla kogukonnaaed, kooli õppeaed, pargi viljapuuaed või üksikud köögiviljapeenrad kvartali nurkades. Üldplaneering toetab linnaaedade rajamise võimalust kõigi [maakasutuse juhtotstarvete](#) juures. Linnaaianduseks on võimalik eraldada erineva sihtotstarbe ja omandivormiga maaüksuseid.

Linnaaiandusega kaasnevaid kasutegurid võib jaotada järgnevalt:

- **soodustab tervislikku ja aktiivset eluviisi**
- **ilmestab ja mitmekesistab avalikku linnaruumi** - alternatiiv mänguväljakute ja parkide kõrval pakkudes linnaelanikule tegevust, silmailu ja meeldivat lõõgastuskohta.

- **toimib osana rohealade võrgustikust, suurendab linnakeskkonna elurikkust** – pakub elupaiku taimedele, putukatele, lindudele-loomadele
- **edendab keskkonnaharidust** – pakub arendavat õue õppe keskkonda koolidele-lasteaedadele. Vahetu kokkupuude toidu kasvatamise protsessiga annab lastele parema arusaamise mulla tekkimisest, seemnete ja viljade moodustamisest ja looduse eluringist.
- **juurutab keskkonnateadlikkust ja rohelist mõtteviisi.** Kogukonnaaed on üks konkreetne viis, mille kaudu saavad linnaelanikud muuta oma harjumusi keskkonnateadlikumaks ja vähendada ökoloogilist jalajälge.
- **soodustab ühistegevust, heanaaberlikkust ja kogukonnatunnet.** Järjepideva tegevuse kaudu suurendab kogukonnaaed piirkonna sotsiaalset sidusust – kaasates aktiivselt kohalike elanikke luuakse ühisosa üksteise läheduses elavate inimeste vahel. See omakorda panustab turvalisema ja hoolivama naabruskonna kujunemisesse.

4 LIIKUVUS

Üldplaneeringus on seatud eesmärgiks eelisarendada säästvaid liikumisviise ja vähendada sundliikumisi³⁷. Tänavate autoliikluskooormuse leevendamiseks on kiiresti arenevas linnaosas ülioluline tagada võrdsed liikumisvõimalused kõikidele liikumisviisidele, sealjuures soodustada rattaliikluse, jalgsikäimise ja ühistranspordi osakaalu linnaosa liikumistes. Tänavaristlõike määramisel peab arvestama kõigi liikumisviiside vajadustega ning vältima liigset autoliikluse teket.

Põhja-Tallinnasse kavandatud arendusmahte silmas pidades ei ole autokasutuse piiramatut kasvu võimalik. Põhjuseks eelkõige linnaosa piiristmike (Põhja pst ja Sõle-Paldiski mnt ristmiku) läbilaskvuse ammendumine, kui ei muutu oluliselt inimeste liikumisviiside jaotus (modaaljaotus) säästlikumate liikumisviiside suunas.

Linnaruumiliselt on Põhja-Tallinna linnaosa kesklinna lähedal ning ligikaudu 55%-l Põhja-Tallinna elanikest paikneb elukoht töökohale piisavalt lähedal igapäevaseks jalgsi või jalgrattaga liiklemiseks. Elanike olulisim liikumissuund on Kesklinna linnaosa suunaline³⁸, seega eeldused, et enamus liikumisest on võimalik teha kasutades ühistransporti või kergliiklustaristut, on olemas.

Üldplaneeringuga on seatud eesmärgiks:

- autoliikluse osakaalu kasvu pidurdamine liikumisviisides, läbi kõiki liikumisviise arvestava ja jalgsikäimist soodustava tänavavõrgu planeerimise
- ühistranspordi teenuse kättesaadavuse ja kasutatavuse suurendamine, läbi uute ühistranspordiliinide ja –peatuste reserveerimise kiirema ühenduse tagamiseks linnakeskusega
- rattateede võrgustiku planeerimine, et jalgrattaliikluse osakaal liikumistes tõuseks vähemalt 10%-ni
- mitmekesise maakasutusega linnaruumi kavandamine, kus elu- ja töökohad ning avalikud teenused paiknevad lähestiku ning leevendavad sundliikumist.

Liikluse seisukohalt tuleks võrreldes kaugemate arendustega (Paljassaare poolsaar) eelistada linnakeskusele lähemaid arendusi või olemasoleva ühistranspordivõrgu läheduses paiknevaid arendusi. Vajalikud muutused liikumiste ümberorienteerimisele (rattaliikluse, ühistranspordi osakaalu kasvuks) on nendes piirkondades lihtsamini teostatavad.

Erinevate liikumisviiside (eelis)arendamine nõuab järjepidevat linnaplaneerimisest lähenemist ning liikluskorralduse ja linnaruumi muutust. Kõikide suuremate arengualade väljaehitamine tuleb siduda uute tänavate, sh rattateede ja ühistranspordivõrgu välja ehitamisega. Tänavavõrku arendades ei tohi ebaproportsionaalselt eelistada üht liiklejagruppi teisele. Iga uue tänavaga koos tuleb rajada selle juurde kuuluv rattatee ning tänavate projekteerimisel tuleb autoliikluse kõrval tagada jalakäijate ja ratturite ohutu sidusus linnaruumiga. Eelistatud on lahendus, kus kergliiklustee ei külgne vahetult autoteega, vaid jääb sellest eemale, või on tagatud puhvertsoon, mis on põhiteest sõltumatu geomeetrilise lahendusega. Üleminek ühelt liikluspinnalt teisele peab

³⁷ Tallinna arengukava 2018-2023, lk 19

³⁸ Põhja-Tallinna liikuvusuuring, STRATUM OÜ, Tallinn 2014

olema sujuv, kas ilma äärekivita või madala äärekiviga. Oluline on säilitada väljakujunenud avalikud või poolavalikud jalgteed ja läbipääsud ([vt ptk 2.2 Avalik ruum](#)).

4.1 Tänavavõrk

Tänavavõrgu arendamise peamine eesmärk on liiklussujuvuse parandamine läbi mitmekesise liikumisviiside planeerimise. Tänavavõrgu arendamine peab toimuma kooskõlas arendusalade realiseerimisega ja olema tugevalt seotud ühistranspordi ja Tallinna rattateede võrgustiku arendamisega, samuti Sitsi liiklussõlme, Reisijate tn pikenduse ja Merimetsa piirkonna tänavavõrgu välja ehitamisega. Kesklinnaga piirnevates asumites kavandada kesklinliku tänavaruumiga lahendusi, kus ennekõike on tagatud kvaliteetne liikumisruum jalakäijatele ja jalgratturitele ning rakendatud erinevaid meetmeid autoliikluse rahustamiseks.

Üldplaneeringuga rõhutatakse vajadust parandada linnaruumi sidusust üle ja piki raudteetaristut.

Tänav, kui avaliku ruumi projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata kvaliteetsele ja inimsõbralikule disainile (teekate, valgustus, haljastus, inventari sobiv valik).

Olulisemad, suuremat ruumimuudatust nõudvad tänavaprojektid on loetletud alljärgnevatel peatükkides.

4.1.1 Põhja puiestee ja Rannamäe tee

Põhja pst ja Rannamäe tee ristuvad oluliste jalakäijate liikumissuundadega vanalinna ja mereääre vahel.

Käesolev üldplaneering loobub Tallinna üldplaneeringu³⁹ kohasest Põhja väila kontseptsioonist⁴⁰ ning näeb alale ette uue avaliku ruumi osatähtsust väärtustava lahenduse. Eesmärk on nimetatud tänavate osas kavandada rahustatud liikluskiiirusega tänavad – tõstetud ülekäigud, künnised, linnadisaini elemendid. Põhja pst-st peab saama sidusa avaliku ruumi võrgustiku osa, mille peamine ülesanne on jalakäija- ja rattasõbraliku ühenduse loomine vanalinna ja mereääre ning sadama ja Balti jaama (Telliskivi loomelinnaku) piirkonnaga.

Jalakäija peab saama sõiduteed ületada mugavalt ja võimalikult otsesuunaliselt. Liikumist katkestavad lõigud ei tohiks ületada 100m. Kõnniteed peavad olema kavandatud piisavalt laiad ja mitmekesise disainiga, et soodustada meeldivat ja turvalist tänavaruumi kasutamist.

Väga oluline maastikuelement Põhja pst servas on bastionaalvööndit piiritlev **glassiipuiestee**. Allee tuleb säilitada ja selle terviklikkus taastada või enne ulatuslikumaid ruumilisi ümberkorraldusi istutada uus glassiipuiestee (2 rida uusi noori pärnapuid) trammitee ja olemasoleva puuderivi vahele. Avaliku ruumi lahenduse projekteerimisel on vajalik kaasata maastikuarhitekt.

4.1.2 Reisijate tn pikendus ja ühendus Kalaranna tänavaga

Üldplaneeringuga on reserveeritud Reisijate tn pikendus Tööstuse tänavani.

³⁹ Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuar 2001 määrus nr 3 Tallinna üldplaneeringu kehtestamine

⁴⁰ Tallinna Linnavolikogu 10. detsember 2015 otsus nr 196, välisprojekt „Läänemere linnade uurimislabor (Baltic Urban Lab)

Uue tänava eesmärgiks on parandada juurdepääsu arenevale Telliskivi keskusele ning arendatavatele Krulli ja Volta endistele tehasealadele.

Reisijate tn pikendus hajutab liikluskooormust Kalamaja sisetänavatel ning on vajalik täiendus Põhja-Tallinna tänavavõrgustikule.

Piki Kopli kaubajaama serva on planeeritud ka rattatee, mis annab kiire ühenduse kesklinna ja Põhja-Tallinna vahel ning moodustab olulise täienduse ülelinnalisest rattateede võrgustikust.

4.1.3 Merimetsa piirkonna tänavavõrk

Käesolev üldplaneering loobub Tallinna üldplaneeringu⁴¹ kohasest Põhja väila kontseptsioonist mille järgi Merimetsa roheala oli reserveeritud perspektiivseks magistraaltänavaks. Merimets on kõrge väärtusega parkmets väga tiheda hoonestuse ja suure rahvaarvuga elamupiirkonnas. Sellel on oluline kultuurilis-estetiiline väärtus, mida iseloomustab maastikuline mitmekesisus ja suur liigirikkus ning sellest tulenevalt suur keskkonnakaitseline ja keskkonnahariduslik väärtus. Merimetsa roheala suurus ning säilinud looduslik mitmekesisus on teinud sellest väärtusliku virgestus- ja puhkeala.

Tallinna Linnavolikogu määrusega on Merimetsa roheala võetud kohaliku kaitse alla⁴². Tee väljaehitamisega oleks seotud rida negatiivseid keskkonnamõjusid:

- puhke- ja kaitseala killustumine;
- tugeva negatiivse mõju avaldumine kaitstavatele liikidele ja nende elupaikadele;
- tervikliku ja väärtusliku loodusliku metsaala struktuuri lõhkumine.

Käesolev linnaosa üldplaneering on kavandanud piirkonda **uue tänavavõrgustiku**. Uus struktuur parandab vajalikku juurdepääsu külgnevatele arengualadele (Hipodroomi, Seewaldi, Lääne-Tallinna Keskhaigla territoorium), võimaldab täiendava ühenduse loomist Paldiski mnt-ga ning leevendab Sõle tn - Paldiski mnt ristmiku koormust. Perspektiivsed tänavad ei hakka toimima transiitkoridorina, vaid teenindavad kohalikku liiklust ning täidavad eelkõige juurdepääsutee eesmärgi. Liikluslahendus läbib Merimetsa roheala minimaalselt ning ühildub Mustjõe struktuurplaani tänavavõrguga.

Merimetsa endise raudteetammi trassile on kavandatud rattatee, mis on oluline osa ülelinnalisest rattateede võrgustikust. Rattatee ühendab Põhja-Tallinna linnaosa teiste linnaosadega. Katendi valik peab olema kooskõlas Merimetsa roheala kaitse eeskirjaga.

4.1.4 Olulisemad uued suuremate arengualadega seotud teed

- *uus tänavavõrk Paljasaare ja Hundipea sadamate arengualadel*⁴³
- *Paavli ärikvartalit toetav tänavavõrk*

Tänavate eesmärgiks on teenindada uusi arengualasid ning tagada parem sidusus ümbritseva linnaruumiga.

⁴¹ Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuar 2001 määrus nr 3 Tallinna üldplaneeringu kehtestamine

⁴² [Merimetsa roheala kaitse alla võtmine ja kaitse-eeskiri](#)

⁴³ piirkonna tänavavõrgu struktuur on võetud üle Paljasaare sadama-ala struktuurplaanist (Ars Projekt, 2007)

Perspektiivsed mitmetasandilised ristmikud:

- *Sitsi mäe liiklussõlm koos raudteeviaduktiga*

Sitsi liiklussõlm on oluline ühenduskoht Põhja-Tallinna nelja peamise suuna vahel: Paljassaare, Kopli, Pelgulinna-Pelguranna ja Kalamaja asumite vahel. Lisaks läbivad ristmikku Koplisse ja Paljassaarde suunduv raudtee- ja perspektiivne trammiteeharu. Paljassaare sadamaala arengualade elluviimisel kujuneb liiklussõlme väljaehitamine linnaehituslikult vajalikuks.

Liiklussõlme väljaehitamine on seatud siduvaks kohustuseks Paljassaare suuremahuliste arendusetappide realiseerumistega.

- *Hundipea viadukt*

Viadukti väljaehitamine on seotud Hundipea sadamafunktsiooni muutumisega segakasutusega alaks ning sellest tuleneva täiendava juurdepääsu vajadusega.

4.2 Rattateed

Kõikidest liikumisviisidest on rattaliikluse osakaalu kasvuks Põhja-Tallinna linnaosal väga head eeldused. Rahvastiku ja töökohtade paiknemist arvestades on suurel osal Põhja-Tallinna elanikel ja seal töötavatel inimestel igapäevased liikumised piisavalt lühikesed, mistõttu autokasutus ei anna olulist ajalist efekti teiste transpordiliikide ees⁴⁴.

Üldplaneeringu kaardil on määratud rattateede võrgustik, mis toetub Tallinna rattastrateegiale⁴⁵: **põhivõrk**, **tervisevõrk** ja suurema liiklusega asumisest tervisevõrku ühendamiseks **rattateed/rajad** (tugivõrk). Nendel tänavatel on vajalik eraldi ruum rattaliiklusele, teistel tänavatel on tingimused vabamad. Rattateede projekteerimise aluseks on Tallinna rattastrateegia 2018-2027.

Põhivõrgus on rattaga liikumiseks alati omaette ruum, tervisevõrk paikneb tänavate ristlõikes ühel pool sõiduteed ning on kahe-suunaline. Rattateede/-radade peamine funktsioon on ühendada lähte- ja sihtkohad põhivõrguga ning tagada kohalike sõitude võimalus. Tugivõrk ei pea ratturitele tingimata võimaldama omaette liikumisruumi. Rattateede võrgustiku osa on ka rannapromenaad.

Jalgrattateede võrgustiku arendamisel on esmatähtis **kesklinnasaunaliste ühenduste** katmine ning linnaosas **terviklikult toimiva rattateede võrgustiku** loomine (peamiselt Tallinna rattastrateegia kohane põhivõrk ja tervisevõrk). Oluline on katkendkohtade likvideerimine ning kiireid ühendusi võimaldavate rattateede rajamine.

Jalgrattaga liikumise osakaalu suurendamine eeldab vastava taristu rajamist: jalgrattateed, -parklad. Tänavate ehitus- või rekonstrueerimisprojekti (sh teekatemärgistuse uuendamisel) või koostatava detailplaneeringu, ehitusprojekti käigus peab arvesse võtma rattaliikluse vajadusi. Uute hoonete rajamisel tuleb kavandada eraldi rattahoiuruumid üldjuhul tänavate tasandil, mis oleksid igapäevaselt mugavalt kasutatavad. Korterelementide hoovialade (korrastus)projektidega tuleb autoparkimise kõrvale kavandada ka jalgrattaparklad ja/või -majad.

Rattateed, mis läbivad kaitsealasid ei ole lubatud kavandada alsfaldkatendit. Rattateede kavandamine peab nendel aladel olemas kooskõlas kaitsekorralduskavadega.

4.3 Ühistransport

Kiiresti arenevas Põhja-Tallinna linnaosas on tänavate liikluskoormuse leevendamiseks ühistranspordivõrgustiku arendamine võtmetähtsusega.

⁴⁴ Põhja-Tallinna liikuvusuuring. Stratum OÜ, 2014

⁴⁵ Tallinna rattastrateegia 2018-2027 heakskiitmine. Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokoll nr 41, päevakorrapunkt nr 26

Üldplaneering seab eesmärgiks suurendada ühistranspordi teenuse kättesaadavust ja kasutatavust läbi uute ühistranspordiliinide ja –peatuste reserveerimise.

Arvestades linnaosas kavandatud arenduste mahtu ja elanikkonna arvu kasvu on vajalik täiendada ja mitmekesistada ühistranspordi liinivõrku.

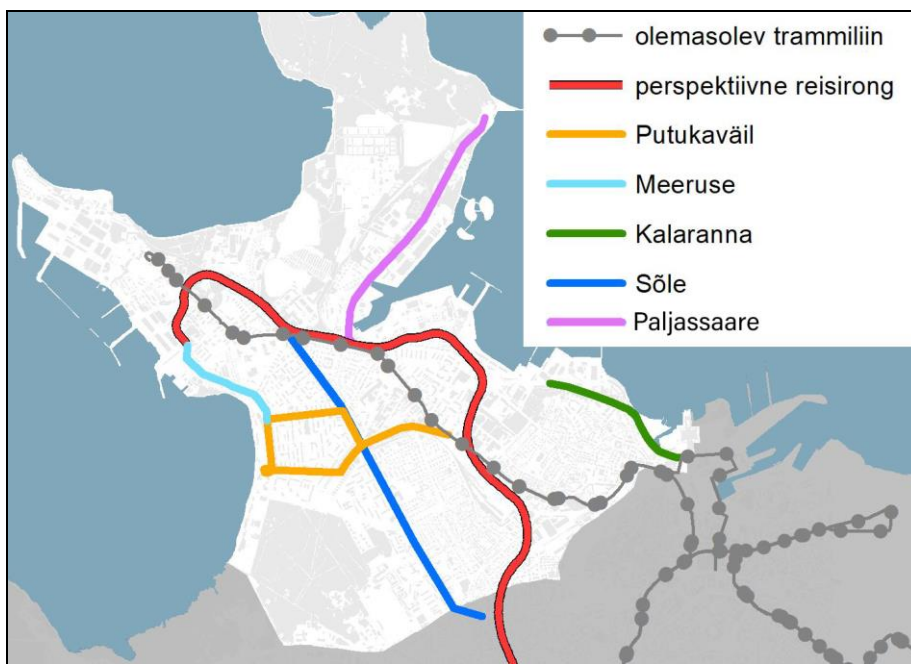
Suuremad arengualad (peamiselt segahoonestualaks ümberkujunevad tööstus- ja/või sadamaalad) tuleb varustada hea ja kiire ühistranspordiga. Arengualade planeeritavad hoonestustihedused ja detailplaneeringu välja ehitamise etapid tuleb siduda ühistransporditaristu välja ehitamise kohustusega ning liikumisviiside osakaalude muutumisega. Üldine printsiip on, et mida suurem on osakaal säästlike liikumisviiside suunas (ühistransport, rattaliiklus) seda suuremat ehitusmahtu on võimalik realiseerida.

Trammiliinivõrku on vajalik laiendada suure arengupotentsiaaliga või suure elanikkonna tihedusega piirkondadesse, kus trammiliinivõrgu rajamine annab elamualale lisandväärtust või kus efektiivsed ühistranspordi lahendused elavdavad linnaruumi ja tõstavad selle atraktiivsust (näit Pelguranna asum).

Piirkondades, kuhu arendatav trammiliinivõrk ei ulatu tuleb tõsta **bussiliinivõrgustiku** efektiivsust.

Kasutades ära olemasoleva raudteetaristu potentsiaali ja tõstmaks ühistranspordi osakaalu linnaosa liikumistes on võimalik kavandada ka **reisirongiliiklust**. Reisirongiliiklus ühendaks Kopli ps arendusalad kesklinnaga ning Ülemiste piirkonnaga. Reisirongi liiklust on võimalik planeerida teistest transpordiviisidest sõltumatuks, viies see osaliselt süvendisse ning eritasandiliste ristumistega tagada kiire ja sujuv ühendus (reisirongi lõik Miinisadamast Kopli kaubaamani).

Alloleval joonisel 6 on esitatud rööbastranspordi alternatiivid, mille vahel liinivõrgu arendamist kaaluda. Valiku langetamiseks tuleb koostada üldplaneeringust eraldiseisev tasuvusuuring.



Joonis 6. Rööbastranspordi kavandamise alternatiivid Põhja-Tallinna linnaosas

Põhja-Tallinnas on potentsiaali ka **lähilaevaliini transpordi arendamiseks**, mis ühendaks kohalikud mereäärsed sadamaalad (Katariina kai, Paljassaare, Noblessneri, Linnahall) linna keskusega.

Ühistranspordi kaardil on näidatud olemasolevad ja perspektiivsed ühistranspordiliinid ning võimalikud peatused 300m teenindusraadiusega. Perspektiivsete ühistranspordipeatuste täpsed asukohad määratakse hilisema projekteerimise käigus.

4.4 Raudtee

Põhja-Tallinna raudteetaristu on pärand linnaosa tööstusajaloost, mida täna veel osaliselt kasutavad Kopli ja Paljassaare ps tööstus- ja sadamaettevõtted. Tööstuse järkjärgulise ümberpaiknemisega linna lähivaldadesse ja sellest tingitud ohtlike veoste arvu vähenemisega on raudteeharude vajadus vähenenud.

Raudteeharud on likvideeritud või likvideeritakse lähiperspektiivis mitmel arengualal: Paljassaare sadama-alal, Kopli ps-l (Meeruse), Volta ja Krulli tehasealadel, Telliskivi keskuses, Skoone bastioni vööndis. Põhiosas raudteevõrk kuni Kopli ps-ni säilitatakse.

Raudtee võib asumitevahelistel liikumisteedel olla piiravaks elemendiks, kuid samal ajal omab potentsiaali kasutamaks seda ära igapäevaste ühistranspordiliikumiste osana (reisirongiliiklus).

Üldplaneeringuga rõhutatakse vajadust parandada linnaruumi sidusust üle ja piki raudteetaristut. Vajalikud on raudteed ületavad ühendused, mis parandavad jalakäijate ja ratturite asumitevahelisi liikumisvõimalusi.

Kopli kaubajaama peetakse kütusetransiidi tõttu Tallinna riskianalüüsi⁴⁶ järgi üheks suurimaks ohuallikaks kogu Tallinnale. Kaubajaama ohutuse vähendamine on seotud Tallinna ringraudtee väljaehitamise vajadusega. Ida suunalt Paldiski poole suunduvad rongid peavad läbima Kopli kaubajaama. Perspektiivis nähakse, et Kopli kaubajaama senine roll väheneb ning tulevikus võivad alale laieneda ümberkaudse piirkonna funktsioonid, millele hakkavad kehtima käesoleva üldplaneeringuga määratud planeerimis- ja ehitustingimused: haljastuse osakaal, arengualade sidumine uute tänavatega (sh rattateedega), avaliku ruumi rajamise kohutus jt. Kopli kaubajaama osatähtsuse vähenemisega on oluline, et kaubajaama servadest toimuks järk-järgult linnaruumi avamine ja avalikku kasutusse määramine. Piki kaubajaama põhjapoolset osa on reserveeritud Reisijate tn pikendus koos rattateega. Lõunaküljel on oluline (hinnaguliselt 50 m laiusega) lineaarpargi rajamine, mis toimiks rohevõrgutiku osana ning tagaks [rohealade kättesaadavuse](#) 300 m ulatuses elukohast.

Raudtee eriti ohtliku alasse (50 m raadiuses) vältida müra- ja vibratsioonitundliku kasutusega objektide rajamist.

4.5 Ohtlikud ja rasked veosed

Põhja-Tallinna linnaosa läbivad rasked ja keskkonnohtlikud kaubad (näiteks naftasaadused, kemikaalid) on potentsiaalseks ohuks linnaosale ja kogu Tallinna linnale. Ohtlike ning suur- ja raskeveoste marsruudid Põhja-Tallinnas kulgevad peamiselt mööda raudteid.

Mööda raudteed kulgevate ohtlike veoste väljaviimine on peamiselt seotud Kopli kaubajaama ja sadamate tuleviku arendustega ning Tallinna ringraudtee väljaehitamisega.

⁴⁶ Tallinna riskianalüüs

5 TÄIENDAVID PIIRANGUD

Peatükis on esitatud linnaruumist ning looduslikest, tehnogeensetest jm teguritest tulenevad piirangud ja põhimõtted, mida eelnenud teemade hulgas ei käsitletud.

Peamised piirangud on seotud järgmiste teemadega: kaitstavad looduslad ja objektid, kinnismälestised, vaatesektorid, maamärgid, kalda kaitsevöönd, veehaarde sanitaarkaitseala, radoon, müra, vibratsioon, ohtlikud ettevõtted, olulise ruumilise mõjuga objektid.

Järgnevalt on välja toodud need piirangud, mida tuleb täiendavalt linnaosa planeerimis- ja ehitustegevuses arvestada ning mida on oluline üldplaneeringus kajastada.

5.1 Kaitstavad looduslad ja objektid

EELISE⁴⁷ andmetel jääb Põhja-Tallinna linnaosa territooriumile mitmeid kaitsealuseid loodusobjekte, sh Natura 2000 ala. [Lisas 3](#) on loetletud looduskaitse all olevad objektid, nendega seotud piirangud kajastuvad vastavates õigusaktides.

Täiendavad tingimused looduslade ja objektidega seoses:

- Paljassaare tee 47 ala ümberkujundamisel või selle kinnistul asuvas kraavis tööde teostamisel tuleb säilitada liigi soo-neiuvaip elupaik. Soovituslik on säilitada kraavi ümbruses asuv haljasala. Vajadusel tuleb tagada taimede säilimine ümberasustamisega vastavalt „Kaitsealuse taime liigi isendi ümberasustamise korrale”.
- Paljassaare 47 ja 85 vahelisel alal asuv puistu säilitatakse või jäetakse sellest vähemalt 30 m laiune põhja-lõunasuunaline riba, mis oleks rohevõrgustiku koridoriks Paljassaare linnuala metsaga
- Paljassaare tee 89 kinnistul tuleb senine maakasutus, sh. kaldapääsukeste pesapaigaks olevad pinnasehunnikud säilitada vähemalt 50% osas selle põhjapoolses linnualaga piirnevas osas
- Paljassaare hoiuala säilitada pigem loodusliku puhkealana, avaliku ala laiendamist mitte kavandada. Paljassaare poolsaarel reserveeritud avalikult kasutatav ja sotsiaalobjektide ala (Pikakari rand) kattub Loodusdirektiivi II lisa alusel kaitstud III kaitsekategooria kaitsealuse putukaliigi suur-kuldtiib elupaigaga ning III kaitsekategooria taimeliigi roosa merikann kasvukohaga. Olulise mõju vältimiseks tuleb lähtuda edasiarendustel olemasolevast infrastruktuurist ja maakasutusest. Vajaduse ilmnemisel tuleb tagada roosa merikanni isendite säilimine ümberasustamisega vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele „Kaitsealuse liigi isendi ümberasustamise kord”.
- rannaala ei tohiks edasi arendada Väike-Paljassaare poolsaare suunas. Olulise mõju vältimiseks lähtuda arendustegevusel olemasolevast infrastruktuurist ja maakasutusest.

5.1.1 Paljassaare Natura 2000 ala piiride laiendusettepanek

Põhja-Tallinna üldplaneeringu strateegilise keskkonnamõjude hindamise (KSH) raames viidi läbi Natura-ala hindamine,⁴⁸ selgitamaks välja, millised on Põhja-Tallinna üldplaneeringuga

⁴⁷ [Eesti Looduse Infosüsteem](#)

⁴⁸ Põhja-Tallinna üldplaneeringu Natura-hindamine. OÜ Naturm

kavandatavate arendustegevuste mõjud Natura 2000 võrgustikku kuuluva ala terviklikkusele, kaitse eesmärgiks olevatele liikidele ja nende elupaikadele.

Keskkonnamõju hindajad leiavad, et juba praegused Paljassaare linnuala piirid ei vasta Natura alade piiritlemise ökoloogilistele põhimõtetele ning inimtegevuse surve neutraliseerimiseks puudub vajalik puhervöönd. Natura-ala piiride määramisel tuleb lähtuda ökoloogilistest looduskaitsealistest kaalutlustest, mis tänase seisuga on kaetud vaid osaliselt ja poolikult.

Lindudele oluliste elupaikade piiritlemisel on otstarbekas lähtuda inimõjude puhervööndi vajadusest ning merel ökoloogiliselt terviklike ja võtmeliikidele oluliste alade piiritlemisest. Soovitav Natura ala välispiir peaks merel hõlvama olulised madalamad veealused pae aluskorra eenduvad lavad 10 m sügavusjoone kontuuride järgi, mis tähistab ühtlasi veealuse paeastangu ja sukelpartidele (eri aulile) oluliste toitumisalade piiri.

Inimtegevuse mõjude tasakaalustamiseks, piirkonna olulise rohevõrgustiku osa, rändekoridori ja kohalike lindude elupaikade säilimiseks soovitavad KSH koostajad loobuda kogu Paljassaare põik 16 ehk nn Ecobay arendustest ning laiendada Natura kaitseala piire „*Piirangute*“ kaardil välja toodud ettepaneku kohaselt.

Lisaks, kuivõrd praegune hoiualade kaitsekord on liialt üldine ja ei võimalda piisavalt täpselt ning efektiivselt ala tsoneerimist ja piirangute seadmist korraldada, siis arvestades piirkonna valdavalt liigikaitsealist suunitlust on oluline moodustada terviklik looduskaitseala ning kehtestada sellele sobiv kaitsekord. Nii Natura-ala kui ka hoiuala piiride ning kaitse-eesmärkide tingimused vajavad veel täpsustamist⁴⁹ järgnevas vastavat valdkonda reguleerivates töödes. Senikaua kui seda tööd läbi viidud ei ole tuleb järgida Paljassaare hoiuala kaitsekorralduskavas toodud meetmeid negatiivse mõju vähendamiseks ja vältimiseks.

Paljassaare sadama akvatooriumiga külgneb vahetult põhjas sadamakanali puhastamise ja süvendamise materjali kaadamisala. Sadama akvatooriumi ja Katariina kai vahelisele rannikulähedasele alale on selle tagajärjel tekkinud liivamadalike ala. Hundipea sadamakai ja Katariina kai vaheline madal mereala on oluline peatumis-, toitumis- ja pesitsusala lindudele, mille osas on linnuala kaitsekorralduskavas tehtud põhjendatud ettepanek selle linnuala koosseisu arvamiseks. Mainitud ranniku ja mereala on eriti oluline siin regulaarselt pesitsevale väiketiirule, peatuvatele ja toituvatele rand- ja jõgitiirule ning räusale. Veealuste liivamadalike elupaikadega on seotud ka rida tiirudele ja kosklatele olulisi kalaliike.

Paljassaare tipu arendusel, sh Kultuurilaidude rajamisel on prognoositav tugev mõju Katariina kai ümbruse liivamadalike linnustikule. Nende arenduste elluviimist on võimalik kaaluda üksnes peale leevendava meetmena ette nähtud linnusaare(te) rajamist ning piirkonna madala mereala ja ranniku lindude poolse kasutusmustrit ja ala olulisuse detailset väljaselgitamist, mis vajab vastavaid eriuuringuid. Seni kuni vastavaid eeltegevusi pole läbi viidud, ei ole negatiivse mõju avaldumise vältimist võimalik tõendada.

Tulenevalt Natura-hindamise tööst tuleb suurendada haljasalade osakaalu Natura-alaga piirnevatel arendusaladel sees, sest Natura-ala rekreatsioonialana käsitleda ei saa.

⁴⁹ Põhja-Tallinna linnosa üldplaneeringu keskkonnamõjude strateegiline hindamine

5.1.2 Merimetsa kohaliku tasandi kaitseala

Kaitseala kaitse-eesmärk on kaitsta sealset väärtuslikku maastikku, kaitsealuseid liike ja nende elupaikasid ning säilitada ja parandada virgestusvõimalusi. Kaitseala pindala on 47,8 ha. Kaitseala moodustati 2017. aastal (joonis 7).



Joonis 7. Merimetsa roheala kaitseala

Alus: Tallinna Linnavolikogu 6.aprilli 2017 määrus nr 6

Roheala kaitse eeskiri on sätestatud Tallinna Linnavolikogu [määrusega](#).

5.2 Mälestised

Mälestis on riigi kaitse all olev kinnis- või vallasasi või selle osa või asjade kogum või terviklik ehitiste rühm, millel on ajalooline, arheoloogiline, etnograafiline, linnaehituslik, arhitektuuriline, kunstiline, teaduslik, usundilooline või muu kultuuriväärtus. Põhja-Tallinna linnaosa territooriumil leiduvad mälestised on esitatud Lisas 4 ja asukohad on näidatud teemakaardil „Pirangud ja väärtused”. Kultuurimälestised on joonisele kantud Kultuurimälestiste riikliku registri⁵⁰ alusel.

Mälestistega seotud piiranguid reguleerib Muinsuskaitseseadus⁵¹.

Põhja-Tallinna idaosa servaalale ulatub mh Tallinna vanalinna muinsuskaitseala, mis on ühtlasi UNESCO maailmapärandi objekt.

⁵⁰ <http://register.muinas.ee/>

⁵¹ Muinsuskaitseseadus.

5.3 Maamärgid ja väärtuslikud vaated

Kaugvaadete koridorid moodustavad olulise osa tunnetatava linnaruumi struktuurist. Väga väärtuslikud on vaated merele ja merelt, Tallinna Vanalinnale ja linnaosa olulisematele maamärkidele.

Tallinna Vanalinn on Unesco maailmapärandi nimistusse kuuluv Tallinna linna tähtsaim kultuurimälestis ja muinsuskaitseala. Oluline on tagada Vanalinna silueti vaadeldavus olulistest vaatepunktidest linnas ning sellesuunaliste vaatesektorite ja -koridoride säilitamine. Samuti on oluline hoida vaateid vanalinnale vanalinnasuunalistelt tänavatelt. Tagamaks vanalinna vaadeldavus mere poolt peab vanalinna ette mere poole jääma hoonete kõrgus alla +30 m absoluutkõrguse, mis on linnamüüri kõrgusmärk all-linnas⁵². Tallinna muinsuskaitseala silueti või muinsuskaitseala kaugvaateid varjavate ehitiste püstitamine ei ole lubatud.

Vaated merelt ja rannaaladelt, mida on vajalik säilitada, et side merega ja mereäärsete olulisemate avalike hoonetega oleks nähtav ja tuntav. Vaated merele avanevad Suur-Patarei tänavalt, Katariina muulilt, Patarei ja Linnahalli juurest. Ranna-alad, mida ei või sadamatega sulgeda ja mis peavad jääma inimestele avatuks, asuvad Patarei kaitsekasarmu juures, Lennusadama ja Noblessneri sadama-alal, Paljassaare poolsaarel idapoolsel rannikuäärel (Katariina kaist kuni puhastusseadmeteni), Kopli liinide avalikul ranna-alal ning Kalarannas. Perspektiivis avanevad vaated ja mereäär linlastele Paljassaare, Lahesuu, Meeruse ning hilisemates arenguetappides Hundipea sadama-alal. Detailplaneeringute või ehitusprojektide koostamisel, mis jäävad vaatesektoritesse, on vajalik teha linnaehituslik analüüs lähtuvalt nendest vaatekohtadest.

Vaated rannaaladelt tuleb tagada kahele mere ääres paiknevale kultuurimälestisele – Patarei Kaitsekasarmutele ja Linnahallile. Uute ehitiste püstitamisel tohib kinnismälestiste kaitsevööndis nende kõrgus olla vastavalt Tallinna Linnahalli jäähallipealse platoo kõrguseni ja Patarei Kaitsekasarmu ümbruses Kaitsekasarmu karniisini.

Maamärgid on aastate vältel välja kujunenud kaugelt paistvad orientiirid, linnasiluetist välja paistvad objektid: kirikutornid, industriaalarhitektuuri elemendid, sh korstnad, veetornid ja teised kõrged või tähelepanuväärsetena mõjuvad ehitised. Maamärgid väärivad linnaruumis säilitamist ja esile tõstmist ning neile tuleb tagada vaadeldavus, avades või säilitades vaatekoridorid. Olulise vaatesektori, -koridori ehk säilitamist vääriava vaateulatuse piires on hoonestamine piiratud.

Väärtuslikud vaated on tähistatud kaartidel „Piirangud ja väärtused“ ja „Avaliku ruum“.

5.4 Ranna kaitse

Põhja-Tallinna linnaosa jääb Läänemere rannaalale. Tegu on maismaavööndiga mida kasutatakse erinõuete kohaselt ning mida kaitstakse Looduskaitseseadusega. Ranna kaitse eesmärk on säilitada sealsed looduskooslused, piirata inimtegevuse kahjulikku mõju, suunata asustamisel ranna eripäraga arvestamist ning tagada vajadusel seal vaba liikumine ja juurdepääs.

Looduskaitseseaduses on sätestatud ranna kaitsmiseks kitsendused, milleks on piirangu-, ehituskeelu- ning veekaitsevöönd. Piiranguvööndi ülesanne on kaitsta sealset ökosüsteemi ning

⁵² Teemaplaneering „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“

säilitada puhketingimused. Ehituskeeluvööndi peamine eesmärk on kaitsta kalda looduslikku kooslust liigse arendussurve eest ning tagada elanikkonnale alade avatus. Ranna või kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Vt täpsemaid tingimusi ning ehituskeelu erisusi Looduskaitseadusest.

Veekaitsevööndi ulatus ja kitsendused on sätestatud Veeseaduses. Veekaitsevööndi eesmärk on kaitsta veekogu hajureostuse eest ning vältida kallaste uhtumist.

[Maa-ameti kaardirakenduse](#) alusel on suur osa Põhja-Tallinna territooriumist määratud rannikumere veetaseme tõusust tingitud üleujutusohuga alaks (joonis 6). Veetaseme tõus on joonisel esitatud lähtudes Amsterdami nullpunktist, üleujutuse vahemik on määratud 0,5 meetrist kuni 3 meetrini. Tegu on teoreetilise veetõusu ulatusega, sest üle meetri tõuseb meri Tallinna ümbruses haruharva. Viimane suurem üleujutus oli 2005. aasta jaanuaritormi aegu, kui vesi tõusis 152 cm üle merepinna. Joonis 8 kajastabki ainult merevee taseme tõusust tingitud üleujutuste ohtu; suurtest sademetest põhjustatud uputusalasid joonisel näidatud ei ole.



Joonis 8. Üleujutusosalad Põhja-Tallinna linnaosas (Maa-amet)

Vastavalt looduskaitseadusele §38 on ehituskeeluvööndi laius rannal või kaldal linnas 50 meetrit. Korduva üleujutusega ala piir mererannal määratakse üldplaneeringuga. Kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks ühe meetri kõrgune samakõrgusjoon, millest alates moodustab ehituskeeluvöönd 50 meetrit.

5.4.1 Ehitustingimused üleujutusala riskipiirkondades

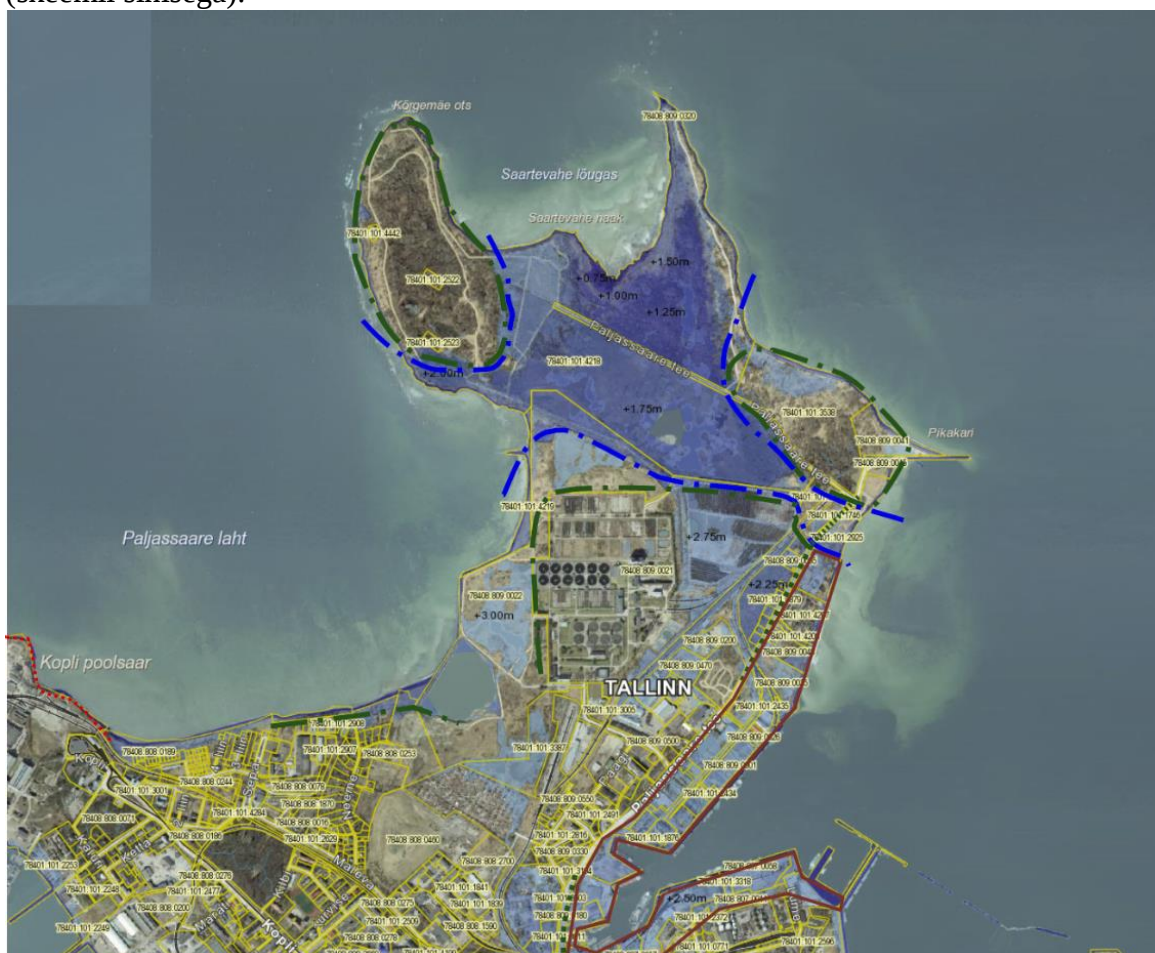
Üleujutused mõjutavad Põhja-Tallinnas eelkõige Paljassaare ps ja Kopli lahe ümbrust (Merimetsa, Pelguranna ja Kopli asum).

Linnehituslikud võtted, millega üleujutusohu minimaliseerida:

- rannapromenaadi ja rannakindlustuste rajamine. Mitmekülgse avaliku ruumiga kujundatud rannapromenaad peab üleujutusest ohustatud lõikudes täitma üleujutuse takistamise kõrval ka hea avaliku ruumi rolli (väljaku-, istumisalad). Teatud lõikudes on võimalik avaliku ruumi kujundada selliselt, et tekiks ajutisi üleujutatavaid veepindu.
- esimestele korrustele kavandada äripindu või muud avalikku funktsiooni.
- maa-aluste parkimiskorruste kavandamine ei ole üldjuhul lubatud, parkimine lahendada esimese korruse tasapinnas või eraldi parkimismajadena
- taristu (teed, tehnovõrgud) kavandamisel tuleb arvestada üleujutusriskidega. Hoonete ehistuprojektides tuleb kavandada ohutu elektri- ja kütteseadme paigutus, teed ja sillad tuleb ehitada üleujutusjoonele (või kõrgemale).

Täpsemate ehitusmeetmete välja töötamisega üleujutuse leevendamiseks tuleb välja töötada üldplaneeringule järgnevates planeerimisetappides.

Loodulike protsesside jätkumiseks on Natura alal ja selle piirialal määratud üleujutatavad alad (skeemil sinisega).



5.5 Ohtlikud ettevõtted ja olulise ruumilise mõjuga objektid

Tallinna riskianalüüsis⁵³ on kajastatud võimalikud ohtlikud ettevõtted ning hinnatud nendega seotud riske. Olemasolevate ohtlike ettevõtete asukohad ja võimalike ohualade maksimumraadiused on esitatud vastaval teemakaardil ja tabelis 4.

Kuna Tallinna riskianalüüsi andmeid uuendatakse iga aasta, siis tuleb ajakohaste andmete saamiseks lähtuda kõige uuemast riskianalüüsi versioonist. Üldplaneering saab kajastada vaid neid andmeid, mis on kehtestamise hetkel kättesaadavad.

Tabel 8. Põhja-Tallinnas tegutsevate ohtlike ettevõtete ohualade raadiused

Ettevõte	Aadress	Ohtlik kemikaal	Ohualade raadiused [m]		
			Re	Rv	Ro
A-kategooria suurõnnetuse ohuga ettevõtted					
Dekoil OÜ	Kopli 103B	Masuut/diislikütus	50	300	800
B-kategooria suurõnnetuse ohuga ettevõtted					
BLRT Transiit OÜ	Kopli 103	Ammooniumnitrat	1590	2332	3180
Ohtlikud ettevõtted					
Elme Messer Gaas AS	Kopli 103	Propaan	-	200	500
Paljassaare Kalatööstuse AS ESVA	Paljassaare tee 30	Ammoniaak	91	273	1100
AS Tallinna Vesi reoveepuhastusjaam	Paljassaare põik 14	Metanool	20	-	40

Allikas: Tallinna riskianalüüs 2012

Raudteetranspordi põhiliseks riskiallikateks on ohtlike kemikaalide vedu (naftaproduktid, ammooniumnitraat). Raudteeamade põhiliseks riskiallikateks on jaamadesse kuhjunud tuleohtlike, kokkusurutud või vedeldatud vedelike ja gaasidega ning väetisega täidetud tsisternid ja kaubavagunid. Ohtlike aineid vedava rongiõnnetuse korral on ohuala raadiuseks 300 m.

Üld- ja detailplaneeringute korral tuleb võtta arvesse vajadust vältida suurõnnetuse ohuga ettevõtete kavandamist elamurajoonide ja üldkasutatavate alade jne lähedale. Vältida tuleb elu- ja avalikult kasutatavate hoonete rajamist eriti ohtlikkusse ohualasse. Samuti tuleb vältida hoonete rajamist üleujutusohutikesse piirkondadesse.

Olulise ruumilise mõjuga objekt Planeerimisseaduse tähenduses on objekt, millest tingitud transpordivood, saasteainete hulk, külastajate hulk ja tooraine või tööjõu vajadus muutuvad objekti kavandatavas asukohas senisega võrreldes oluliselt ning mille mõju ulatub suurele territooriumile. Olulise ruumilise mõjuga objektid⁵⁴ Põhja-Tallinna üldplaneeringu territooriumil on järgmised:

- kauba- ja reisisadamad: Vene-Balti, Bekkeri-Meeruse, Paljassaare, Lahesuu, Hundipea, Peetri, Miinisadam.

⁵³ Tallinna hädaolukorra riskianalüüs (THORA), 2012.

⁵⁴ Olulise ruumilise mõjuga objektide nimekiri.

Lisaks eeltoodud objektidele on piiranguna võimalik välja tuua ka Paljassaare reoveepuhastusjaamaga seotud kuja (teemakaart "Piirangud"). Tegu on kanalisatsiooniehitise väikseima lubatud kaugusega hoonetest, kuja eesmärk on vähendada tekkiva reostuse mõju inimese tervisele ning kaitsta reoveepuhastit ennast. Määruse⁵⁵ järgi on Paljassaare reoveepuhasti kuja ulatus 300 m ning seal võivad asuda kanalisatsiooniehitiste teenindamiseks vajalikud hooned ning muud tööstus-, lao-, transpordi- ja sidehooned hoone omaniku ja vee-ettevõtja omavahelise kirjaliku kokkuleppe korral.

Üldplaneeringu mõistes tähendab see seda, et kujas saavad paikneda vaid tootmis- ja laondusettevõtteid.

⁵⁵ Vabariigi Valitsuse 16.05.2001 määrus nr 171 Kanalisatsiooniehitiste veekaitseõuded.

LISATEEMAD

Tehniline taristu

Veevarustuse ja kanalisatsiooni tegevuspiirkonnad

Põhja-Tallinna linnaosa territooriumile jääb kaks ühisveevarustuse ja –kanalisatsiooni tegevuspiirkonda: põhitegevuspiirkond ja Kopli poolsaare tipp⁵⁶.

Põhitegevuspiirkonda kuulub enamuse Põhja-Tallinna linnaosast: Merimetsa, Pelgulinna, Kelmiküla, Kalamaja, Pelguranna, Sitsi, Karjamaa ja Paljassaare asum ning osa Kopli asumist.

Kopli poolsaare tipu tegevuspiirkonna piirid on järgmised: Kopli 103 kinnistu idapoolne piir – Kopli lahe rannajoon – Paljassaare lahe rannajoon kuni Kopli 103 idapoolse piirini. Sellesse piirkonda jäävad tööstusettevõtted, kellest peamine on Balti Laevaremonditehas.

6.1 VEEVARUSTUS

Põhja-Tallinna linnaosa põhitegevuspiirkonna veevarustuses kasutatakse Ülemiste veepuhastusjaamas puhastatud pinnavett. Vesi juhitakse linnaosa veevõrku Kesklinna linnaosa läbivate peatorudega. Vajaliku surve tagamiseks on ehitatud Kopli ja Sõle tänava ristumise lähedusse Kopli III astme pumpla. Lisaks on linnaosas kolm väiksemat survetõstepumplat: Karjamaa, Kolde ja Sõle. Tuletõrje veevarustus on lahendatud hüdrantidega.

Linnaosas on olemas ka ühisveevarustuse puurkaevud, mis on reservis ja kasutatavad hädaolukorra korral, st Tallinna linna veevarustussüsteemiga seotud pinnaveeallikate reostus vms tootmisprotsessi häiring, mis takistab Ülemiste veepuhastusjaamal joogivett toota ja mille tulemusena tuleb veepuhastusjaama töö ajutiselt peatada ja minna üle osaliselt või täielikule põhjaveega varustamisele. Linnaosa ühisveevarustuse puurkaevud ja hädaolukorra veevarustuse mõttes kõige olulisemad lokaalvõrku ühendatud puurkaevud on esitatud tabelis 5. Täielik loetelu puurkaevudest, mida saaks võimaluse korral kasutada hädaolukorra veevarustuse tagamiseks, on esitatud töös „Tallinna veevarustuse võimalike hädaolukordade ennetamise kava“⁵⁷. Loetletud puurkaevud tuleb säilitada.

Tabel 9. Põhja-Tallinna linnaosa säilitatavad ühisveevarustuse ja lokaalsed puurkaevud¹

Puurkaevu katastri nr (nimi)	Aadress	Omanik	Pumpla tüüp
3	Jahu 5	AS Marmiton	maapealne
12	Telliskivi 57B	Eesti Raudtee AS	maapealne
14	Kopli 68	OÜ TMT Group	maapealne
17	Tööstuse 47	Volta Energeetika OÜ	maa-alune (tööstushoones sees)
19	Tööstuse 47	Volta Energeetika OÜ	maapealne
20	Tööstuse 48	BLRT Grupp AS	maapealne
31	Ädala 4	Bronte OÜ	maapealne
35 (Volta)	Volta 1C	AS Tallinna Vesi	maapealne
151	Paljassaare tee 85	Põhja-Tallinna LOV	maapealne
236 (Bekkeri 3)	Kopli 87C	AS Tallinna Vesi	maapealne
239 (Ankru)	Ankru 1B	AS Tallinna Vesi	maapealne
240 (Vene-Balti)	Kopli 101A	AS Tallinna Vesi	maapealne

⁵⁶ Tallinna Linnavolikogu 31.05.2012 otsus number 85.

⁵⁷ SWECO Projekt AS, 2008.

Puurkaevu katastri nr (nimi)	Aadress	Omanik	Pumpla tüüp
242 (Puhangu)	Puhangu 77C	AS Tallinna Vesi	maa-alune
244 (Erika)	Erika 1B	AS Tallinna Vesi	maapealne
246	Kopli 35	Phoenix Land AS	maapealne
247	Kopli 35	Phoenix Land AS	maapealne
249	Kopli 103	BLRT Grupp AS	maapealne
250	Kopli 103	BLRT Grupp AS	maapealne
251	Kopli 103	BLRT Grupp AS	maapealne
252	Kopli 103	BLRT Grupp AS	maapealne
337 (Kolde)	Kolde pst 73B	AS Tallinna Vesi	maapealne
527 (Seevaldi I)	Paldiski mnt 70D	AS Tallinna Vesi	maa-alune (künka sees)
548 (Seevaldi II)	Paldiski mnt 70D	AS Tallinna Vesi	maa-alune (künka sees)
549 (Seevaldi III)	Paldiski mnt 78	AS Tallinna Vesi	maa – alune (künka sees)
11508 (Seevaldi IV)	Merimetsa park	AS Tallinna Vesi	puurkaev (maapealne, manteltoruots)
14144 (III)	Kopli 103B	Dekoil OÜ	maapealne
14146 (II)	Kopli 103B	Dekoil OÜ	maapealne
14145 (I)	Kopli 103B	Dekoil OÜ	maapealne
14614	Paljassaare tee 32A	MSCA AS	maa-alune
14784	Kopli 103	BLRT Grupp AS	maapealne
15298	Paldiski mnt.50	Hipodroom	maapealne
30440	Lume 7	andmed puuduvad	andmed puuduvad

Märkus: (1) Tabelis ei ole esitatud väiksema tähtsusega - ühe kinnistu tarbeks rajatud ning eraomanduses olevaid puurkaeve. Täielik nimekiri puurkaevudest on esitatud töös „Tallinna veevarustuse võimalike hädaolukordade ennetamise kava“.

Kopli tegevuspiirkond on autonoomne, ühendus põhitegevuspiirkonnaga puudub. BLRT Grupp AS-le kuuluvad piirkonnas aadressiga Kopli 103 viis puurkaevu ja Dekoil OÜ-le piirkonnas aadressiga Kopli 103B kolm puurkaevu. Olemasolev süsteem rahuldab täielikult territooriumi ettevõtete tehnoloogilise vee ning tekkivate võimalike tulekahjude kustutusvee vajaduse.

Põhjavee kaitstuse tagamiseks, tuleb uute alade kasutuselevõtul tamponeerida kasutusest väljas olevad või välja jäävad puurkaevud.

Veevarustussüsteemi kitsaskohad

Alljärgnevalt on toodud Tallinna ÜVK arendamise kavas 2009-2020 ette nähtud põhilised arengusuunad, eesmärgid ja prioriteedid Tallinna linna veetootmise ja veevarustuse arendamiseks vastavalt seadusandlusele ja projekteerimismuudule.

- Tallinna linna territooriumil tuleb renoveerida nõuetele mittevastavad, amortiseerunud torustikud.
- Arendamise kavas on võetud eesmärgiks rekonstrueerida aastaks 2020 torustikud, mille tööiga ületab 60 aastat. Lõplik rekonstrueeritavate torustike maht sõltub Tallinna linna ja AS Tallinna Vesi vaheliste läbirääkimiste käigus.
- Torustike rekonstrueerimisega vähenevad kaod veevõrgus, eesmärgiks on veekadude vähendamine alla 15%. Samuti paraneb veelgi tarbijatele juhitava vee kvaliteet ning torustike läbimõõdud on võimalik valida reaalsetest tarbimistest lähtuvalt.
- Tuleb tagada nõuetekohane tuletõrjaveevarustus – vajalik tuletõrjavee vooluhulk ja piisav hüdrantide tihedus vastavalt Tallinna Linnavolikogu määrustele ja Eesti projekteerimismuudule. Samuti tuleb leida lahendus katkenud tuletõrjaveevarustusahelate osas, määratleda probleemi ulatus ja töötada välja lahendused.

- Uuendada ja rekonstrueerida olemasolevat veepuhastustehnoloogiat Tallinna Veepuhastusjaamas ning paigaldada ühisveevarustuse puurkaevpumplatele veetöötlusseadmed, kus need seni veel puuduvad.
- Tuleb teha strateegilised otsused pinna- ja põhjavee kasutusest edasises perspektiivis arvestades nii veekvaliteeti kui veekasutuse võimalusi linna veevarustuseks hädaolukorras. Vajalik on võtta tarvitusele meetmed Tallinna põhjaveevarustuse piirkonna säilitamise osas.
- Tuleb ette näha tegevused Kambrium-Vendi puurkaevude radionukliidide sisaldusest põhjustatud terviseohu vähendamiseks nt ordoviitsium-kambriumi veekompleksi laialdasema kasutuselevõtu, erinevate kihtide põhjavee segamise, põhjavee töötlemise või täiendava pinnavee kasutuselevõtu näol. Lõplikud tegevused saab planeerida vastavalt käimasoleva terviseriski hindamise tulemustele. Tuleb teostada ka vajalikud uuringud selgitamaks muutusi veekvaliteedi tarbimisomadustes pinna- ja põhjavee segamisel.
- Rajada ja rekonstrueerida hädaolukorra põhjaveehaarded ja puurkaevpumplad, mis võimaldavad varustada linna, kui Ülemiste järv, tema valgala või selle osa ei ole mingil põhjusel kasutatav.
- Näha ette põhja- ja pinnaveepiirkondade vahelised veeühendused hädaolukorra veevajaduse katmiseks.

Vajalik on näha ette autonoomsed liitumispunktid kinnistutele, mis seni saavad vee läbi kõrvalasuvate kinnistute. Seni tuleb korruselamuid läbivad torustikud kuulutada ÜVK osaks.

Põhja-Tallinna linnaosas on ühed Tallinna vanimad veetorustikud. Koplis on torustikud rajatud peamiselt 20. sajandi teisel poolel. Pelgulinna ja Kalamaja osas 1930-1940. aastatel. Vanimad torustikud Koplis on rajatud aastatel 1913-1914. Peamine piirkonna veetorustike materjal on malm. Vähesel määral on torustike rajamisel kasutatud terastoru. Torustikud on suures osas üledimensioneeritud. Üle 100 aasta vanuseid veetorusid on piirkonnas ca 4%.

Veevõrgu arendamine

Piirkonnas on tagatud praeguse veevõrgu ulatuse juures piisava mahu ja survega joogiveega varustus ca 100%-le piirkonna veetarbijast. Veevõrgu laiendamine on vajalik vaid arengualadele ning veevõrgu tehnilise töökindluse suurendamiseks. Kuna enne 1990. aastat ehitatud veetorustikud on oluliselt üledimensioneeritud, ei tekita hoonestuse tihendamine veevarustuse tagamisel probleeme. Kõikide arengualade läheduses on olemas piisava läbimõõduga veevarustuse torustikud, mis võimaldavad liita alad olemasoleva süsteemiga ilma süsteemi ümber ehitamata.

Vajaliku tuletõrjevee kättesaamiseks ning veevõrgu töökindluse tagamiseks nähakse ette mitmed peatorustiku ringistused:

Nähakse ette Paljassaare poolsaare veevarustustorustiku ringistus peatorust DN500 kuni Paljassaare sadama arengualani.

Suuremate arengualade veega varustamiseks nähakse ette järgnevad uued torustikud:

- Paljassaare sadama arenguala peatorustikud on võimalik ühendada Tööstuse tn ja Paljassaare tee olemasolevate peatorustikega. Arenguala jaotustorustikud lahendatakse detailplaneeringutega. Veevõrgu töökindluse tagamiseks on arengualale ette nähud kaks ühendust olemasoleva torustikuga.

- Kopli liinid ja lähiala arenguala peatorustikud on võimalik ühendada Maleva tn ja Kopli tänava olemasolevate peatorustikega. Veevõrgu töökindluse tagamiseks on arengualale ette nähtud kaks ühendust olemasoleva torustikuga.
- Sirbi, Kopli ranna, Vasara tänava ja mere vahelise ala peatorustikud on juba varasematel aegadel välja ehitatud ning peatorustike asukoha muutust ette ei nähta. Vajalik on vaid läbi viia torustike rekonstrueerimine.
- Põhjaväila (sadamate maismaaühendus) perspektiivse trassi alla nähakse ette uus magistraalne veetorustik Põhja pst olemasolevast peatorust kuni Tööstuse tänava olemasoleva peatoruni. Põhjaväila perspektiivne peatorustik hakkab veega varustama tee ja mere vahelist perspektiivset arenguala.

Nii eelpool loetletud, kui ka ülejäänud arengualade magistraalsed torustikud on näidatud tehnovõrkude kaartidel. Joonisel on näidatud arengualade sisesed veetorustikud seal, kus vastav detailplaneering on olemas. Arengualal, kus üldplaneeringu tehnovõrkude osa koostamise ajal detailplaneeringut algatatud või koostatud ei olnud, on tehnovõrkude skeemil näidatud arenguala võimalikud liitumispunktid tehnovõrkudega. Arengualade kvartali sisesed jaotustorustikud tuleb ette näha vastava ala detailplaneeringus.

Täpsemad suunised ühisveevärgi arendamiseks on antud "Tallinna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavas 2009 – 2020".

6.2 KANALISATSIOON

Kanalisatsiooni kui struktuuriksuse ülesanne on ettevõtte kogu teeninduspiirkonnast ärajuhitud reo-, sademe- ja drenaažvee edasijuhtimine reoveepuhastisse, reovee puhastamine ja puhastatud reovee juhtimine suublasse.

Paljassaare asumis paikneb Tallinna linna reovee peapumpala (edaspidi PP) ning reoveepuhastusjaam (edaspidi RPJ). Tallinna linna ja selle ümbruse reovesi, mis kogutakse Paljassaarel asuvasse PP-sse, suunatakse torustiku kaudu puhastamisele RPJ-i, mis asub linna loodeosas Paljassaare poolsaarel, aadressil Paljassaare põik 14.

PP asukohaga Paljassaare tee 1 on kasutusele võetud 1978. aastal. PP ülesanne on pumbata ettevõtte teeninduspiirkondadest PP vastuvõtuteservuaari juhitud reovesi edasi RPJ-i puhastusseadmetele. PP pumpab reovett RPJ-i vahemikus 2700 - 18 000 m³/h.

PP-s on avariiväljalask, et kaitsta teeninduspiirkonda ja peapumplat uputuse eest. Maksimaalne PP võimsus on ca 25 000 m³/h. See on vajalik suurte sulade, valingvihmade ajal, et vältida uputusi teeninduspiirkondade madalamatel aladel. Sel juhul tuleb osa vett pumbata otse avariilasuse kaudu merre, Paljassaare sadama akvatooriumile.

RPJ-s on kasutusel mehhaaniline ja keemilis-bioloogiline puhastustehnoloogia.

Reovee mehaanilise puhastuse osa moodustavad mehaanilised võred, liivapüünised ja eelsetitid ehk esimese astme settebasseinid. Puhastusvõimsus on kuni 18 000 m³/h. Mehaanilises puhastuses võetakse reoveest välja võõrised, eraldatakse liiv ja pinnahõljum (rasv, õlid jms). Kogutakse konteineritesse ja transporditakse prügilasse. Esisetitites settinud toorsete pumbatakse segatud sette lattu ja sealt edasi settekäitluskompleksi edasisele töötlemisele.

Reovee bioloogilise puhastuse koosseisu kuuluvad aerotankid, järelsetitid ehk teise astme settebasseinid ja biofilter. Puhastusvõimsus on 14 000 m³/h, sealjuures biofilter 6000 m³/h. Reovesi suunatakse peale mehaanilist puhastust bioloogilisse puhastusse, kus toimub lahustunud orgaanilise reostuse, fosfori ja lämmastiku ärastamine mikroorganismide abil. Protsessi edukuse

määrab denitrifikatsiooni ja nitrifikatsiooni protsessi efektiivsus, mille saavutamiseks lisatakse vajadusel süsiniku allikana metanooli ning korrigeeritakse aktiivmudasuspensiooni aereerimist, aktiivmuda kogust ja vanust aerotankides. Järetselgitites eraldatakse aktiivmuda reoveest. Settinud aktiivmuda tagastatakse aerotankidesse, üleliigne jääkaktiivmuda pumbatakse tihendamisele settikäitlusesse ja osa puhastusprotsessi algusesse.

Biofiltris toimub järelejäänud lämmastiku ja muude biolagunevate saasteainete eemaldamine reoveest filtermaterjalis elutsevate bakterite elutegevuse tagajärjel. Fosforühendite kontsentratsiooni vähendamiseks reoveest doseeritakse puhastusprotsessi ka koagulant.

Puhastatud reovesi pumbatakse survetorustike kaudu kaldakaevu Paljassaare poolsaare tipus, kust vesi juhitakse 2,8 km pikkuse süvamere väljalasu kaudu ca 26 m sügavusele Soome lahte.

Mõlema puhastusetapiga on seotud settikäitlus – protsessist eraldatava muda stabiliseerimine, tahendamine ja kompostimine. Tehnoloogiliste protsesside toimimist toetavad automaatjuhtimine SCADA, õhupuhurid, metanoolijaam ja koagulandisõlm.

Linnaosa läbivad kaks suurt tunnelkollektorit, mis juhivad reovett teistest linnaosadest ja lähivaldadest Paljassaare peapumplasse ja sealt edasi reoveepuhastile. Tunnelkollektori nr 1 valgasse jäävad linna tihedalt hoonestatud idaosa ja kesklinn. Tunnelisse voolab ka reovesi Lasnamäe, Pirita, Merivälja ja Pirita-Kose lahkvoolsest kanalisatsioonist ning Mõigust. Kollektori trass algab Uus-Sadama tn-lt ja kulgeb Tallinna lahe kaldajoont kuni kanalisatsiooni peapumplani. Tunnelkollektori nr 3 valgala ühisvoolse osa suuruseks on ligi 4 km². Kollektoris voolab reovesi Nõmme, Mustamäe, Lilleküla ja Öismäe lahkvoolsest kanalisatsioonist ning väljaspool linna piire Sakust ja Sauelt. Kollektor on rajatud läbinduskilbiga piki Kopli lahe rannajoont olemasolevast Seevaldi kollektorist kuni peapumplani. Tunnelisse juhitakse ka Seevaldi sademeveekollektori ja Pelguranna sademeveekanalisatsiooni veed.

Kopli tegevuspiirkonna põhisüsteemi omanikuks on BLRT Grupp AS (endine Balti Laevaremonditehas). Kanalisatsioonisüsteem on ühendatud AS-i Tallinna Vesi ühis-kanalisatsiooniga. AS-i Dekoil kanalisatsioon on juhitud Balti Laevaremonditehase süsteemi. Tegevuspiirkonna kanalisatsioonivõrgu arenduse eest vastavalt vajadusele kannavad hoolt AS BLRT Grupp ja AS Dekoil. Ala ei kuulu ühiskanalisatsiooniga kaetavate alade hulka. Küll aga tuleb Tallinna ühiskanalisatsiooni arendamisel arvestada piirkonnast tuleva reovee kogusega.

Valdavalt on linnaosas tegemist ühisvoolse kanalisatsioonisüsteemiga. Lahkvoolne kanalisatsioon on välja ehitatud Paljassaare ja Kopli asumites.

Kanalisatsioonisüsteemi kitsaskohad

Alljärgnevalt on toodud Tallinna ÜVK arendamise kavas 2009-2020 ette nähtud põhilised arengusuunad, eesmärgid ja prioriteedid Tallinna linna kanalisatsioonisüsteemi arendamiseks vastavalt seadusandlusele ja projekteerimisnormidele.

1. 2009-2010 tuleb näha ette kanalisatsioonitorustiku laiendamine piirkondadesse, kus seni puudub ühiskanalisatsioon.
2. Tallinna linna territooriumil tuleb renoveerida olemasolevad, kuid nõuetele mittevastavad, amortiseerunud kanalisatsioonitorustikud. Sellega vähendatakse oluliselt infiltratsioonivee koguseid, puhastusseadmetele juhitavat vooluhulka ja keskkonna reostumise ohtu amortiseerunud kanalisatsioonisüsteemidest tingituna.
3. 2020. aastaks tuleb rekonstrueerida torustikud, mille tööiga ületab 60 aastat.
4. Järgneva 5-10 aasta jooksul on oluline reovee puhastusseadmeid töökindluse tagamiseks rekonstrueerida ja tehnoloogiat täiustada vastavalt keskkonnavalaste nõuete karmistumisele

või lisandumisele (nt ohtlikud ained, mikroplast jms). Suurendada puhasti võimsust täiendavate reoveekoguste vastuvõtmiseks ja karmistuvate keskkonnanõuete täitmiseks.

5. Tõhustada olemasolevate kogumiskaevude toimimise ja kogumiskaevude väljaveo kontrolli.
6. Ühisvoolse sademeveekanalisatsioonisüsteemi mõju reoveepuhasti tööle on negatiivne. Mida vähem juhitakse sademevett reoveepuhastile, seda paremini töötab puhastusseade. AS Tallinna Vesi reoveepuhasti tööd kontrollitakse pidevalt (siseneva ja väljuva reovee kogused ning keemilised näitajad), et tagada reoveepuhasti tehnoloogiliste protsesside juhtimine. Vastavad mõõtmistulemused võimaldavad hinnata ka sademevee mõju puhastusprotsessidele.

Lisaks eelpool loetletutele, on linna sademevee ärajuhtimise tegevuskavas välja toodud järgnevad Põhja-Tallinna kanalisatsioonisüsteemi probleemid ja lahendusettepanekud:

Vajalik on muuta rida ühisvoolseid kanalisatsioonisüsteeme lahkvoolseks, et vähendada reoveepuhasti hüdraulilist koormust ja kindlustada puhasti stabiilne töö. Selle valdkonna põhiprojektiks on Seevaldi kollektori valgala ja Pelguranna valgala lahkvoolseks muutmine ja sademevee juhtimine otse Kopli lahte. Seevaldi ühisvoolse kanalisatsiooni valgala. 1930. aastate lõpus ühisvoolseks rajatud kollektor kogub osa Paldiski mnt ja Mustamäe tee sademeveest. Vesi kollektorist juhitakse edasi Õismäe tunnelkollektorisse. Koosneb paljudest ühis- ja lahkvoolsetest alamvalgadest. Osaliselt ühisvoolne. Valgala eri piirkondadest juhitakse lahkvoolset (kraavide ja drenaaži abil) kogutud sademeveed Seevaldi tunnelisse ja sealt edasi tunnelkollektorisse nr 3. Seega jõuavad kõik selle valgala sademeveed peapumbajamaa ja puhastusseadmetele, koormates selliselt olulisel määral puhastusseadmete tööd.

Kanalisatsiooni arendamine

Varasematel perioodidel ehitatud kanalisatsioonitorustikud on oluliselt üledimensioneeritud, seega ei tekita uute arengualade ühendamine linnaosa ühiskanalisatsiooni reovee ärajuhtimisele reeglina mingeid probleeme.

Suuremate arengualade reovee ärajuhtimiseks nähakse ette järgnevad uued torustikud:

- Paljassaare sadama arenguala reovesi on võimalik ära juhtida põhjapoolsel alal Paljassaare perspektiivsesse reoveepumplasse ning lõunapoolsel alal tunnelkollektorisse Tööstuse tänava ja Paljassaare tee ristmiku lähistel.
- Kopli liinide ja lähiala arenguala reovesi on plaanitud juhtida piirkonna olemasolevasse reoveepumplasse ning pumbata isevoolsesse kanalisatsioonisüsteemi Uus-Maleva tänaval.
- Sirbi, Kopli, Vasara tänava ja mere vaheline ala reovee kollektortorustikud on juba varasematel aegadel välja ehitatud ning torustike asukoha muutust ette ei nähta. Vajalik on vaid halvemas seisus olevad torustikud rekonstrueerida
- Põhjaväila (sadamate maismaaühendus) perspektiivse trassi alla nähakse ette mitmes lõigus uus reovee kollektortorustik. Lõigus Vana-Kalamaja tänav kuni Põhja puistee, juhitakse reovesi Põhja puistee olemasolevasse kanalisatsiooni. Põhja pst olemasolevast peatorust kuni Tööstuse tänava olemasoleva peatoruni. Patarei ja lennusaadama arengupiirkonna reovesi kogutakse perspektiivis ehitatavasse reoveepumplasse ning pumbatakse Kalaranna tn olemasolevasse kanalisatsiooni. Ülejäänud piirkonna arengualade reovesi plaanitakse juhtida tunnelkollektorisse nr 1.

Kõikide loetletud arengualade kanalisatsioon nähakse ette lahkvoolseks. Ühisvoolseks ehitatavad arengupiirkondade kanalisatsioonitorustikud on näidatud tehnovõrkude kaardil.

Arengualade magistraalsed torustikud on näidatud üldplaneeringu tehnoorkude kaardil. Joonisel on näidatud arengualade sisesed reoveetorustikud seal, kus vastav detailplaneering on olemas. Arengualal, kus üldplaneeringu tehnoorkude osa koostamise ajal detailplaneeringut algatatud või koostatud ei olnud, on tehnoorkude skeemil näidatud arenguala võimalikud liitumispunktid tehnoorkudega. Arengualade kvartali sisesed torustikud tuleb planeerida vastava ala detailplaneeringus.

Täpsemad suunised ühisveevärgi arendamiseks on antud "Tallinna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavas 2004–2015" ja koostatavas "Tallinna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavas 2009–2020".

6.3 SADEMEVEE KANALISATSIOON

Enamus Põhja-Tallinna kanalisatsioonisüsteemist on ühisvoolne. Lahkvoolne sademevee kanalisatsiooni hõlmab Kopli ja Paljassaare asumid. Lahkvoolne kanalisatsioon on välja ehitatud ka Pelguranna asumis ent kogutud sademevesi juhitakse ühisvoolsesse tunnelkollektorisse nr 3. Sademevee kanalisatsiooni valgalasid on linnaosas kolm:-

1. Pelguranna lahkvoolse kanalisatsiooni valgala – Tallinna põhitegevuspiirkond;
2. Kopli poolsaare lahkvoolse kanalisatsiooni valgala – Tallinna põhitegevuspiirkond ja Kopli poolsaare tipp.
3. Kesklinna ühisvoolse kanalisatsiooni valgala – Tallinna põhitegevuspiirkond.

Pelguranna valgala

Valgala pindala on 83 ha. Sademeveekollektorid on rajatud 20. sajandi keskpaigas. Ehituskvaliteet on äärmiselt madal. Lahkvoolset kogutud sademevesi juhitakse Öismäe tunnelkollektorisse (kollektor nr 3), mis suurendab reoveepuhasti koormust.

Kopli poolsaare valgala

Kopli poolsaare valgala koosneb reast väikestest valgaladest. Sademevett kogutakse suhteliselt väikeselt alalt, seega vooluhulgad torustikes on väikesed. Sademevesi juhitakse poolsaarel tegutsevate sadamate akvatooriumitesse. Sademevee ärajuhtimiseks kasutatakse nii lahkvoolseid torustikke kui ka kraave.

Kesklinna ühisvoolse kanalisatsiooni valgala

Ühisvoolne valgala, mida ka tulevikus majandusliku kulukuse tõttu ei muudeta lahkvoolseks. Valgala merepoolisel küljel esineb üksikuid lahkvoolseid torusid ja merre suubuvaid kraave. Valgalal toimuva ehitustegevusega kaasneb pidev kõvakattega pindade juurdekasv, mis eeldab torustike järk-järgulist rekonstrueerimist. See põhjustab sademevee vooluhulkade kasvu ja valingvihmade korral suurenevad ja sagenevad Härjapea ülevoolu kaudu otse merre suunatavad vooluhulgad. Valgala piir on esitatud tehnoorkude kaardil.

Sademevee kanalisatsioonisüsteemi kitsaskohad

Alljärgnevalt on toodud Tallinna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavas (ÜVK) 2009–2020 ette nähtud põhilised arengusuunad, eesmärgid ja prioriteedid Tallinna linna kanalisatsioonisüsteemi arendamiseks vastavalt seadusandlusele ja projekteerimisnormidele:

- Paralleelselt vee- ja kanalisatsioonitorustike rajamisega tuleb näha ette ka lahkvoolse sademeveekanalisatsiooni rajamine ja rekonstrueerimine.
- Ühisvoolsete kanalisatsioonisüsteemidega varustatud valgalade järk-järguline muutmine lahkvoolseteks, et vähendada reoveepuhastile suunatavaid sademevee koguseid. Linna kanalisatsioonisüsteemide arengu ühe olulise näitajana võiks kasutusele võtta lahkvoolse ja ühisvoolse kanalisatsiooni pikkuste (pindalade või muu sarnase) suhte. Mida suuremaks suhtarv tõuseb, seda kaasaegsem ja ökonoomsem on kanalisatsioonisüsteem.
- Valgalapõhiste sademeveemudelite väljatöötamine, mis võimaldaks arvutada valgalas planeeritavate rajatiste mõju olemasolevale süsteemile ja määrata lubatav kõvapindade suurus, et olemasolevat süsteemi ei oleks vaja rekonstrueerida. Mudel on vajalik koostada kogu Tallinna linna sademevee süsteemile.
- Sademe- ja pinnasevee puhtuse tagamiseks on vaja rakendada meetmeid nagu tänavate regulaarne kuivpuhastus, loodussõbralike lumetõrjevahendite kasutamine, uute sademeveesüsteemide rajamisel kaasaegsete lahenduste (kohalik immutus jne) juurutamine, sademeveesüsteemidega ühendatud illegaalsete reoveetorustike avastamine, olemasolevate reovee kogumiskaevude toimimise kontroll. Sellega tagatakse põhjavee, pinnaveekogude ja mereranna loodusliku seisundi säilimine ning vähendatakse oluliselt kulutusi sademe- ja pinnasevee puhastamisele.
- Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimissüsteemide projekteerimise ja ehitamise eel tuleb koostada kohalikest looduslikest tingimustest lähtuvad põhimõttelised lahendused, et minimeerida sademevee käitlemise kulusid, samas tagades liigniiskuse ärajuhtimise elurajoonidest ja keskkonnakaitsenõuete täitmise.
- Tuleb kasutada lahendusi sademevee vooluhulkade piiramiseks (reguleerivad mahutid, immutamine).
- Tallinna Linnavalitsuse ja vee-ettevõtjate koostöös tuleb välja töötada sademeveesüsteemide, sh kraavide ja ojade, hooldamise teenuse osutamise lähtealused.
- ÜVK tunnusega sademeveekraavide hooldusega peavad tegelema vastava piirkonna vee-ettevõtjad.

Lisaks eelpool loetletud probleemidele on Tallinna ÜVK arengukavas ning Harju alamvesikonna veemajanduskavas välja toodud järgnevad probleemid ja vajalikud arengusuunad:

- Kase park ja sellega külgnev Amburi tänava piirkond (elamud, kool) kannatab suuremate sadude ja lumesulamise ajal liigvee all. Kase pargis võib täheldada kunagiste kraavide jälgi, mis võisid olla rajatud ala kuivendamiseks. Liigvee ärajuhtimiseks on vaja koostada uue kuivendussüsteemi ja sademeveetorustike projekt. Vee ärajuhtimiseks on võimalik kasutada Vasara tänava sademevee torustikku. Eelnevalt on vajalik torustiku ja sademevee väljalasu seisukorra kindlakstegemine, nähes vajadusel ette vajalikud rekonstrueerimistööd.
- Pelguranna valgala sademevee süsteem. Sademevesi kogutakse kokku lahkvoolsete torustikega ja juhitakse tunnelkollektorisse. Sademevee juhtimine tunnelkollektorisse tuleb lõpetada.
- Seevaldi kollektori valgala. Seevaldi valgala koosneb nii ühisvoolsetest kui ka lahkvoolsetest alamvalgaladest. Osa sademe- ja pinnasevett juhitakse ära kraavide ja drenaaži abil. Tuleb lõpetada sademe- ja kuivendusvee juhtimine tunnelkollektorisse.

Sademevee kanalisatsiooni arendamine

Linnaosas on planeeritud järgnev suurem olemasoleva ühisvoolse süsteemi ümberehitusprojekt.

- Seevaldi ja Pelguranna sademeveekollektorite lahtiühendamine tunnelkollektorist nr 3. Seevaldi ja Pelguranna sademeveekollektorite veed juhitakse käesoleval ajal tunnelkollektorisse nr 3. Kuna Seevaldi ja Pelguranna kollektorid suubusid merre Stroomi supelranna vahetus läheduses ning arvestades, et kehtivate seaduste kohaselt on keelatud sademevee merre juhtimine lähemal kui 200 m supelranna välispiirist, on vajalik välja ehitada pumbajaam koos avariivooluga ja merelask pikkusega 300-400 m, et täita sademevee veekogusse juhtimise nõudeid ja kaitsta supluspiirkonda võimaliku sademevee reostuse eest. Alternatiivina tuleb analüüsida ka võimalust juhtida Seevaldi kollektori sademevesi torustikuga planeeritava pumbajaama juurest Mustoja suudmeni ja sealt koos Mustoja sademeveega merre. Lõpliku otsuse tegemiseks tuleb koostada kahe variandi võrdlus koos keskkonnamõjude strateegilise hindamisega, mille käigus täpsustatakse võimalik tehniline lahendus ja projekti maksumus.

Suuremate arengualade sademevee ärajuhtimiseks nähakse ette järgnevad uued torustikud:

- Paljassaare sadama arenguala sademevesi on võimalik ära juhtida sadama akvatooriumisse, kasutades olemasolevad sademevee väljalaske.
- Kopli liinide ja lähiala arenguala sademevesi on plaanitud juhtida osaliselt piirkonna olemasolevasse sademevee süsteemi ning sealt edasi Paljassaare lahte. Arenguala läänepoolsele osale ehitatakse välja uus sademevee valgala väljalasuga Paljassaare lahte.
- Sirbi, Kopli, Vasara tänava ja mere vahelise ala sademevesi on plaanitud juhtida osaliselt piirkonna olemasolevasse sademevee süsteemi ning sealt edasi Kopli lahte. Sirbi ja Kopli tänavale ehitatakse välja uus sademevee valgala väljalasuga Kopli lahte.
- Põhjaväila (sadamate maismaaühendus) perspektiivse tee sademevee ärajuhtimiseks ehitatakse kogu tee ulatuses lahkuvoolne sademevee kanalisatsioon. Sademevee merre juhtimiseks on plaanitud kolm uut sademevee väljalasku.

Lahendused sademevee nõuetekohase puhtuse tagamiseks:

- Kõige sobivamaks lahendusteks Tallinna tingimustes sademevee puhtuse tagamiseks on lokaalsete meetmete kasutamine - reostunud aladelt kogutava sademevee lokaalne puhastus enne sademevee juhtimist sademevee kanalisatsiooni või kraavide süsteemi;
- Kinnistutelt ning planeeringualadelt tuleva sademevee vooluhulkade piiramiseks tuleb nõuda kohalikku immutamist või kogumist ja kui vaja siis ka vooluhulga ühtlustamist.
- Tasandusrajatistena toimivate kraavide süsteemide säilitamine. Kraavide eesmärgiks on pikendada sademevee kokkuvooluaegasid ja sellega vähendada sademeveekollektorite läbimõõte. Ühtlasi töötavad tasandusrajatised ka settebasseinidena ja ühtlustavad sademevee kontsentratsioone. Säilitatavad kraavid on esitatud tehnovõrkude kaardil.
- Teistest linnaosadest Põhja-Tallinna sademevee süsteemi juhitud sademevesi peab olema puhastatud vastava linnaosa territooriumil.

Kesklinna ühisvoolse kanalisatsiooni valgala piiresse jäävate arengualade sademevesi on ette nähtud juhtida ühisvoolsesse kanalisatsiooni.

Arengualade magistraalsed torustikud on näidatud üldplaneeringu tehnovõrkude kaardil. Joonisel on näidatud arengualade sisesed reoveetorustikud seal, kus vastav detailplaneering on olemas. Arengualal, kus üldplaneeringu tehnovõrkude osa koostamise ajal detailplaneeringut algatatud või koostatud ei olnud, on tehnovõrkude skeemil näidatud arenguala võimalikud liitumispunktid

tehnovõrkudega. Arengualade kvartali sisesed jaotustorustikud tuleb planeerida vastava ala detailplaneeringus.

6.4 ELEKTRIVARUSTUS

Põhja Tallinna linnaosa varustatakse elektriga järgmistest toitealajaamadest:

- „Paljassaare“ 110/6 kV;
- „Tipu“ 35/6 kV;
- „Kopli“ 110/35/6 kV;
- „Volta“ 110/35/6 kV;
- „Elektrijaama“ 110/35/10/6 kV;
- „Elavhõbe“ 35/6 kV.

Põhja-Tallinna linnaosa territooriumil kulgevad kõrgepingeliinidest Kopli -Veskimetsa 110 kV õhuliin L161, Volta- Veskimetsa 110 kV õhuliin L160, Volta- Paljassaare 110 kV õhuliin L010, Paljassaare- Kopli 110 kV õhuliin L009 ja Volta –Ranna 110 kV maakaabelliinid L8001, L8003.

Põhja-Tallinna linnaosa keskpinge jaotusvõrk töötab pingel 6-10 kV esineb ka toitealajaamade vahelisi 35 kV olemasolevaid kaabel- ja õhuline. Võrk on valdavalt välja ehitatud kaabelliinidena, kuid väikese osa sellest moodustavad ka õhuliinid.

Põhilised keskpinge 35 kV olemasolevad liinid Põhja Tallinna linnaosas on:

- Soo ja Elektrijaama alajaamade 35 kV jaotusseadmeid ühendavad 35 kV maakaabelliinid L35K21 ja L35K1.
- Soo ja Volta alajaamade 35 kV jaotusseadmeid ühendavad 35 kV kaabelliinid, Soo ja Elavhõbe alajaamade 35 kV jaotusseadmeid ühendab 35 kV kaabelliin L35K7.
- Kopli ja Tipu alajaamade 35 kV jaotusseadmeid ühendavad 35 kV kaabelliinid L35K6, L35K20, Elavhõbe ja Ekskavaatori alajaamade 35 kV jaotusseadmeid ühendavad 35 kV maakaabelliinid L35K4, L35K5.

Olemasolevate trafoalajaamade keskpinge toide on lahendatud otsetoitenä piirkonna alajaamadest või keskpinge jaotusalajaamade baasil.

Madalpinge jaotusvõrk töötab pingel 230/400 V.

Piirkonnas on ka elektrienergia edasimüüjatena tegutsevaid ettevõtteid, näiteks AS ELME, AS Tallinna Sadam, Volta Energeetika.

Konkreetses krundi või ala elektrienergiaga varustamiseks tuleb taotleda tehnilisi tingimusi võrguvaldajalt.

Elektrivarustuse arendamine

Volta 110/35/6 kV alajaam (Tööstuse tn 52E) on plaanis renoveerida ja ümber ehitada olemasoleva Soo 35/6 kV alajaama krundile (Tööstuse tn 53) koos 110 kV liinide ühendamisega. Paljassaare ja Volta alajaamade vahele on planeeritud 110 kV maakaabelliini trass vastavalt „Paljassaare ja Russalka vahelise ranna ala üldplaneeringule“ koostaja AS Entec.

Planeeritakse tõsta ümber ja asendada olemasolev ja moraalselt vananenud 110 kV Volta-Ranna maakaabelliin, selleks on antud töös esitatud 2 võimalikku alternatiivvarianti. Esimese variandi kohaselt uus trass kulgeks Põhja Tallinna linnaosas piki Tööstuse ja Soo tänavaid Elektrijaama alajaama lähistele ja sealt edasi olemasoleva kaabelliini trassi mööda. Teise variandi kohaselt

kulgeks trass piki Kalaranna ja Kalasadama tänavat Elektriijaama alajaama lähistele ja sealt edasi olemasoleva kaabelliini trassi mööda.

Põhja- Tallinna linnaosas on planeeritud vastavalt OÜ Jaotusvõrk andmetele keskpingeetrasse ja alajaamasid, lisaks on arvestatud suuremate detailplaneeringutega plaanidel märgitud perspektiivsetel arengualadel.

Põhilised planeeritavad keskpinge trassikoridorid vastavalt OÜ Jaotusvõrk tingimustele on:

- Volta 110/35/6 kV alajaam (Tööstuse tn 52A)- Kolde pst 65 6 kV alajaamani edasi piki Tööstuse, Eerika, Kaera, Sõle tänavaid ning Kolde puisteed.
- Paljassaare 110/6 kV alajaam (Paljassaare põik 14A)- Kopli liinide piirkond, piki Paljassaare teed ja Maleva tänavat.
- Paljassaare 110/6 kV alajaam (Paljassaare põik 14A)- Sitsi mägi (endine Balti manufaktuuri hoonete kompleks), piki Paljassaare teed ja Sitsi tänavat.

Uute kõrgepinge/madalpinge alajaamade asukohtade planeerimisel arvestatakse suuremaid tarbijaid ja koormuskeskuste asukohti. Kaabelliinide planeerimisel arvestatakse ühe meetri laiuse kaitsevööndiga. Alajaamade kaitsevööndi laius on 2 m. Perspektiivis tuleks kaaluda olemasolevate 110 kV õhuliinide ümbertõstmist kaabelliinideks.

Arengualade magistraalsed kaablid on näidatud üldplaneeringu tehnovõrkude kaardil. Joonisel on näidatud arengualade sisesed kaablid seal, kus vastav detailplaneering on olemas. Arengualal, kus üldplaneeringu tehnovõrkude osa koostamise ajal detailplaneeringut algatatud või koostatud ei olnud, on tehnovõrkude skeemil näidatud arenguala võimalikud liitumispunktid tehnovõrkudega. Arengualade kvartali sisesed kaablid tuleb planeerida vastava ala detailplaneeringus.

6.5 TÄNAVALGUSTUS

Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 330 kinnitatud tänavavalgustuse arengukava „Tallinna linna välisvalgustuse suunad aastateks 2006–2015“ põhines neljal tegevussuunal:

- praeguseks amortiseerunud seadmete asendamine;
- vaadeldaval perioodil amortiseeruvate seadmete asendamine;
- tänavavalgustuse rajamine seni valgustamata tänavatele ja aladele;
- valgustuse parandamine, et suureneks elanikkonna turvalisus ja heaolu, sõidukite liiklusohutus, turistide rahulolu pimedal ajal jms.

Koos uute tänavatega ehitatakse valmis ka tänavavalgustus. Ette on nähtud seni valgustamata tänavate, parkide ja väljakute valgustamine.

Välisvalgustuses kasutatavad valgusti- ja mastitüübid peavad kujunduselt sobima kavandatavasse linnaruumi ning arvestama olemasoleva ja kavandatava haljastusega. Lisavalgustuse kavandamisel tuleb lähtuda olemasolevast valgustuslahendusest, valgustitüüpidest ja valgustusvärvsusest. Valgustite valikul lähtuda nende töökindlusest, ökonoomsusest, turvalisusest, valgustehnilistest omadustest, disainist ja sobivusest linnaruumi.

Üldjuhul tuleb välisvalgustus projekteerida ja rajada metallmastides maakaabelliinidega. Valgustuslahenduse maksimaalne valgusvärvsus peab üldjuhul olema 3000 K.

Kavandatavad välisvalgustuslahendused ei tohi häirida valgusreostusega. Seetõttu tuleb projekteerimisel arvestada rahvusvahelise pimedat/tumeda taeva ühingu (International Dark-Sky Association) soovitusetega ning vähendada valgusreostust valgustite valiku, lisadetailide, optika jm lisaabinõudega. Valgusreostuse suhtes tundlikes piirkondades tuleb projekteerimise käigus esitada valgusreostuse ärahoidmise kohta visualiseeriv materjal.

6.6 SOOJUS- JA JAHUTUSVARUSTUS

Enamus Põhja-Tallinna linnaosast kuulub Tallinna Linnavolikogu määrusega 18. mai 2017, nr 9 kehtestatud Tallinna kaugküttepiirkonda. Kaugküttepiirkonna piir on esitatud tehnovõrkude kaardil. Linnaosa varustavad soojusega baaskoormusel Väos, Irus ja Mustamäel paiknevad taastuval ja kohalikel kütusel elektri- ja soojuse koostootmisjaamad ning tipukoormusel Kristiine (endise nimega Kadaka katlamaja), Mustamäe või Ülemiste katlamaja. Peale ülelinnalise kaugküttevõrgu, on Põhja-Tallinna linnaosas mitmeid seni kaugkütte põhivõrguga mitte ühendatud väikekatlamaju ning lokaalseid soojusvarustuse süsteeme. Suurematest soojusettevõtjatest haldavad neid süsteeme Adven Eesti AS ja AS Utilitas Tallinn. Väikekatlamajade loetelu on esitatud tabelis 10.

Tabel 10. Põhja-Tallinna linnaosa väikekatlamajade loetelu

Ettevõtte	Lokaalkatlamaja nimetus
Operaator: AS Utilitas Tallinn, omanik AS Tallinna Soojus	Kopli 47, Nisu 18A (endise aadressiga Ristiku 18a)
Operaator Adven Eesti AS, omanik AS Tallinna Soojus	Kopli 100, Puuvilla 19C, Ristiku 62A

6.6.1 Soojusvarustuse arendamine

Perspektiivis on planeeritud soojusvarustust arendada linnaosa uutesse arenduspiirkondadesse, kuhu planeeritakse ehitada korruselamuid, kontori-, või teenindushooneid. Arendused on planeeritud nii AS Utilitas Tallinn kui Adven Eesti AS hallatavates süsteemides.

Suuremate arengualade liitmiseks kaugküttesüsteemiga on rajatud või nähakse perspektiivis ette järgnevad uued torustikud:

- Paralleelselt Kalaranna tänava väljaehitamisega 2015. aastal rajas AS Utilitas Tallinn Kalaranna tn alla magistraalse soojustorustiku algusega Põhja puisteelt (teenindussõlmest B2A) kuni Peetri tänavani. Samuti ehitati välja magistraaltorustik Peetri ja Tööstuse tn all kuni Tööstuse 47D kinnistuni (teenindussõlmest B2A-33). Antud torustiku kaudu on kavas ringistada Kesklinna ja Lääne piirkonna soojusvõrgud. Selleks rajatakse täiendavalt

soojustorustik Tööstuse 47D kinnistul asuvast kambrist B2A-33 kuni soojuskambrini RKS1 (Kopli 29 kinnistul) .

- Kopli poolsaare idapooles ja Paljassaare piirkonnas täna kaugküttevõrk puudub. Selle piirkonna kaugküttega liitmiseks on vaja piirkonda rajada uus soojusallikas ja –võrk, mille saab hiljem liita Tallinna kaugküttesüsteemiga kambrist RKS1 (Kopli 29 kinnistul).
- Kopli poolsaare läänepoolses küljes s.h. Sirbi, Kopliranna, Vasara tänava ja mere vahelise ala kaugküttega liitmine on osaliselt võimalik lahendada Kopliranna 47 piirkondliku katlamaja baasil, mis on tulevikus tehniliselt võimalik liita Tallinna kaugküttesüsteemiga kambrist RS7-4, ehitades uue torustiku Puhangu tänavalt (Pelguranna asumit läbiv olemasolev soojustorustik on vaja asendada suurema läbimõõduga torustikuga) mööda Kopliranna, Pelguranna, Maleva ja Uus-Maleva tänavat kuni planeeringualadeni.
- Kopli liinide ja lähiala piirkonnas kaugküttevõrk täna puudub. Arenguala soojusvarustus on lahendatud piirkondliku uue soojusallika ja –võrgu baasil, mis on tulevikus tehniliselt võimalik liita Tallinna kaugküttesüsteemiga vastavalt eelmises punktis kirjeldatule. Ühendamise käigus on võimalik ümber ühendada põhivõrguga ka Kopli 100 piirkondliku katlamaja tarbijad.
- Puuvilla 19C väikekatlamaja on võimalik ühendada põhivõrguga hargnemissõlmest C6-12 (Sõle tänavalt, Sõle 80 kinnistu läheduses). Ühendamiseks on vaja rajada uus torustik mööda Sõle tänavat kuni Puuvilla 19C võrguni ühenduspunktiga Sõle 76A kinnistul.
- Ristiku 62A väikekatlamaja on võimalik ühendada põhivõrguga hargnemissõlme RS6-5-2 lähistelt (Auna tänavalt, Auna 11 kinnistu läheduses). Ühendamiseks on vaja rajada uus torustik mööda Auna, Ristiku ja Kõrre tänavaid Ristiku 62A võrguni ühenduspunktiga Kõrre tänaval Kõrre 7 kinnistu lähistel.
- Tallinn Kesklinna piirkonnas on kavas välja arendada kaugjahutusvõrk. Jahutusjaamade asukohaks on kavandatud Tallinna Linnahalli piirkond. Jahutusvõrgu magistraaltorustiku koridori kavandatud kulgemisjoon on Linnahalli piirkonnast kesklinna suunas mööda Kursi tänavat, Mere puisteed, Ahtri, Jõe, Pronksi, Liivalaia, Juhentali, Staadioni, Võistluse ja Masina tänavaid Masina 18 kinnistuni.

AS Utilitas Tallinn teostas analüüsi suuremate arengualade võimalike ühenduspunktide ja ühendamise otstarbekuse kohta. Analüüsi tulemus on esitatud tabelis 11 ning tehnovõrkude kaardil.

Tabel 11. Soojusvarustuse perspektiivsed liitumispunktid arengualadega

Detailplaneering (arenguala)	Võimalik ühenduspunkt kaugkütte torustikuga	Kommentaar	Kas arenguala kuulub Tallinna kaugkütte piirkonda	kW/m	MW
DP011740 Telliskivi 60	B11	TT ¹ kaugküttega liidetud	jah	7,0	9,6

Detailplaneering (arenguala)	Võimalik ühenduspunkt kaugkütte torustikuga	Kommentaar	Kas arenguala kuulub Tallinna kaugkütte piirkonda	kW/m	MW
DP002040 Kalasadama ümbrus	B2A_B2A-14	TT Soojusvõrk planeeringuala lähedusse välja arendatud	jah	53,3	8,0
DP016580 Volta kv	B2A-32_ 33	TT Soojusvõrk planeeringuala lähedusse välja arendatud	jah	13,6	10,7
DP019130 Tööstuse 48 ja lähiala	B2A-23_ 32	TT Soojusvõrk planeeringuala lähedusse välja arendatud . Osaliselt kaugküttega liidetud	jah	13,3	19,0
DP030970 Patarei ja Lennusadama ümbrus - osaliselt tehtud	B2A-20_ 23	TT Soojusvõrk planeeringuala lähedusse välja arendatud . Osaliselt kaugküttega liidetud	jah	12,0	8,4
Paldiski mnt arenguala?	DTK0-10	teh.võimalik	jah	4,2	4,2
DP031720 Paldiski 70C ja lähiala	DTK0-10	kaugküttega liidetud	jah	1,3	1,9
DP006310 Paldiski 52, Merimetsa 1,1A	DTK0-3	kaugküttevõrk planeeringuala vahetus läheduses	jah	8,3	6,5
DP042460 Tulika ja Madara tn vaheline maaala	DTK0-8-7_DTK0-8-8		jah		3,2
DP006680 Sirbi, Kopliranna, Vasara ja Mere vahel	RS7-4	vaja välja arendada võrk	jah	20,0	4,0
DP026280	RS7A_RS6	TT	jah	8,9	6,0

Detailplaneering (arenguala)	Võimalik ühenduspunkt kaugkütte torustikuga	Kommentaar	Kas arenguala kuulub Tallinna kaugkütte piirkonda	kW/m	MW
Manufaktuuri Kopli 35,35A,35D, Sitsi 13A		Soojusvõrk planeeringualal osaliselt välja arendatud . Osaliselt kaugküttega liidetud			
DP013620 Kopli liinid ja lähiala	RS7-4	TT Algselt lahendada eraldi võrguna. Tulevikus võimalik kaugküttega liita. Vaja välja arendada torustik	jah	5,0	10,1
DP015930 Kopli 103	oma katlamaja BLRT	Ei ole võimalik kaugküttega liita	ei	7,35	14,7
Paljassaare arenguala	uus soojusallikas		jah	-	
<u>Paljassaare ja Kopli poolsaare idapoolne osa</u>					
DP028240 menetletav Paljassaare põik 16	uus soojusallikas	TT	jah		32
DP042190 menetletav DP036130 menetletav Paljassaare tee 89			ei		≈1
DP009090 menetletav tööstuspark			jah		
DP037540 menetletav Neeme tn 30 ja lähiala			jah		≈1,5
DP036410 menetletav Maleva tn 4 ja lähiala			jah		2
DP030110 menetletav Maleva tn 2÷2k			jah		?
DP029910 menetletav Paljassaare tee 18÷32d			jah		41
DP029350 menetletav Paljassaare 45			jah		
DP001210 kehtiv Maleva põik 3 ja lähiala			jah		5
DP010800 kehtiv			jah		0,5

Detailplaneering (arenguala)	Võimalik ühenduspunkt kaugkütte torustikuga	Kommentaar	Kas arenguala kuulub Tallinna kaugkütte piirkonda	kW/m	MW
Laevastiku 3G ja lähiala					
DP004320 kehtiv Paljassaare põik 14			jah		1,5
DP004860 kehtiv Paljassaare 41			jah		3
DP032210 kehtiv Paljassaare Tehissaar		TT	ei		6,4
<u>Kopli poolsaare läänepoolne osa</u>					
DP028480 menetletav Kopli 101 ja 101B	RS7-4		ei		
DP010180 menetletav Kaluri 2A,6; Ketta 7C			jah		
DP042780 menetletav Meeruse sadama ala		TT	jah		9,7
DP040950 menetletav Marati tn 14 ja lähiala			jah		4
DP043170 menetletav Marati tn 5,5a,5b ja Ankru 8			jah		5
DP018160 menetletav Nõlva 9,11A ja lähiala	RKS1 juures		jah		
DP030340 menetletav Nõlva 11,13 ja lähiala	RKS1 juures		jah		
DP041680 menetletav Paljassaare 2	RKS1 juures	TT	jah		2,9
DP038450 menetletav Stroomi rannaala	Puhangu tn RS7-4-4 juures		ei		1,5
DP028900 kehtiv Paldiski mnt 50	DTK0-5_DTK0-8	TT	jah		29
DP030740 menetletav Kolde 75 ja lähiala	DTK0-11		jah		1
DP043360 menetletav Telliskivi 62 ja 64	B6-3 juures	TT	jah		5
DP009620 menetletav Linnahall ja lähiala	TK1	TT	jah		12,5
DP033820 kehtiv	K3 ja TK3 vahel	TT	jah		8,0

Detailplaneering (arenguala)	Võimalik ühenduspunkt kaugkütte torustikuga	Kommentaar	Kas arenguala kuulub Tallinna kaugkütte piirkonda	kW/m	MW
Kultuurikatla, Linnahalli ja Mere vahel					
DP001160 kehtiv Kopli, Sõle, Sitsi ja Paavli vahel	RS7A_RS6		jah		
DP019170 kehtiv Paldiski mnt 62,68,68A,68C	DO8-4	TT	jah		4,5
DP002050 kehtiv Paldiski mnt 56	DO8-7		jah		
DP022230 kehtiv Uus-Kalamaja 10 ja lähiala	Kalaranna peamag. B2A-21		jah		3
DP039510 kehtiv Küti 2 ja 4	Kalaranna peamag. B2A-18	TT	jah		1,1
DP037880 kehtiv Kalaranna 28 ja Vesilennuki 4	Kalaranna peamag. B2A-19	TT vt.DP030970	jah		
DP004340 kehtiv Sõle 25,27	Ädala tn kamber DTK0-8-2-3	TT	jah		2,0
DP032330 kehtiv Sõle 16	DTK0-8-6	TT	jah		2,0
Tänaseks kaugküttega ühendatud:					
DP009040 menetletav Kopli 1 turg			jah		
DP017420 kehtiv Sõle 40,42,42A			jah		
DP005430 kehtiv Kolde 65,67A,69			jah		
DP038930 kehtiv Sõle 31			jah		
DP003780 osaliselt kehtetud. Põhja pst, S.Patarei ja Jahu vahel			jah		
Tänaseks osaliselt kaugküttega ühendatud:					
DP032190 kehtiv Miinisadam ja lähiala	R5-1	TT	jah		3,4
DP012450 kehtiv Erika 4 ja lähiala	R5-1-3 juures	TT	jah		1,8

Detailplaneering (arenguala)	Võimalik ühenduspunkt kaugkütte torustikuga	Kommentaar	Kas arenguala kuulub Tallinna kaugkütte piirkonda	kW/m	MW
DP004350 kehtiv V.Patarei, Jahu ja V.Kalamaja vahel	B2'	TT	jah		

Märkus: (1) väljastatud liitumise tehnilised tingimused.

Arengualade olemasolevad ja kavandatavad torustikud on näidatud üldplaneeringu tehnovõrkude kaardil. Arengualal, kus üldplaneeringu tehnovõrkude osa koostamise ajal detailplaneeringut algatatud või koostatud ei olnud, on tehnovõrkude skeemil näidatud arenguala võimalikud ühenduspunktid tehnovõrkudega, sh tabel 7 esitatud liitumispunkti numbrid. Arengualade kvartali sisesed jaotustorustikud tuleb planeerida vastava ala detailplaneeringus.

Kaugküttevõrkude paigalduskaugus olemasolevatest ja planeeritud hoonetest, puudest, tehnovõrkudest ning teistest rajatistest näha ette vastavalt Ehitusseadustikule ja EVS 843:2003 "Linnatänavad".

6.7 GAASIVARUSTUS

Põhja-Tallinna linnaosas on gaasivarustuse teenuse pakkujaks AS Eesti Gaas. Välja on ehitatud 2,3 bar survega B-kategooria torustikud. Kogu linnaosa ulatuses on välja ehitatud ka A-kategooria torustikud. Nendest torustikest saavad gaasi ka linnaosa lokaalkatlamajad. Piirkonna A-kategooria torustikud on kohati, arvestades elamute kütmiseks vajalikku gaasi kogust, ebapiisava läbimõõduga.

6.7.1 Gaasivarustuse arendamine

Põhja-Tallinna linnaosas on perspektiivis ette nähtud mitmed olulised arendustööd:

- Paljassaare tee olemasoleva B-kategooria torustike ringistamine. B-kategooria gaasitorustiku ehitus Paljassaare poolsaarel;
- Torustike ringistus mööda Salme tänavat Tööstuse tänavani ja ühendamine Kalaranna tn B-kategooria torustikuga.

Suuremate arengualade gaasiga varustamiseks nähakse ette järgnevad uued torustikud:

- Paljassaare sadama arenguala gaasivarustus on võimalik lahendada ehitades ühendused Paljassaare tee ja Tööstuse tänava B-kategooria torustikega.
- Sirbi, Kopliranna, Vasara tänava ja mere vahelise ala gaasivarustus on plaanitud lahendada ehitades uued B-kategooria torustikud Vasara ja Alasi tänavale. Valdavalt jäävad kasutusse olemasolevad A-kategooria torustikud.

Arengualade magistraalsed torustikud on näidatud üldplaneeringu tehnovõrkude kaardil. Joonisel on näidatud arengualade sisesed gaasitorustikud seal, kus vastav detailplaneering on olemas. Arengualal, kus üldplaneeringu tehnovõrkude osa koostamise ajal detailplaneeringut algatatud või koostatud ei olnud, on tehnovõrkude skeemil näidatud arenguala võimalikud liitumispunktid tehnovõrkudega. Arengualade kvartali sisesed jaotustorustikud tuleb planeerida vastava ala detailplaneeringus.

6.8. Jääkreostus

Kui ehitustegevuse käigus ilmneb pinnases, pinnase- või põhjavees jääkreostusnähte, tuleb need reostuse iseloomust lähtudes likvideerida või lokaliseerida ning peatada seniks reostuse levikut soodustavad tegevused. Eemaldatud saastunud pinnas tuleb anda üle vastavat luba omavale jäätmeäitajale.

6.9 Kuritegevuse ennetamine

Omaniku- või territoriaalsustunne ja keskkonnaga suhestumine on väga oluline tegur paiga muutmisel ohutumaks. Puudulikus korras või mahajäetud paigad (jäätmaad) või hooned loovad ohustatuse tunde, sest hõivatuse puudumine on sotsiaalselt korraldamata naabruskonna ilmne tunnus. Pidev korrashoid ja puhtuse hoidmine toetavad tugevalt planeeringulisi vahendeid. Üldkasutatavad alad ei tohiks olla hooletusse jäetud. Kõikjal, nii hoonete vahel kui ka rohealadel tuleb vähendada inimeste ebakindlust, mis tuleneb puudulikust valgustusest või varjulistest nurgatagustest.

Kuritegevust linnaruumis ennetavad järgmised tegurid ja piirkonnad:

1. Ostukeskused, kaubandus-, äri- ja büroopiirkonnad;
2. hea nähtavus ja valgustus;
3. selgelt eristatud juurdepääsud ja hea varustatus viitadega;
4. elav keskkond, mis vähendab vandalismiriski;
5. korrastatud rohealad;
6. ümbruse jälgitavus;
7. üld- ja ühiskasutatava ala selge eristatavus.

Põhja-Tallinna linnaosa territoorium jaguneb turvalisuse seisukohalt järgmisteks piirkondadeks:

1. elamualad;
2. koolid, lasteaiad ja noorterajatised;
3. äri-, tööstus- ja büroohoonete piirkonnad;
4. kaubanduskeskused ja kauplused;
5. üldkasutatavad korrastatud haljasalad;
6. keskusalad.

Turvalist keskkonda linnatingimustes iseloomustab muuhulgas ka võimalus selles kergesti orienteeruda. Luues uusi teid ning muutes liikumist organiseeritumaks, väheneb sundliikumine ja koos maakasutuse funktsioonide mitmekesisumisega (äri-, bürood, elamud, korrastatud avaliku linnaruumi loomine) paraneb kvartalite avatus ja ööpäevaringne kasutus. Turvalise keskkonna loomise eelduseks on linnaruumi varustamine liiklusskeemide, tänavanimede, viitade ja jalakäijate-, kergliiklusteede ning ülekäiguradadega. Samuti on oluline tänavate valgustus ning piisavalt laiade kõnniteede olemasolu (EVS 843:2003 Linnatänavad), korrastatud parkimiskorraldus, normikohane ja energiasäästlik valgustus, hea nähtavusega kohtades asuvad

bussiootepaviljonid ja jäätmaade kujundamine korrastatud haljasaladeks või rohelise võrgustiku aladeks. Viimaste puhul tuleb rajada ja hoida rohealadel korras puhke- ja spordirajatisi (valgustatud jooksu-, ratta-, suusa- ja matkarajad jms) ning parandada valgustustingimusi, nähtavust ja orientatsiooni. Kuriteoriske on võimalik vähendada ka hoonete atraktiivsete arhitektuurilahenduste loomisega, vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamisega ja atraktiivse maastikukujundamisega elamute vahel.

Kuritegevusriske äri-, büroo- ja tööstuspiirkondades vähendab büroohoonetele (äridele) kõrvalfunktsioonide (nt korterid, majutus- ning toitlustusasutused vm avalik funktsioon) kavandamine.

Kuritegevuse riske parkide, linnakeskuste ja üldkasutatavate alade puhul vähendab samuti elamualade funktsioonide põimumine teiste (kõrval)funktsioonidega; suurte üldkasutatavate alade jaotamine väiksemateks osadeks; atraktiivse tänavate planeeringu, kõnniteede, haljasalade kujundamine; sissepääsude paigutatus rahvarohketesse kohtadesse; üldkasutatavate läbipääsude kavandamine, kusjuures läbipääsud peavad olema piisavalt avarad. Vältida tuleb eraldatud ja umbsopiga lõppevate alade planeerimist ja tagada loomulik järelevalve. Kujundada tuleb selge liikumisteede ja suunaviitade/siltide süsteem. Parkide rajamisel või rekonstrueerimisel tuleb need jaotada eri sihtrühmadele määratud osadeks ning osad vastavalt rühmade vajadusele kujundada ja sisustada, kasutades vastupidavast materjalist pinke, prügikaste, märke jne. Teisisõnu peab üldplaneeringuga määratud perspektiivsete arengualade hõlvamisega kaasnema heakorrastatuse taseme üldine tõus.

Kuritegevusriskide ennetamisel on võtmeks koostöö omavalitsuse, kolmanda sektori (nt ühistud) ja korraldajate vahel.

6.11 Lumeladestus

Üheks probleemiks linnaosas on lumeladustusplatside puudus. Seni on lund ladestatud Põhja-Tallinna ja Haabersti linnaosa piiril olevale Haabersti linnaossa kuuluvale maaüksusele. Haabersti linnaosa üldplaneering on antud maaüksuse näinud ette perspektiivse elamumaana, seega on vajadus leida täiendav ala Põhja-Tallinna linnaosas.

Lumeladustusplatsi suuruseks tuleb kavandada vähemalt 5000 m², väljaspool elamupiirkondi linnakeskustest eemal kuna lumeladustusplatsile koormaid vedavad autod tekitavad müra.

Linnakeskusest eemal üks suuremaid perspektiivseid munitsipaalmaaüksuseid on Maleva tn 4 (praegune Slops OÜ prügile), mis peale üldmaa korrastamist kavandatakse võõrandada Tallinna linnale. Maaüksuse suurust (119 636 m²) ja juurdepääsetavust arvestades on ala sobilik, et seda oleks võimalik kasutada nii roheala kui ka täiendavalt lumeladustusplatsina.

Siinjuures sõltub aga selle rajamise võimalikkus prügila sulgemistingimustest ja ala lõplikust reljeefist. Käesoleval hetkel on valminud prügila sulgemisprojekt, mille realiseerumine loob eeldused haljasala (Keraamika pargi) rajamiseks. Prügilate sulgemisprojektide eesmärgiks on ala keskkonnaohutuks muutmise selliselt, et takistatakse eelkõige põhja- ja pinnavee edasine saastumine ladestatud jäätmete tõttu. Pärast OÜ Slops tavajäätmeprügila sulgemist ja korrastamist muutub ala kasutatavaks haljas- ja virgutusalana, kuhu üldplaneering soovib reserveerida ka asukoha lumeladustusplatsiks.

Lumeladustusplatsina reserveerib üldplaneering Laevastiku tn 5 krundi taguse garaažide ja raudteevaheline ala. Kuigi piirkonna reljeefikalle on kergelt garaažilinnaku poole, aitab garaažilinnaku alale sulavete jõudmist vähendada ala servas paiknev kraav, mis kujuneb ilmselt peamiseks eesvooluks sulavetele.

Sulaveed tuleb enne sademeveesüsteemi juhtimist puhastada kohtpuhastis (õli-, liiva- ja mudapüüdur). See eeldab kõvakattega ja drenaažiga varustatud lumeladestusplatside rajamist. Lumeladestusplatsidel ja nende lähialadel sulavete immutamine ei ole soovitatav, kuna lume suur soolasisaldus võib negatiivselt mõjutada piirkonna haljastust ja pinnase(põhja)vee seisundit. Seda eelkõige ala pikaajalisel kasutusel.

6.12 Keskkonnamõju strateegilise hindamise ettepanekud

	KSH ettepanek	Üldplaneering
1.	Perspektiivne Kopli-Laevastiku läbimurre kujundada alleena (puuderivi mõlemal pool tänavat, joonis 4.2).	Kopli-Laevastiku läbimurdest on luubutud, sest Ecobay arendusest on loobutud. Maakasutuse lahenduse muudatus kasjub kaardil „Teed“, „Maakasutus“ ja „Rohevõrgustik“.
2.	Rohevõrgustiku sidususe tagamiseks tuleb perspektiivselt Kopli – Laevastiku läbimurdelt Maleva 4 rohealani kavandata ühendustee kujundada alleena.	Rohevõrgustiku kaardil on läbimurre kavandatud rohekoridorina ning kajastub kaardil „Maakasutus“ ja „Rohevõrgustik“.
3.	Vähendamaks inimõju linnualale on oluline vähendada elamuarenduste mahtu Paljassaare ps-l. See vajadus on seda suurem, mida lähemal arenduspiirkond kaitstavale linnualale paikneb. Kõige enam mõjutab see Ecobay, Kasiinosaare ja Paljassaare tipu arendusi. Ecobay ja Paljassaare tipu elamuarendustel on oluline negatiivne mõju Paljassaare linnuala kaitseväärtustele. Arendused jäävad reoveepuhastusjaama kujasse ning elamisfunktsiooni selle ala sisse ei ole võimalik kavandada. Mõlemast asjaolust tulenevalt on põhjendatud nimetud arendusplaanidest loobumine. Leevendava meetmena on oluline kavandada piirkonda (Hundipea sadama ja Katariina kai vahele) linnusaar, mis pakub paremaid elutingimusi ja vähendab kurna ja poegade tallamise või rüüstamise riski.	Ettepanekuga on arvestatud ning Ecobay arendusest on loobutud. Paljassaare tipu arendusmahte on oluliselt vähendatud ning seatud tingimuseks etapiviilise arendamine, mille ellu viidavus on seotud modaaljaotuse muutusega liikumisviisides ning ühsitanspordi (avalike teenuste) väljaehitamisega (ptk 1.4) Samuti on loobutud Paljassaare tipu arenduses elamisfunktsiooni kavandamisest ning näidatud on ainult olemasolev olukord mille kavandamine on reoveepuhastusjaama kujasse küll lubatud, kuid mis jääb üldplaneeringu realiseerimise perspektiivis II etappi. Leevendusmeetmena on lisatud kaardile „Maakasutus“ ja seletuskirja ptk 5.1.1 on arendusala elluviimine seotud linnusaare rajamise tingimusega.
4.	Soovitatav on kogu Paljassaare põik 16/Ecobay kinnistu riigile tagasi omandada ning selle liitmisega Paljassaare Natura ala koosseisu tagada viimase looduskaitsete eesmärkide täitmine. Sellega moodustuks ka oluline puhver- ja kompensatsiooniala teiste Põhja-Tallinna arendusplaanidega kaasnevate mõjude suhtes keskkonnale.	Vastav ettepanek on üldplaneeringu seletuskirjas ptk 5.2.1 esitatud
5.	Paljassaare sadam 1 ja 2 etapi arendamisega lisandub Paljassaare ps piirkonda suur hulk elanikke, kelle rekreatiivsed vajadused ja	Linnusaare rajamise ettepanek on üldplaneeringu seletuskirjas ptk 5.2.1 esitatud.

	kavandatav rannapromenaad suunavad neid piki poolsaare idaranda liikuma Katariina kai suunas, sealhulgas liikudes ja puhates liivamadaliiku piirkonnas, mille mõjud võivad osutuda samuti negatiivseks just võtmeliik väiketiirule, kes võib kliburannal pesitsemast kaduda. Selle mõju ärahoidmiseks on üheks oluliseks meetmeks pesitsemiseks ja varjumiseks linnusaare rajamine.	
6.	Kavandatav promenaad ja kergliiklustee kulgeb pikal lõigul linnuala tundlikul rannajoonel ja märgalal, siis on kõige tõhusam lahendus selle tundlikest piirkondadest eemale juhtimine. Samas on oluline, et rannapromenaad võimaldaks rekreatiivset tegevust ning tagaks kergliikluse ühenduse Kopli asumiga.	Ettepanekuga on arvestatud ning rannapromenaadi lahendust Paljassaare ps muudetud. Lisatud on täiendavad lõigud „ <i>rannapromenaadi ühendus sisemaal</i> “ ehk need kohad, kus linnaehituslikult või looduskaitseväärtustest tulenevalt ei ole promenaadi kavandamine piki mereäärt võimalik. Teemad kajastuvad kaardil „Maakasutus“ ning seletuskirjas ptk 2.2.
7.	Üldkasutatavate spordirajatiste ehitamisel tagada, et rohealadeks määratud alad ei muutuks suletuks, sh piirdeaedade rajamine rohevõrgustikus ei ole lubatud. Rohevõrgustikuga külgnevatele kruntidele piirdeaedade rajamisel tuleb võimaldada ühendused rohealaga mugava jalgsikäigu teekonna ulatuses, st juurdepääsu rohealale võib takistada maksimaalselt 300 m ulatuses. Samuti tuleb eelistada sellised rajatisi, millega kaasneb minimaalses matus kõvakattega pindade rajamine.	Ettepaneku sõnastust on üldistatud ja seletuskirjas ptk 2.10 on antud tingimus, mille kohaselt polepuhke-, meelelahutus- või muu üldkasutataval alal piirdeaedade püstitamine üldjuhul lubatud, kui detailplaneeringus või projekteerimistingimustes ei ole sätestatud teisiti.
8.	Tagada tuleb olemasolevate haljasalade (rohealade) regulaarne hooldus ning turvalisus, seejuures on oluline maksimaalses ulatuses tagada taimestiku rindelisus (st lisaks puudele säilitada ka põõsaserinne).	Rindelisuse tagamise nõue on välja toodud ptk 3.1 . Rohelade hooldamist ei reguleerita üldplaneerigutega.
9.	Koormuse vähendamiseks rohealadel (eelkõige Merimetsa metsas) valida ja piiritleda koorte jalutuskohad ning reguleerida lemmikloomade viibimist rohealadel vastava suunava suunava/keelava märgistusega.	Rohealade kasutamist ja hooldust reguleerivad teised kohaliku omavalitsuse dokumendid.
10.	Haljastatud rannapromenaadi arendamisel tuleb keskenduda eelkõige hoonestatud aladele (vanad tööstus- ja sadamaalad, Kesklinna piirkond jms). Seeläbi saab loodust hoonestatud aladele juurde tuua. Looduslikud alad tuleb rannapromenaadi ideedest puutumata jätta ning kujundada sinna looduslikke tingimusi arvestavad liikumisrajad. Alad, kus liikumisteede kavandamisel ja	Üldplaneeringu seletuskirjas p 2.6 on esitatud põhimõtted, millega rannapromenaadi planeerimisel ja kujundamisel tuleb arvestada. Üldpõhimõttena on kirjas, et rannapromenaad tuleb kujundada jalakäijatele atraktiivseks ning mitmekesistada promenaadi välisvalgustuse, väikevormide ja haljastusega. Välja on toodud ka piirkonnad, kus tuleb säilitada lauge looduslik rannajoon. Rannapromenaadi kulgemine on esitatud kaardil „Kergliiklusteed“.

	rajamisel tuleb vältida massiivseid kunstlikest materjalidest (betoon, asfalt) rajatise on: roostik Kopli lahe lõunakaldal, Stroomi metsaga piirnev rannaala, Paljassaare linnuala.	
11.	Rohealade kujundamisel tuleb lähtuda eelkõige <i>Tallinna sademevee strateegias</i> loodud meetmetest, millest üks olulisemaid on rohealade planeerimisel võtta neid alasid arvesse kui sademevee kogumise ja immutamise piirkondasid, mis loovad võimaluse vähendada sademeveekanaliseerimise väljajäätamise ulatust.	Tingimus on kirjas ptk 2.15.
12.	Jääkreostuskollete avastamisel pinnases või pinnase(põhja)vees tuleb see vastavalt reostuse iseloomule likvideerida või lokaliseerida ning peatada seniks reostuse levikut soodustavad tegevused. Reostunud pinnas tuleb kavandatavate hoonete alt eemaldada ja asendada puhta täitepinnasega. Muruplatside (mänguväljakute) rajamisel tuleks samuti saastunud pinnase ülemine osa eemaldada või katta puhta pinnasega, et välistada inimeste või lemmikloomade kokkupuude saastunud pinnasega. Eemaldatud saastunud pinnas tuleb anda üle vastavat luba omavale jäätmeäitajale. Perspektiivne haljasala on kavandatud OÜ Slops prügilale. Kuna prügilas ladestatakse ka asbesti, samuti võib seal leiduda muid ohtlikke jäätmeid, tuleb viia läbi enne roheala rajamist prügilala nõuetekohane sulgemine.	Jääkreostuse teemat puudutatakse üldistatud kujul üldplaneeringu seletuskirjas ptk 6.8.
13.	Uute tänavate rajamise käigus võimalike jääkreostusnähtude ilmnemisel pinnases või pinnase(põhja)vees tuleb see vastavalt reostuse iseloomule likvideerida või lokaliseerida ning peatada seniks reostuse levikut soodustavad tegevused. Eemaldatud saastunud pinnas tuleb anda üle vastavat luba omavale jäätmeäitajale.	Nõuet kirjeldab ptk 6.8.
14.	Kergliiklusteed on osaliselt kavandatud võimaliku jääkreostusega aladele (eelkõige Kopli kaubajaama piirkonnas). Uute kergliiklusteede rajamise käigus võimalike jääkreostusnähtude ilmnemisel pinnases või pinnase(põhja)vees tuleb see vastavalt reostuse iseloomule likvideerida või lokaliseerida ning peatada seniks reostuse levikut soodustavad tegevused. Eemaldatud	Nõuet kirjeldab ptk 6.8.

	saastunud pinnas tuleb anda üle vastavat luba omavale jäätmekäitlejale.	
15.	Merimetsa pargi külastuskoormuse kasvu leevendamiseks sobivad T. Ploompuu poolt koostatud eksperthinnangus (2006) ja OÜ Adepte poolt koostatud ekspertarvamuses „Merimetsa metsa seisundi muutus perioodi 2006-2011 jooksul“ (2012a) toodud meetmed, mille alusel tuleks Merimetsa kaitseriigi osas näha ette looduskaitseaduse § 14 toodud üldised kitsendused. Eelkõige on oluline pidev hooldamine ja looduslike alade säilitamine. Soovitav on koostada terviklik teeradade võrgu projekt.	Tallinna Linnavalikogu 6. aprill 2017 määrusega nr 6 on Merimetsa roheala võetud kohaliku kaitse alla ja sätestatud kaitse-eeskiri.
16.	Karjamaa asumi Paljassaare ja Hundipea sadama-alade piirkonna väljaarendamisel tuleb tagada, et piirkonda planeeritakse vähemalt elukohalähedane haljasala (mänguväljak väikesel rohealal, ümberkaudsetele elanikele mõeldud väike kohalik pargiala vmt). Võimaluse korral tuleks ette näha elukohalähedase haljasala rajamine ka Kalamaja asumisse näiteks Lennusadama ja Patarei sadama vahelisele rannaalale.	Seletuskirja ptk 1.3 ja ptk 1.4 on esitatud üldine tingimus, et suurtematel arengualadel tuleb arendused jaotada etappideks ning iga etapi realiseerumisega planeerima ka osa avalikus kasutuses olevast linnaruumist. Samuti on avaliku ruumi (roheala) väljaarendamise tingimus toodud välja segahoonestusalade maakasutust ja ehitustingimusi käsitlevas ptk 2.7 .
17.	Määrata Paldiski mnt 52 kinnistu põhja- ja lääneosa rohealaks, vähendades üldplaneeringus toodud väikeelamumaa ulatust (joonis 4.8).	Üldplaneeringu lahendus on muutunud. Paldiski mnt 52 kinnistut läbib kirde-edela suunaline roheala. Kinnistu on määratud segahoonestusalaks.
18.	Põhja-Tallinna üldplaneeringuga teha ettepanek võtmaks kohaliku kaitsealana kaitse alla Merimetsa (Stroomi) park (Tallinna Keskkonnaameti ettepanek joonisel 4.9) koos Kolde pst 75 kinnistuga. Merimetsa pargi külastuskoormuse kasvu leevendamiseks tuleb rakendada T. Ploompuu poolt koostatud eksperthinnangus (2006) ja OÜ Adepte Ekspert poolt koostatud ekspertarvamuses <i>Merimetsa metsa seisundi muutus perioodi 2006-2011 jooksul</i> (2012a) toodud meetmeid, mille alusel tuleks Merimetsa kaitseriigi osas näha ette looduskaitseaduse § 14 toodud üldised kitsendused. Eelkõige on oluline pidev hooldamine ja looduslike alade säilitamine. Paldiski mnt 52 kinnistu hilisem kaitsealaga liitmise otstarbekus tuleb selgitada välja detailplaneeringu käigus.	Merimetsa roheala võeti kaitse alla Tallinna Linnavalikogu 6. aprill 2017 määrusega nr 6.
19.	Rohealadega piirnevatel aladel tuleb tagada	Ettepanekuga on arvestatud ptk 3.1 „Roheline

	niiskusraežiimi säilimine senisel kujul.	võrgustik hoonestatud aladel“.
20.	Elamualade kujundamisel tuleb maksimaalses mahus säilitada olemasolev haljastus. Täiendava haljastuse kavandamisel eelistada looduslikku haljastust konteinerhaljastusele. Eelistada tuleks ka taimeliike, mis sobivad antud keskkonda ning ei vaja täiendavat väetamist või niisutamist.	Ettepanek üldistatult kajastub ptk 2.7 ja ptk 3.1 .
21.	Detailplaneeringute koostamisel tagada maksimaalses ulatuses põõsaserinde säilimine vahetult rohealadega piirnevatel aladel. Rohevõrgustikuga külgnevatele kruntidele piirdeaedade rajamisel tuleb võimaldada ühendused rohealaga mugava jalgsikäigu teekonna ulatuses, st juurdepääsu rohealale võib takistada maksimaalselt 300 m ulatuses.	Põhimõtted on üldistatud kujul esitatud ptk 3.1 .
22.	Väljakujunenud asustuspriirkondades säilitada linnaosade asumitele iseloomulik kinnistute ruumiline jaotus ka väljaspool miljööväärtuslikke alasid.	Üldplaneeringu koostajad ei pea selle nõude sisse kirjutamist kõikides linnaosa piirkondades vajalikuks. Miljööaladel, mis on linnaehituslikult väärtuslikumad asustuspriirkonnad, on see tingimus sisse kirjutatud.
23.	Linnaruumile avaldatava positiivse mõju suurendamiseks soovib KSH koostaja ka olemasolevate kruntide arendamisel tagada võimalikult suures ulatuses rohealade ja olemasolevale linnaosa piirkonnale omase miljöö säilitamist. Seda tuleb järgida eelkõige Hipodroomi, Seewaldi, Sitsi, Telliskivi kvartali segahoonestusalade kujundamisel.	Ptk 1.3 , mis käsitleb linnaosa üldiseid ruumilise arengu põhimõtteid on seda põhimõtet kajastanud.
24.	Soovitatav on uute elamukruntide kavandamisel planeerida krundisuurus minimaalselt sama suur kui juba antud piirkonnas olemasolevate kruntide suurus, st olemasolevate kruntide jagamine väiksemateks osakruntideks on lubatav vaid erandkorras (näiteks võtta aluseks, et olemasolevatel miljööväärtuslikel aladel ei ole lubatud kruntide jagamine väiksemateks kui 600 m ² kinnisasjadeks).	Ptk 2.8 „Elamualad“ on lisatud üldpõhimõtteks, et väljakujunenud elamualadel tuleb uute arenduste puhul üldjuhul säilitada piirkonnas väljakujunenud krundistruktuur ja –suurus ning mitte liita või tükeldada kinnistuid naabruskonnas tavapärasest oluliselt erinevaks. Miljööaladel, mis on linnaehituslikult väärtuslikumad asustuspriirkonnad, on see tingimus sisse kirjutatud.
25.	Olemasolevate krundite arendamisel tuleb tagada võimalikult suures ulatuses linnaosa piirkonnale omase miljöö säilimine.	Põhimõte on välja toodud ptk 1.3 .
26.	Olukorras, kui reoveepuhasti rekonstrueerimist ja seeläbi kuja vähenemist ette ei nähta, on soovitatav lähtuda joonisel 4.14 toodud alternatiivsest maakasutusest reoveepuhasti kajas.	Ptk 1.4 – Paljassaare poolsaare arendused on jaotatud kahte väljaehitamise etappi, kus hilisem (II etapi) arendamine on tugevalt seotud linnusaare rajamisega (vt täpsemalt ptk 5.2.1), liikumisviiside jaotumise muutusega, taristute väljaehitamise kohustustega (nt trammiliin Paljassaare poolsaarele)

		ning reoveepuhastusjaama kujast tulenevate piirangute võimaliku leevendumisega. Üldplaneering reserveerib kaugemas perspektiivis II etapi maakasutuseks kuja ida osas „segahoonestusala“. Senikaua on II etapi sees võimalik olemasolevaid hooned rekonstrueerida ja kavandada funktsioone, mida kuja piirang hetkel võimaldab.
27.	Võimalikust kõrgest pinnase radoonisisaldusest Põhja-Tallinna lõunaosas tulenevalt tuleb enne uute hoonete ehitamist ning olemasolevate rekonstrueerimist viia läbi täpsustav radooniuuring. Uuringus peab vajadusel välja tooma ka ehitustingimused radooni hoonesse pääsemise tõkestamiseks.	Radooni teemat käsitleb ptk 2.15.
28.	Turvalisuse suurendamise ja kuritegevuse ennetamise meetmed on käsitletud Eesti Standardis EVS 809-1:2002. Üldplaneeringule järgnevate detailplaneeringute koostamise käigus on soovitatav rakendada standardis toodud strateegiaid ja planeeringulisi meetmeid, eesmärgiga tagada planeeringuala turvalisus ning maandada kuritegevuse riske. Sobivateks meetmeteks on nt: turvalisuse suurendamiseks ühendada kavandatavate hoonete sissekäigud vahetult peamiste kõnniteega. Säilitada olemasolev lihtne teedevõrk. Vajadustele vastava tänavavalgustuse paigutamine vähevalgustatud kohtadesse. Planeeritavates elamukvartalites tagada hea loomulik jälgitavus (nt elumajade fassaadid vastakuti). Tagada akendest hea vaade ühiskasutatavatele aladele (tänavatele). Kvartali sees soodustada ala ööpäevaringset kasutamist (äri- ja eluhooned, sotsiaalhooned), mis aitab vähendada kuriteohirmu.	Kuritegevuse ennetamine on kirjeldatud üldplaneeringu seletuskirjas ptk 6.9.
29.	Põhjavee kaitstuse tagamiseks, tuleb uute alade kasutuselevõtul tamponeerida kasutusest väljas olevad või välja jäävad puurkaevud.	Tingimus esitatud ptk 6.1.
30.	Uute alade kavandamisel tuleb lähtuda ÜVK ja Tallinna sademevee strateegias aastani 2030 seatud tingimustest (toodud ptk 2.3.), milleks on eelkõige sademevee immutamine, sademeveega edasikantava reostuse kohapealne piiramine, lahkvoolse sademeveesüsteemi välja ehitamine ning	Sademevesi on käsitletud ptk 2.15.

	teiste meetmete tagamine sademeveekoguste ja sademevee löökkkoormuste vähendamiseks (täiendavad soovitusel ptk 4.9.).	
31.	Parklaaladelt kokkujuhitavad sademeveed on soovitatav juhtida läbi kohtpuhasti (õli-, liiva- ja mudapüüdur). Veekogusse või pinnasesse juhitud sademevesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 31. juuli 2001 määruse nr 269 <i>Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord</i> nõuetele.	Sademevesi on käsitletud ptk 2.15.
32.	Tulenevalt kaitstavate liikide esinemisest piirkonnas, tuleb Paldiski mnt 52 kavandataval elamualal arvestada ehitustööde teostamise piirangutega (pinnase ettevalmistustööd jmt) lindude pesitsusperioodil mai algusest kuni juuli lõpuni.	Nimetatud tingimus kehtib ehitustöödele.
33.	Elamumaade arendamisel tuleb tagada kergliiklusteede väljaehitamine ning trammiteede pikendamine uutesse elamurajoonidesse (vt lisaks peatükk 4.8 - liiklusmaa).	Üldpõhimõttena kirjas ptk 1.3 „Üldised ruumilise arengu põhimõtted“.
34.	Üldplaneering näeb ette suuremate arengualade liitmise kaugküttesüsteemiga. Kuigi maagaas on oma mõjude osas välisõhukvaliteedile üks vähim mõjusid omavatest lokaalkütteliikidest, soovib KSH koostaja võimaluse korral eelistada kõigi uute alade puhul liitumist kaugküttesüsteemiga.	Kaugkütte temaatika on esitatud ptk 6.6
35.	Müra ja õhusaaste negatiivse mõju vähendamiseks tuleb ettevõtlusalade planeerimisel ja hoonete projekteerimise käigus võimalusel vältida hoonete kliima- ja ventilatsiooniseadmete paigaldamist elamute poolsele küljele, vajadusel tuleb läbi viia müra modelleerimine ning võtta kasutusele vastavad leevendavad meetmed. Ettevõtete lisandumisega kaasneb kumuleeruv mõju.	Tingimus on esitatud ptk 2.9.
36.	Kuni AS Paljassaare Kalatööstuse asukoha muutumiseni/tootmise ümberkorraldamiseni tuleb vältida ettevõtte eriti ohtlikkusse alasse (91 m) uute elamualade ja muude samasuguse tundlikkusega maakasutusotstarvete kavandamist, sh ettevõtlusalad, mille kõrvalotstarve on korterelamud.	Vastav tingimus on esitatud Paljassaare tee 18, 20, 24, 24a, 26a, 28, 28c, 28e, 30, 30a, 30b, 30c, 32, 32b, 32c, 32d detailplaneeringule seletuskirja. Seal on välja toodud, et Paljassaare Kalatööstuse naaberkruntide planeeringu elluviimise eeltingimuseks on Paljassaare Kalatööstuse tegevuse lõpetamine alal või tegevuse jätkumise korral täiendavate kaitsemeetmete rakendamine, mille tulemusena vähendatakse ohuala piiri. Seega on planeeringus käsitletud ja esitatud nõuded mille alusel on võimalus ka Kalatööstuse naaberkrundid

		hoonestada. Kui esitatud tingimused ei ole täidetud, siis ei ole võimalik neid krunte ka hoonestada.
37.	Paljassaare tee 47 ala ümberkujundamisel või selle kinnistul asuvas kraavis tööde teostamisel säilitada liigi soo-neiuvaip elupaik. Soovituslik on säilitada haljasala ka kraavi ümbruses. Vajadusel tuleb tagada taimede säilimine ümberasustamisega vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele <i>Kaitsealuse liigi isendi ümberasustamise kord</i> .	Kantud „Piirangute“ kaardile ja seletuskirjas ptk 5.1 .
38.	Säilitada maksimaalses ulatuses kõrghaljastus puhveralana kohtades, kus tootmisalade läheduses paiknevad elamumaad või haljasalad (vt ka ptk 4.2).	Tingimus esitatud seletuskirjas ptk 2.9 tootmis- ja ettevõtlusalade ehitus- ja maakasutustingimustes.
39.	Planeeringualade sees säilitada võimalikult suures ulatuses olemasolevad väiksemad rohealad, puudegrupid ja alleed (vt lisaks ka ptk 4.2 toodud meetmed, sh tänavahaljastuse rajamisel).	Välja toodud üldplaneeringu seletuskirjas ptk 1.3 „Üldised ruumilise arengu põhimõtted“.
40.	Reserveeritud Paljassaare, Noblessneri, Justiitspalee, Kalasadama, Kopli liinide arengualad jäävad üleujutusohhtlikule alale. Paljassaare tee 18 jt DP KSH on näinud leevendava meetmetena ette maapinna tõstmise. Nimetatud nõudest tuleb lähtuda ka teiste segahoonestusalade puhul.	Üleujutuse temaatika on kirjeldatud lahti seletuskirja ptk 5.7 „Ranna kaitse“. Linnehituslikud võtted, millega üleujutusohhtu minimaliseerida on rannapromenaadi ja rannakindlustuste rajamine. Rannapromenaad peab üleujutusest ohustatud lõikudes täitma üleujutuse takistamise funktsiooni.
41.	Üldplaneeringuga on segahoonestusaladele lisaks elamutele lubatud kavandada ka keskkonda mittehäirivat (olulist negatiivset keskkonnamõju mittetekitav tootmine (KeHJS seaduse § 5 ja § 6 alusel) väiketootmist. Sõltuvalt tootmise iseloomust võib osutada vajalikuks puhverala rajamine tootmismaa ja elamute vahele. Puhverala võib olla nii haljasala kui ka näiteks kaubandus, äri- või büroohooned.	Tingimus esitatud seletuskirjas ptk 2.7 .
42.	Uute hoonete rajamisel tiheasustusalal on soovitatud rajada äriruumid hoonete alumistele ning eluruumid mõnevõrra väiksematele ülemistele korrustele, sealjuures on soovitatav magamisruumid võimalusel paigutada hoone väiksemale hoovipoolsele küljele. Koolieelsed asutused, haljasalad jmt tuleks rajada arenguala keskele.	Tingimus esitatud seletuskirjas ptk 2.8 .
43.	Segahoonestusalade projekteerimisel tuleb ette näha piisav ruum liigiti kogutud jäätmekonteineritele.	Jäätmekonteinerite auskoht määratakse detailplaneeringu käigus või täpsustatakse projekteerimistingimustega.
44.	Kvartali sees soodustada ala ööpäevaringset kasutamist (äri- ja eluhooned,	Sisaldub seletuskirja ptk 7.2 „Kuritegevuse ennetamine“

	sotsiaalhooned), mis aitab vähendada kuriteohirmu.	
45.	Vältida raudtee eriti ohtliku alasse (50 m) tundliku kasutusega objektide (koolid, hooldeasutused, elamualad, mänguväljakud) rajamist. Eelistatud peaksid olema ettevõtlus- ja infrastruktuuriobjektid ning kaitsehaljastus.	Sisaldub seletuskirja ptk 4.4 „Raudtee“ .
46.	Lähtudes asjaolust, et perspektiivsel rannaalal on ühtlasi registreeritud ka III kaitsekategooria taimeliik roosa merikann, ei soovita KSH koostaja rannaala edasiarendamist Väike-Paljassaare poolsaare suunas. Seega tuleb olulise mõju vältimiseks lähtuda edasiarendustel olemasolevast infrastruktuurist ja maakasutusest. Vajadusel ilmnmisel tuleb tagada roosa merikanni isendite säilimine ümberasustamisega vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele <i>Kaitsealuse liigi isendi ümberasustamise kord</i> .	Esitatud seletuskirja ptk 5.1 „Kaitstavad looduslad ja objektid“.
47.	Suur-kuldtiiva elupaigas alade kujundamisel tuleb maksimaalses mahus säilitada olemasolev haljastus. Täiendava haljastuse kavandamisel eelistada looduslikku haljastust konteinerhaljastusele. Eelistada tuleks ka taimeliike, mis sobivad antud keskkonda ning ei vaja täiendavat väetamist või niisutamist. Tänavahaljastuse vajadusega tänavate arendamisel lähtuda ptk 4.2 „Rohealad” toodud nõuetest.	Seda teemat käsitletakse täpselamlt Natura hoiuala kaitsekorralduskavas. ÜP seda nii täpselt ei käsitle
48.	Mitte rajada Merimetsa möödasõitu maapinnal ega viaduktina (suurendab müra levikut). Alternatiiv on möödasõit kavandada tunnelina, kuid selle realiseerimisele eelnevalt peab läbi viima hüdrogeoloogilised uuringud ning vajadusel selgitama välja leevendavad meetmed piirkonna niiskuse- ja niiskuse säilitamiseks.	Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneering loobub Tallinna üldplaneeringu kohasest Merimetsa läbivast põhimagistraali koridori reserveerimisest.
49.	Mitte kavandada Paljassaare hoiuala edelaserva uut tänavat. Tänavat võib rajada vaid nn Ecobay arengualale rajatavate elamute juurdepääsuks väljapoole hoiuala.	Paljassaare pls-l on maakasutust ja teedevõrku täpsustatud. Uus lahendus kajastun üldplaneeringu vastavatel kaartidel.
50.	Käesoleva KSH koostaja soovib kaaluda eritasandiliste ristmike rajamise võimalusi eelisjärjekorras Sõle – Paldiski mnt ja Endla - Mustamäe tee - Paldiski mnt ristmikele.	Üldplaneering ei kavanda liiklusvoo rahustamiseks suuremahulisi investeeringuid nõudvaid mitmetasandilisi ristmike välja pakutud asukohta. Käesolev üldplaneering seob suuremad arengualad ja nende etapilise välja ehitamise liikumisviiside jaotumise muutumisega.
51.	Eritasandiliste ristmike kavandamisel tuleks	Eritasandiliste ristmike tehnilised lahendused

	võimalusel viaduktidele eelistada tee viimist süvendisse või tunnelisse. Seejuures tuleb tunneli rajamisele eelnevalt läbi viia hüdrogeoloogilised uuringud ning määratleda vajadusel vastavad leevendavad meetmed piirkonna niiskusežiimi säilimiseks.	täpsustatakse ehitusprojektiga.
52.	Kaaluda müraseina rajamist raudtee ja Paldiski mnt ristumise piirkonnas, kus müratase ületab kohati lubatud piirnorme (joonis 4.20.).	Üldplaneeringu dokumendi täpsusaste ei võimalda kaardistada müraseinu. Müraseinte temaatika lahendatakse teede projekteerimise etappides.
53.	Detailplaneeringute koostamise käigus tuleb läbi viia mürauuringud vähemalt juhul, kui: ○ detailplaneeringuga hõlmatakse alad, mis jäävad suuremate põhi- ja jaotustänavate või käesolevas KSH aruandes toodud ülenormatiivse müratasemega tänavate äärde; ○ detailplaneeringuga hõlmatakse alad, mis jäävad üldplaneeringuga kavandataivate uute tänavate või möödasõitude mõjutsooni; ○ detailplaneeringuga kavandatakse tegevust, mille elluviimise järgselt on detailplaneeringuala äärse tänavatipptunni liiklussagedus vähemalt 250 a/h; ○ detailplaneeringuala piirneb nn vaikse alaga ning detailplaneeringu elluviimise järgselt võib eeldada piirkonna mürataseme kasvu (sh kui kavandatakse tegevusi, millega kaasneb müra, nt tehnoeadmed, kauplused jms).	Tingimust täpsustatud ja lisatud seletuskirja ptk 2.15.
54.	Uute tänavate kavandamisel tuleb ette näha sademevee kokku kogumine ja nõuete kohane puhastamine (liiva- ja õlipüüdurid vm sobivad puhastusvõtted);	Tingimus lisatud seletuskirja ptk 2.15 alla.
55.	Uute hoonete parkimine tuleb lahendada hoonete mahus nt parkimiskorruse või terviklikke kvartaleid hõlmavate detailplaneeringute puhul parkimismajadega. Seejuures tuleks parkimiskorruse ja –maja pealmiste alade kavandamisel kaaluda haljastuse (sh vertikaalhaljastus) kasutamist (vt ka ptk 4.9). Kui siiski osutub vajalikuks krundisise nõi avaparklate rajamine, tasub kaaluda haljastust osaliselt säilitava pinnakatte nt murukivi kasutamist. Olemasolevate puude läheduses võimalusel vältida juurestiku eemaldamist, kasutades kandevõime saavutamiseks nt geotekstiile. Samuti tuleb eelistada võimalusel parkimisala rajamist või uuendamist tänavate ja teede poolisel elamu küljel või maja otstes.	Tingimus lisatud seletuskirja ptk 2 „Maakasutus- ja ehitustingimused“ erinevate juhtotstarvete alla.

56.	Piirkonna elanikele parkimismajade kasutamise efektiivsuse tõstmiseks peab parkimismaja paiknema võimalikult elukoha lähedal ja olema majanduslikult soodne. Kaaluda tasuks lahendust, kus uues kortermajas korteri ostmisega kaasneks tasuta või sümboolse hinnaga parkimise võimaldamine lähedal asuvas parkimismajas. Samuti on oluline tagada inimeste turvalisus parkimismaja sees (kaartide/piletite/mobiili kasutamine uste, väravate avamiseks, videovalve vms).	Parkimismajade paiknemise tingimus võimalikult elukoha lähedal on üldpõhimõttena lisatud seletuskirja ptk 2.5 . Parkimismajade kasutamiseks ärimudeli kavandamine pole üldplaneeringu ülesanne.
57.	Ühistranspordi peatus võiks asuda parkimismaja läheduses, et inimesel oleks võimalik valida, kas eelistada autoga või ühistranspordiga liikumist. Ühistranspordi kasutamise eelistamine eeldab seejuures eriti tiipitudel tiheda ja sujuva liikumisgraafiku, soodsa pileti ja kvaliteetse teeninduse olemasolu.	Üldplaneering ei seo parkimismajade asukohti ühistranspordipeatustega.
58.	Väljakujunenud asustusstruktuuriga piirkondades (nt Kalamaja, Pelgulinn) on parkimiskorralduse parendamiseks koostöös majaomanike ja ühistutega vajalik tänaval asuvate parkimiskohtade markeerimine. Uute parkimismajade rajamisel väljakujunenud asustusstruktuuriga piirkondades (nt Kolde pst ja Pelguranna tänava piirkond, elamumessi arenguala) tuleks koostöös piirkonna korteriühistutega soodustada parkimismaja kasutamist ka olemasoleva elanikkonna poolt.	Teemakäsitus ei kuulu käesoleva üldplaneeringu ülesannete hulka.
59.	Läbi Merimetsa roheala kulgev kavandatav kergliiklustee tuleb rajada maksimaalses ulatuses olemasoleva jalgraja baasil.	Esitatud tingimus on lisatud seletuskirja ptk 4.2 .
60.	Täiendavalt tuleb eritasandiline ristumine kavandada perspektiivse kergliiklustee (Ehte ja Kaera tänavad) ja Sõle tänava ristumise piirkonnas.	Üldplaneerijad ei pea perspektiivikaks mitmetasandilise kergliiklustee kavandamist antud asukohta.
61.	Mitte kavandada hoiualale asfalteeritud kergliiklusteed (joonis 4.22.). Asfalteeritud kergliiklustee võiks kulgeda kuni hoiuala piirini ja sealt edasi mööda olemasolevat teed matkarajana kuni kaitsekorralduskavas nimetatud nn suur ringini. Seejuures tuleb matkaraja rajamisel järgida hoiualale rajatud matkaradadega sarnast ehitusstiili ning vältida autodega pääsemist hoiualale (nt tõkkepuu hoiuala piiril).	Esitatud tingimus on lisatud seletuskirja ptk 4.2 .
62.	Näha ette kergliiklustee Vana-Kalamaja ja	Olulised jalakäijate ja ratturite liikumissuunad ja

	Kotzebue tänavatele ning Suurtüki tänavale Põhja pst ja Rannamäe tee vahelisel lõigul (joonis 4.24.).	ühendused vanalinnaga on näidatud kergliikusteede kaardil. Seletuskirjas ptk 4.2 on sõnastatud ka üldpõhimõte, et esmane arengusuund jalgrattateede võrgustiku arendamisel peab olema peamiste liikumissuundade katmine (so ühendus Kesklinnaga) ning linnaosas terviklikult toimiva rattateede võrgustiku loomine (Tallinna rattastrateegia kohane põhivõrk ja tervisevõrk). Ptk 4 Liikuvuse üldpõhimõte on parandada jalgsikäigu liikumistingimusi Kesklinnaga piirnevates asumites (Kalamaja, Pelgulinn), kus vahemaad kesklinnaga on lühemad ja potentsiaal säästlike liikumisviiside kasvuks modaaliaotusest suurim.
63.	Kaaluda perspektiivse trammittee rajamise võimalusi joonisel 4.25 toodud asukohas (sh Kalamaja möödasõidu asukohas).	Trammittee rajamise võimalus langeb ära, kui soovime säilitada laia kergliiklusteed paralleelselt Kalamaja möödasõidteega.
64.	Sõltumata lumeladestusplatside asukohast tuleb sulaveed enne sademeveesüsteemi juhtimist puhastada kohtpuhastis (õli-, liiva- ja mudapüüdur). See eeldab kõvakattega ja drenaažiga varustatud lumeladestusplatside rajamist. Lumeladestusplatsidel ja nende lähialadel sulavete immutamine ei ole soovitatav, kuna lume suur soolasisaldus võib negatiivselt mõjutada piirkonna haljastust ja pinnase(põhja)vee seisundit. Seda eelkõige ala pikaajalisel kasutusel.	Tingimus kajastub seletuskirja ptk 6.11 .
65.	Kaaluda Slops OÜ territooriumile lumeladestusala rajamise võimalikkust.	Ettepanek kajastub seletuskirja ptk 6.11 .
66.	Järgida <i>Paljassaare hoiuala kaitsekorralduskavas</i> toodud meetmeid negatiivse mõju vähendamiseks ja vältimiseks.	Tingimus on üldise põhimõttena sees seletuskirja ptk 2.11 „Rohealad“, ptk 4.2 ning ptk 5.1.1 .
67.	Loobuda vahetult linnualaga piirnavatel aladel elamumaade kavandamisest ja säilitada ala valdavas osas rohealana (vt ptk 4.3, joonis 4.14).	Ettepanekuga on arvestatud ning üldplaneeringu lahendust korrigeeritud.
68.	Lisaks linnualaga piirnevate elamumaade kavandamise vältimisele tuleb vältida ka linnuala lähialal elumupiirkonna rajamist. Seejuures on lähiala määratletav Paljassaare reoveepuhasti kujaga ning maakasutuse planeerimisel tuleks lähtuda ptk 4.3 joonisel 4.14 toodud maakasutusest ehk sisuliselt säilitada linnuala lähialal suures osas olemasolev maakasutus.	Ettepanekuga on arvestatud ning üldplaneeringu lahendust korrigeeritud. Reoveepuhasti kuja sisse jääv arendatav ala on määratud tootmis- ja ettevõtlusala juhtotstarbega alaks.
69.	Paigaldada sõidukite sisenemise vältimiseks Paljassaare linnualale sisenevatele teedele piirded.	Üldplaneeringu seletuskirja on lisatud põhimõte, et tuleb lähtuda Paljassaare hoiuala kaitsekorralduskavas toodud meetmetest.

70.	Vältida hoiuala kujundamist atraktiivseks ja kvaliteetseks puhkealaks.	Üldplaneering käsitleb Paljassaare hoiuala pigem loodusliku puhkealana. Avaliku ala laiendamist üldplaneering ei kavanda.
71.	Uute arengualade rajamisel tuleb ette näha Ecobay planeeringuala sisesed rohealad (sh piki randa; meede on asjakohane vaid olukorras, kui Ecobay detailplaneering realiseeritakse).	Ecobay arendusest on üldplaneeringus loobutud, sest Natura-hindamise töö tõi välja, et see avaldab olulist negatiivset mõju loodukeskkonnale.
72.	Mitte kavandada hoiualale asfalteeritud kergliiklusteed, vaid kujundada olemasolev tee matkarajana kuni kaitsekorralduskavas nimetatud nn suur ringini. Seejuures tuleb matkaraja rajamisel järgida hoiualale rajatud matkaradadega sarnast ehitusstiili ning vältida autodega pääsemist hoiualale (nt tõkkepuu hoiuala piiril).	Üldplaneeringu seletuskirja ptk 4.2 on lisatud põhimõtte, et tuleb lähtuda Paljassaare hoiuala kaitsekorralduskavas toodud meetmetest.
73.	Rannapromenaadi/kergliiklustee rajamistööd ja Ecobay planeeringuala ehitustegevus tuleb teostada väljaspool lindude pesitusaega 1.05 – 31.07.	Ecobay arendusest on üldplaneeringus loobutud, sest Natura-hindamise töö tõi välja, et see avaldab olulist negatiivset mõju loodukeskkonnale.
74.	Mitte kavandada Paljassaare hoiuala edelaserva uut tänavat. Tänavaga võib rajada vaid nn Ecobay arengualale rajatavate elamute juurdepääsuks väljapoole hoiuala (meede on asjakohane vaid olukorras, kui Ecobay detailplaneering realiseeritakse).	Teedevõrk ja maakasutuse lahendus Paljassaare ps on muutunud. Ecobay arendusplaanide kajastamsiest on loobutud, tuginedes Natura-hindamise tööle.
75.	Uute ettevõtlusalade kavandamisel tuleb lähtuda ÜVK ja Tallinna sademevee strateegias seatud tingimustest (toodud ptk 2.3.), milleks on eelkõige sademevee immutamine, ühtlustusmahutite kasutamine, sademeveega edasikantava reostuse kohapealne piiramine, lahkvoolse sademeveesüsteemi välja ehitamine ning teiste meetmete tagamine sademeveekoguste vähendamiseks ja sademevee löökkormuste vähendamiseks.	Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arendamise kavale, samuti Tallinna sademevee strateegiale on üldplaneeringu seletuskirjas viidatud ptk 2.15 , samuti ptk 6.3 .
76.	Alade haljastamisel vältida konteinerhaljastust (kaasnevad sageli suured rajamis- ja hoolduskulud) ning kõvakatttega pindu rajada minimaalses mahus, kuivõrd viimased takistavad sademevee imbumist pinnasesse ja võivad samuti tekitada lokaalseid ülejutusi (vt täiendavad soovitusel ptk 4.2 ja 4.9.).	Üldpõhimõttena, et alade haljastamisel eelistada looduslikku haljastust konteinerhaljastusele on üldplaneeringu seletuskirja ptk-s 2 ja ptk 3 .
77.	Paljassaare reoveepuhasti kujasse jääv üldplaneeringuga määratud ettevõtlusala (tootmis-, laondus- ja ettevõtete kõrvalfunktsiooniga) määrata tootmis- ja laondusettevõtete alaks (ettevõtlusala	Üldplaneeringu maakasutuse lahendust Paljassaare ps on täpsustatud ning kujasse jääv piirkond on määratud tootmis ja ettevõtlusala juhtsotstarbega alaks.

	kõrvalfunktsiooniga).	
78.	Tootmisalade ümberkujundamisel tuleb detailplaneeringute koostamise käigus sõltuvalt kavandatava tegevuse iseloomust vajaduse korral läbi viia keskkonnamõju strateegiline hindamine ning vajadusel võtta kasutusele leevendavad meetmed (nt puhverala tootmismaa ja elamute vahel jms)	Antud tingimust kaalub Tallinna Keskkonnaamet igal üksikul juhul eraldi.
79.	Tootmisalade ümberkujundamisel tuleb lähtuda ÜVK arendamise kavas ja Tallinna sademevee strateegias seatud tingimustest (toodud ptk 2.3), milleks on eelkõige sademevee immutamine, ühtlustusmahutite kasutamine, sademeveega edasikantava reostuse kohapealne piiramine, lahkvoorse sademeveesüsteemi välja ehitamine ning teiste meetmete tagamine sademeveekoguste vähendamiseks ja sademevee löökkkoormuste vähendamiseks.	Vastav viide on üldplaneeringu seletsukirjas olemas ptk 2.15 .
80.	Tootmisalade haljastamisel vältida konteinerhaljastust (kaasnevad sageli suured rajamis- ja hoolduskulud) ning kõvakattega pindu rajada minimaalses mahus, kuivõrd viimased takistavad sademevee imbumist pinnasesse ja võivad samuti tekitada lokaalseid üleujutusi (vt täiendavad soovitusel ptk 4.2 ja 4.9.).	Vastav tingimus on üldplaneeringu seletuskirja ptk 2 .
81.	Elamumaid ei tohi reserveerida olemasolevate olulist välismõju omavate tootmisalade kõrvale.	Olulist välismõju omavate tootmisalade kõrvale ei saa elamufunktsiooni kavandada senikaua kui ei ole ohtlik ettevõtte oma tegevust lõpetanud või tegevuse jätkamise korral täiendavaid kaitsemeetmeid kasutusele võtnud. Elamualade ja tootmisalade vahele tuleb rajada kõrghaljastust, mis toimib puhveralana. Tingimused kajastuvad ptk 2.9 .
82.	Kaitsealusesse Kalamaja kalmistuparki uue kergliiklustee rajamisel tuleb maksimaalses ulatuses kasutada olemasolevaid jalgradasid. Vältida puude mahavõtmist, eriti pargi põhja osas läbimurde rajamisel.	Kalamaja kalmistupargi rekonstrueerimine lahendatakse eraldi projekti käigus ning üldplaneeringu täpsusaste nii detailselt pargi korarstamisele ettekirjutusi ei tee.

6.13 Linnaosa administratiivpiiri muutmise ettepanek

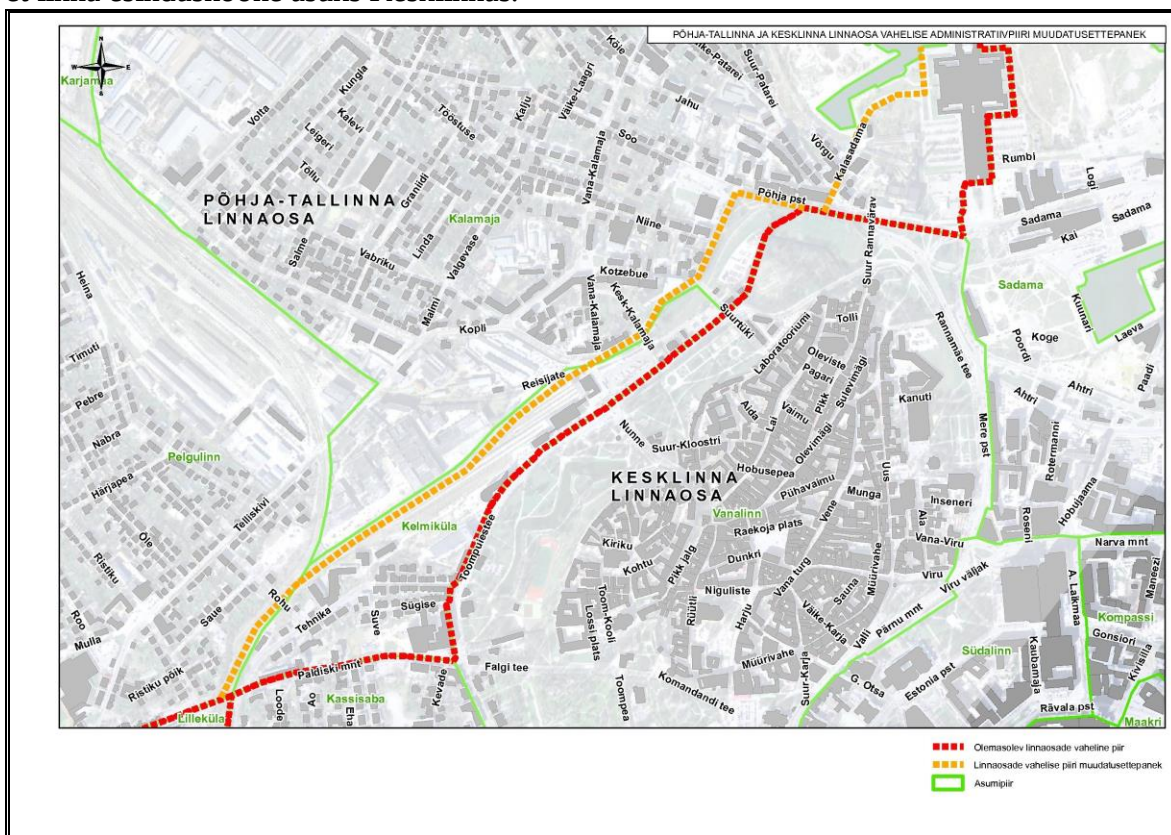
Üldplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Põhja-Tallinna linnaosa praegust piiri Linnahalli juures ning Kelmikülas (joonis 8). Loogiline piir jookseb Kelmikülas mööda raudteed, mistõttu on mõistlik siduda Kelmiküla kesklinnaga.

Toompea jalamile jääv ala, mis hõlmab tänased Kelmiküla, Kassisaba ja Uus Maailma asumid, kuulus ajalooliselt Toompeale nii nagu ka külgnev Kristiine karja- ja heinamaade ala. Kalamaja oli aga omaette väljakujunenud eeslinn väljaspool nii Toompea kui rae haldust.

1869. a rajama hakatud raudtee paigutatigi hoonestatud ala piirile Kristiine heinamaade vabale territooriumile ja edasi Toompea haldusala ja Kalamaja piirile. Balti jaam rajati samuti Toompeale kuuluvale alale, seega on raudteest Toompea poole jääv ala kuulunud Toompeale ehk Tallinna kesklinna alla. Seda teadvustasid kõik, et Balti Jaam asub Tallinna kesklinnas (Kelmikülas), aga mitte Põhja-Tallinnas (Kalamajas).

Seetõttu on arusaamatu, miks 1990-ndatel aastatel linnaosade piiride määramisel ignoreeriti ajaloolist piiri ja nihutati Kelmiküla ja Balti Jaam Põhja-Tallinna koosseisu.

Seoses linnaosade üldplaneeringute koostamise ja kavandatava linna uue administratiivhoone paigutusega on igati õige aeg korrigeerida Kesklinna ja Põhja-Tallinna linnaosade vahelist piiri tema ajaloolisele ja selge füüsilise rajatise – raudteega fikseeritud asukohta ning teisalt ka selliselt, et linna esindushoone asuks Kesklinnas.



Joonis 8. Linnaosa piirimuudatuse ettepanek

7. JÄTKUTEGEVUSED JA SEIRE

Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringuga kavandatud eesmärkide saavutamiseks on vajalik täiendavate jätkutegevuste teostamine ja perioodiline seire läbi viimine teemadel, mida on vajalik üldplaneeringust detailsemalt käsitleda. Järgnevalt on välja toodud tegevused ja teemad, mis ei mahu üldplaneeringu käsitle alla, kuid mida on vaja täiendavalt analüüsida ning ellu viia.

7.2 Jätkutegevused

- Garaažilinnaku ala visiooni koostamine
- Puhangu-Ehte tn garaažidevahelise ala struktuurplaani koostamine

/ Teemad lisanduvad jooksvalt ÜP koostamise jooksul /

7.3 Seire

Keskkonnaseire on keskkonnaseisundi ja seda mõjutavate tegurite järjepidev jälgimine, mis hõlmab keskkonnavaatlusi ja -analüüse ning vaatlusandmete töötlemist. Seire aitab jälgida keskkonnameetmete rakendamise käiku, hinnata nende tõhusust ning varakult avastada võimalik oluline keskkonnamõju. Üldplaneeringute keskkonnamõju seiret korraldab Tallinna Linnavalitsus.

Üldplaneeringuga kavandatava tegevuse elluviimisega kaasneva keskkonnamõju seire tuleb ühitada teiste planeeringute ja arengukavadega kavandatava tegevusega rakendatava seiresüsteemiga, et saada omavahel võrreldavaid andmeid. Seejuures on oluline erinevate strateegilise (sh ruumilise) planeerimise dokumentide KSH-des kavandatud seiremeetmete ja mõõdetavate indikaatorite omavaheline kooskõla ja seiremeetmete mõõtmise sagedus.

Käesoleva KSH koostaja hinnangul tuleks teostada Põhja-Tallinna linnaosas järgimisi seireid:

- Iga-aastased liiklusuuringud Põhja – Tallinna linnaosa peamistel ühendusteedel ja suurematel liiklussõlmedel⁵⁸.
- Merimetsa (Stroomi) pargi ja Paljassaare linnuala külastuskoormuse määramised (kord nelja aasta jooksul).

Oluline keskkonnaseire meede omavalitsuse tasandil on ka planeeringute regulaarne ülevaatamine vastavalt Planeerimisseadusele - kohaliku omavalitsuse valimisperioodi jooksul iga nelja aasta tagant. Antud meede loob võimaluse analüüsida planeeringute elluviimisega kaasnevaid mõjusid ja kavandada ilmnenu ebakõladele uute planeeringutega leevendavaid meetmeid.

⁵⁸ vt täpsemalt Põhja-Tallinna KSH aruande ptk 3.5.

9 ÜLDPLANEERINGU RAKENDAMINE

Linnaosa üldplaneering on aluseks detailplaneeringutele, mis üldplaneeringu jõustumise ajaks ei ole vastu võetud ega kehtestatud. Vastuvõetud või algatatud detailplaneeringu ja üldplaneeringus sätestatud tingimuste vastuolu korral kaalub ja analüüsib Tallinna Linnaplaneerimise Amet algatatud planeeringu sobivust keskkonda igal üksikjuhul eraldi, arvestades nii õiguskindluse põhimõtet, õiguspärast ootust kui ka avalikku huvi, ning esitab õigusakti eelnõu linnavalitsusele ja linnavolikogule kehtestamiseks. Seaduses sätestatud juhtudel on üldplaneering aluseks ka projekteerimistingimuste koostamisele.

Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu menetlemisel rakendatakse kohustuslikke leevendavaid meetmeid lähikonnas, et tagada üldplaneeringuga seatud põhimõtete ja eesmärkide saavutamise võimalus. Kui vastavaid mõjusaid meetmeid pole osapooli rahuldavalt võimalik rakendada, siis tuleb käsitletava piirkonna kohta koostada ja kehtestada osaüldplaneering enne vastuolusid põhjustava detailplaneeringu kehtestamist.

Üldplaneeringu elluviimine toimub Tallinna linna eelarve vahenditest, võimalik on ka kaasfinantseerimise võimaluste kasutamine koostöös välisfondide, erasektori, vabaühenduste jt partneritega. Täpne objektide rajamisjärjekord ning tegevuste elluviimine määratakse kindlaks iga-aastase eelarve koostamisel.

Üldplaneeringus kajastatud arengupiirkonnad hoonestatakse projektipõhiselt eraettevõtlike majandustegevusena vastavalt kehtestatud detailplaneeringutele. Piirkondade toimimiseks vajaliku taristu rajamine toimub vastavalt Tallinna linna ja huvitatud isiku vahel sõlmitavale lepingule.

LISAD

LISA 1. TERMINID

Alljärgnevalt selgitatakse üldplaneeringus kasutatavaid termineid. Üldkasutatavaid termineid on kirjeldatud teistes õigusaktides.

- **Aktiivne tänavafont** - tänavafontid, kus üldplaneeringuga soodustatakse esimese korruse tasandil avalikkusele suunatud äri- või ühiskondlikku funktsiooni (kauplused, teenindusasutused, söögikohad).
- **Allee** (vt ka puiestee) on mõlemalt poolt puudereaga ääristatud tänav või tee, samuti sarnane jalgteed aias või pargis. Linnas võivad alleed moodustuda võrgustiku.
- **Arenguala** – võimalik on ettevõtlus- ja elukeskkonna omavaheline tihedam integreerimine, kui välja kujunenud elurajoonides. Soositud on funktsioonide paljususe ja omavaheline põimumine. Funktsioonide mitmekesisus ja tihedus aitavad luua efektiivset ja elavat linnaruumi.

Miljööladel on arenguala miljööliselt vähemväärtuslik ala miljööväärtusliku hoonestusala piirides, kus toimuvale ehitus- ja planeerimistegevusele seatud kaitse- ja kasutamistingimused ei ole sama ranged kui võtmestruktuuridel või piiranguvööndis, arvestades, et arengud ei mõjutaks negatiivselt kõrvalasuvaid väärtuslikke kooslusi. Arengualadel võib olemasoleva hoonestuse asendada uute hoonetega vastavalt aladele määratud ehitus- ja planeerimistingimustele, olemasolevate hoonete renoveerimisel, rekonstrueerimisel tuleb lähtuda kaitse- ja kasutamistingimustest.

- **Avalik ruum** on keskkond või koht, mis on piiranguteta ligipääsetav kõigile kasutajatele. Avalik ruum on mitmekesine. Avaliku ruumi reserveerimise eesmärk on tagada elanikele ja linna külastajatele liikumiseks, puhkamiseks, kultuuri- ja sporditegevuseks vajalike maa-ala olemasolu. Avaliku ruumi moodustavad näiteks pargid ja haljasalad, tänavaruum, väljakud, traditsioonilised väljakujunenud avalikult kasutatavad õuealad, kõnniteed, jalgteed ja ühendused läbi erakruntide, juurdepääsud, avalikkusele mõeldud hoonete rohe- ja parkimisalad, avalikkusele mõeldud hoonete üldkasutatavad ruumid, kallasrajad ja nende juurdepääsud.

Poolavalik ruum on üldplaneeringus tähistatud üldjuhul vabaplaneeringulised või uued suuremad arengualad, mis peavad olema läbipääsetavad, st võimaldatud hoonete vahelist vaba liikumist (piirdeaedade rajamine ei ole lubatud jms).

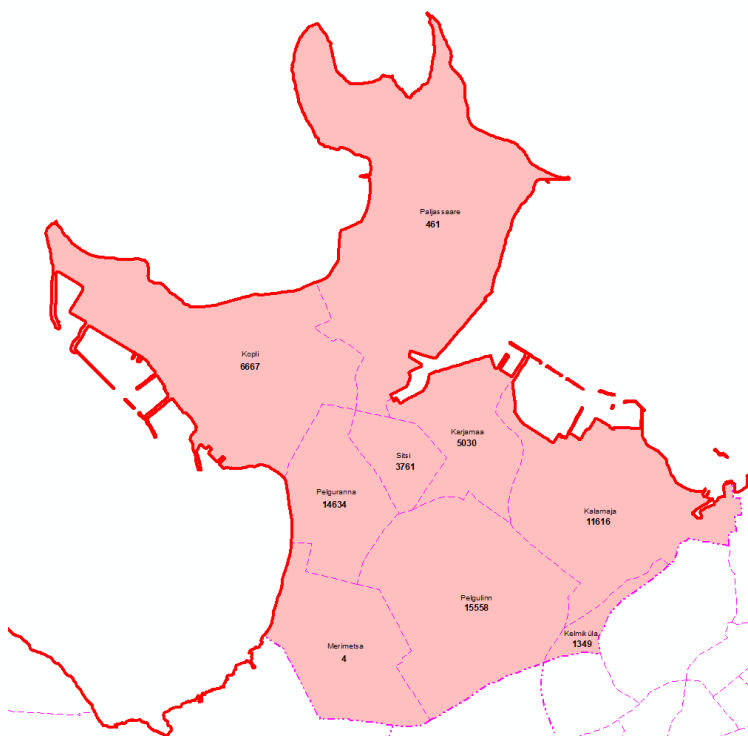
- **Avaliku läbipääsu vajadus** tähistab olemasolevat või läbi suletud kvartalite planeeritavat läbipääsu.
- **Hoonestustihedus (K)** on määratud hoonestatavatele kruntidele/kinnistutele (ehitusõigusega kruntidele/kinnistutele). Hoonestustihedus on hoonete maapealsete korruste suletud brutopinna (m^2) suhe hoonestatava kinnistu pindalasse (m^2).
- **Juhtotstarve** on üldplaneeringuga määratav territooriumi kasutamise valdav otstarve, mis määrab ära edaspidise maakasutuse ja hoonestuse rajamise põhisuunad. Maa-alale määratud juhtotstarbest ja ehitustingimustest tuleb ehitamisel, projekteerimisel ja detailplaneeringute

- koostamisel lähtuda. Juhtotstarbe alale võib rajada seda otstarvet teenindavaid parklaid, tehnoehitisi, puhke- ja spordiehitisi, rohealasid ning parke.
- **Kaitstavad loodusobjektid** on teadusliku, esteetilise või ajaloolis-kultuurilise väärtusega elus või eluta loodusobjekt, nagu puu, allikas, rändrahn, juga, karestik, pank, ahang, paljand, koobas, karst või nende rühm, mida kaitstakse käesoleva seaduse alusel. Kaitsealuseid liike kaitstakse isendite elu- või kasvutingimuste säilitamise, parandamise ja paljunemistingimuste soodustamise kaudu.
 - **Kallas** on looduskaitse seaduse alusel merd, järve, jõge, veehoidlat, oja, allikat või maaparandussüsteemi eesvoolu ääristav ja erinõuete kohaselt kasutatav maismaavöönd. Läänemere kaldaid nimetatakse rannaks.
 - **Kinnine hoonestusviis** on selline hoonestamine, kus hooned paiknedes tänava äärsete kruntide piiridel ulatuvad vahetult mõlema naaberkrundi piiril paikneva hoonestuseni.
 - **Konteinerhaljastus** – ilutaimede kasvatamine teiseldatavates kasvuanumates.
 - **Korterelamu** on kahe- või enama korteriga elamu, mis ei ole pereelamu ega kaksikelamu ega ridaelamu.
 - **Kultuurimälestis** on riigi kaitse all olev kinnis- või vallasasi või selle osa või asjade kogum või terviklik ehitiste rühm, millel on ajalooline, arheoloogiline, etnograafiline, linnaehituslik, arhitektuuriline, kunstiline, teaduslik, usundilooline või muu kultuuriväärtus, mille tõttu see on muinsuskaitse seaduses sätestatud korras tunnistatud mälestiseks (Neid käsitletakse vastavalt Muinsuskaitse seadusele). Kultuurimälestisele on kehtestatud kaitsevöönd.
 - **Kvartal** on tänavatega piiritletud hoonestatud ala.
 - **Lahtine hoonestusviis** on selline hoonestamine, kus hooned paiknevad tänavaäärsest krundipiirist eemal ja neid ei blokestata naaberkruntie ühisel piiril.
 - **Linnaväljak** on kergesti juurdepääsetav ning asub peamiste liikumissuundade ristumisel. Väljak võib olla kohvikute ja äridega külgnev ala, kus on võimalik korraldada ka suuremaid avalike üritusi (turg, kontsert jne).
 - **Maamärgid** ehk dominandid on visuaalselt domineerivad orientiirid, mis võimaldavad määratleda inimese asukohta linnaruumis ning võivad omada tähendus- ja sümbolväärtust ning ajaloolist, kultuurilist, esteetilist või majanduslikku tähtsust linnaelus. Maamärgiks võivad olla nii ehitised kui looduselemendid.
 - **Muinsuskaitse all olevad üksikobjektid** on hooned ja rajatised, mis tervikuna või osaliselt on tunnistatud mälestisteks, arheoloogia-, arhitektuuri-, ajaloo- või kunstimälestisteks muinsuskaitse seaduses sätestatud korras tunnistatud mälestiseks (Neid käsitletakse vastavalt Muinsuskaitse seadusele).
 - **Oluline vaatesektor** on säilimist väärtiv vaateulatus, mille piires hoonestamine on objektist lähtuvalt piiratud.
 - **Park** on mitmekesise taimkattega planeeritud ja kujundatud haljasala, maastikuarhitektuuri objekt ning oluline linnahaljastuse element.
 - **Parklinn** – valdavalt ilupuude ja -põõsastega haljastatud asumid, milles haljastus on kavandatud asumis või linnaosas tervikuna ja hoonestamisel kruntide kaupa. Parklinna juurde kuuluvad nii haljastatud õuealad kergliiklusteede võrguga kui ka läbiv kõrghaljastusega tänavaruum puisteede ja alleedega.
 - **Pereelamu** on kuni kahe korteriga omal krundil paiknev ühe pere (suurpere) poolt kasutatav elamu.
 - **Puistee** on linna- ja pargihaljastuslik element. Puistee on mõlemalt poolt puudereaga ääristatud tänav/tee või ka tänav/tee, mille keskel kulgeb mitu puuderida.

- **Rannapromenaad** on piki rannajoont kulgev kergliikluse- ja jalgte, mis on mitmekesistatud erinevate linnadisaini elementidega. Rannapromenaadi iseloomustab kontakt veega.
- **Rannapromenaadi sõlmpunkt** on vahetus ühenduses linna jalg- ja rattateede võrgustikuga ning on oluline rannajoone sõlmpunkt, kus linnaruum (paviljonid, välimööbel jne) on kujundatud piirkonna identiteeti arvestavalt.
- **Roheala** on loodusliku või inimtekkelise päritoluga taimkattega ala tiheasulas, sh linnametsad; pargid; haljakud (väiksemad haljasalad, nt tänaväärsed haljasribad, haljastatud ristmikualad), aiad; kalmistud; ettevõtete, liiklussoonte ja infrastruktuuriobjektide ümber paiknevad puhervööndid; jäätmaad jt taimkattega alad; vastand paljastu või ka paljak (haljastuseta väljak).
- **Rohekoridor, ka haljaskoridor** on mitmesuguse suurusega looduslikest ja poollooduslikest kooslustest (metsatukk, hekk, haljasala) koosnev ribajas kompensatsiooniala kultuurimaistus, võimalusel vähemalt 50 m laiune. Rohekoridorid ühendavad kaitsealasid, hoiualasid, vääriselupaiku, tugevdavad rohevõrgustiku sidusust, aitab kaasa elurikkuse säilimisele. Koridorid on hoiualade, vääriselupaikade, kaitsealadega võrreldes vähem massiivsed ja kompaktsed. Rohekoridorid aitavad kaasa rohelade sidususe tagamisele, mis aitavad vähendada liikide elupaikade killustatust, mida peetakse elurikkuse kahanemise üheks olulisemaks põhjuseks.
- **Roheline võrgustik, ka rohevõrgustik** on eri tüüpi ökosüsteemide ja maastike säilimist tagav ning asustuse ja majandustegevuse mõjusid tasakaalustav looduslikest ja poollooduslikest kooslustest koosnev süsteem. Linna hõlmav roheline võrgustik loimub linnaäärsete maastikega. Roheline võrgustik võimaldab taime- ja loomaliikide levikut ja rännet katkematus haljastus, suurendab linnamaastiku liigilist mitmekesisust ja ökoloogilist stabiilsust, tugevdades ökosüsteemide vastupidavust. Roheline võrgustik loob elanikele alternatiivsed liikumisvõimalused nii linna sees kui ka linnamaastikust loodusse ning tagab eeldused puhkamiseks ja tervisespordiga tegelemiseks.
- **Supelrand** või supluskoht. Eristatakse avalike supelrandu – rannad, kuhu on rajatud avalikku randa teenindav infrastruktuur ja piirkondliku tähtsusega avalike looduslike rannaalad, kus on oluline säilitada valdavalt lauge rannajoon ja kontakt merega.
- **Tänavahaljastus** on teede ja tänavate, kergliiklusteedega jms piirnevad ribajad poollooduslikud ja kultuurihaljakud sh puisteed;
- **Vahekasutus** (ka ajutine kasutus) – ruumi kasutamisele lähenetakse taktikaliselt ehk enne strateegiliste arengute elluviimist võib ruumi aktiveerimine toimuda läbi vahekasutuste. Ruum kohandatakse, luuakse neile tähendust, läbi mille saavad kohad uue otstarbe ja soodustavad inimeste läbikäimist. Ajutiste projektide/kasutuste peamine eesmärk on linnaruumi elavdada.
- **Vaiksed alad** on alates 3 ha suurusega alad, kus müratase on $L_d \leq 55$ dB ja $L_{den} \leq 50$ dB ning mida elanikud kasutavad peamiselt rekreatiivseks tegevuseks.
- **Ökosüsteemi teenused** – looduse hüved, mida ökosüsteemid pakuvad inimestele, nt aineringe, kliimaregulatsioon, puhkealad jne. Hüved jagunevad:
 - tugiteenused: aineringe, mullateke, fotosüntees, elupaigad jne;
 - reguleerivad teenused – teenused, mis mõjutavad kliimat, vee-, õhu- ja mullakvaliteeti, veevarusid, üleujutusi, tolmeldamist jne;
 - varustusteenused ehk tootvad teenused, mida inimene saab ökosüsteemilt (puit, toit, vesi jne);

- kultuuriteenused, ka rekreatiivsed teenused — teenused, millega loodus pakub esteetilist ja vaimset naudingut, mis on lõõgastumise koht ja uute teaduslike teadmiste allikas.
- **Ühiskondlik ehitis** on üldsusele kättesaadav, inimeste sotsiaal-kultuuriliste, spordi-, puhke, olmeliste ja muude vajaduste tarbeks ettenähtud hoone või rajatis.

Rahvaarv: **59 591 elanikku**⁵⁹ (Rahvastikuregister, jaanuar 2019), so 13,5% kogu Tallinna elanikkonnast. Prognnooside kohaselt kasvab linnaosa rahvaarv järgneva 25 aasta jooksul ca **13 700** elaniku võrra. Rahvastikutihedus: **3 889 inimest/km²**, 3. linnaosa Tallinnas Mustamäe ja Lasnamäe järel.



Ca **20 km rannajoont**, mis moodustab ca 45% Tallinna merepiirist. Linnaosa territooriumil paikneb enamik Tallinna linnas asuvatest sadamatest.

118

9 erineva ajaloolise, kultuurilise ja sotsiaalse taustaga **asumit**: Paljassaare, Kopli, Karjamaa, Sitsi, Pelguranna, Merimetsa, Pelgulinna, Kalamaja, Kelmiküla (Joonis 1).

5 miljööväärtuslikku piirkonda: Kalamaja, Pelgulinna, Kelmiküla ja Pelguranna asumid ning Laevastiku tänava kvartal.

Kalamaja miljööväärtuslikus hoonestusala domineerivad 19. sajandi lõpust ja 20. sajandi algusest pärinevad peamiselt kahekorruselised puitelamud, hoonestus pärit valdavalt ajavahemikust 1870-1940.

Pelgulinna miljööväärtuslik hoonestusala pärineb 19. sajandi lõpust ja 20. sajandi algusest ning iseloomulikeks on peamiselt kahekorruselised puitelamud. Lisaks paikneb alal 1920ndatest pärinev aedaderohke ja valdavalt väikesemahuliste elamutega aedlinna miljöö, hoonestus pärit valdavalt ajavahemikust 1870-1955.

Pelguranna elamupiirkonna, miljööväärtuslik hoonestusala valmis 1948. aastal projekt „Pelgurand“ ENSV Ehitusliku Projekteerimise Instituudis. Projekti peaarhitekt oli G. Šumovski. Elamupiirkond ehitati Tallinna Laevaremonditehas nr. 890 (endine Vene-Balti Laevaehitustehas) tööliste, teenistujatele ja nende perekondadele.

Kopli - Niidi hoonestusala aedlinlik miljöö pärineb 1920ndate aastate algusest. Sirbi tänava hoonestust hakati rajama AS „Kopli Kinnisvarad“ poolt 1930ndate aastate lõpus (nn „Ranna aedlinn“). Planeering ja hoonestus on arhitektide Roman Koolmari ja Karl Tarvase looming. Nn „Ranna aedlinnast“ jõuti välja ehitada vaid Sirbi tn hoonestus.

Laevastiku tänava miljööväärtusliku kvartali hoonestus pärit aastast 1940. Hoonete arhitektuur meenutab nn „Tallinna maja“ tüüpi elamuid.

Kelmiküla on ajalooliselt Toompea eeslinn, kus domineerivad 19. sajandi lõpust ja 20. sajandi algusest pärinevad kahekorruselised puitelamud. Kelmikülas väärivad esiletõstmist juugendstiilis kortermajad. Kelmiküla asum on nii ajaloolises kui tänases kontekstis linnaruumiliselt orgaanilisemalt seotud Kesklinna linnaosaga.

LISA 3. LOODUSKAITSEALUSED OBJEKTID JA NATURA ALAD

Allikas: Maa-ameti Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) teemakiht. Esitatud „Väärtuste ja piirangute kaardil“.

Nimetus ja number kaardil	Asukoht	Iseloomustus	Kaitsevöönd
Harilik tamm (1)	Kaluri tn 13		20m
Harilik tamm (2)	Kaluri tn 2		20m
Harilik tamm (3)	Kopli tn 101		20m
Harilik tamm (4)	Kopli tn 103		20m
Hõbevahtra kultivar „Wieri” (5)	Süsta tn 14	Lõhislehtine hõbevaher	30m
Kaks pensilvaania saare kultivari „Wieri” (6)	Kopli tn 35	Kirjulehised saared	15m
Virgiinia kadakas (7)	Soo tn 11		15m
Kalamaja kalmistupark (8)	Tööstuse ja Kungla tänavast mere pool		
Kopli kalmistupark (9)	Kopli ranna, Pelguranna, Kopli ja Sirbi tänavate vahel		
Neiuvaip (soo-) (10)	Paljassaare poolsaar	III kaitsekategooria	
Käpp (jumala-) (11)	Paljassaare poolsaar	II kaitsekategooria	
Kuldtiib (suur-) (12)	Paljassaare poolsaar	III kaitsekategooria	
Seahernes (rand-) (13)	Paljassaare poolsaar	III kaitsekategooria	
Merikann (roosa) (14)	Paljassaare poolsaar	III kaitsekategooria	
Paljassaare hoiuala (15)		Paljassaare hoiuala kaitse-eesmärk on EÜ nõukogu direktiivi 79/409/EMÜ I lisas nimetatud linnuliikide ja I lisas nimetatud rändlinnuliikide ning EÜ nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ II lisas nimetatud liigi elupaikade kaitse.	
Krulli kivi (16)	Kopli tn 72 lähedal		10m
Must pappel (17)	Põhja puistee ja Soo tn nurk		25m
Kopli ranna kivi (18)	Kopli ranna tn. 35 juures täna serval		10m
Kopli pargi (Kase) kivitüvi (19)	Kopli tn 106	Sisaldab tiheda kivitüvi koos suurte rabakivi rahnudega 2 ha suurusel maa-alal.	
Kopli savikarjääri paljand (20)	Neeme tn alguses	Karjääri läbilõige on ainukeseks paljandiks Tallinnas ja selle lähimas ümbruses, kus on võimalik jälgida Lükati ja Lontova	50m

		kihistu piiri.	
--	--	----------------	--

LISA 4. KULTUURIMÄLESTISED

Allikas: Kultuurimälestiste riikliku registri⁶⁰ andmebaas. Esitatud „Väärtuste ja piirangute kaardil“. Tegemist on ülevaatlukustava nimekirjaga. Planeerimisel ja projekteerimisel lähtuda registri andmetest.

Mälestise registri number	Mälestise nimi ja number kaardil	Aadress	Liik	Kaitsevöönd
8516	Peeter Suure Merekindluse rannakaitsepatari nr 12, 1915. a. (21)	Paljassaare lääneneemel, loodetipust umbes 100 m	arhitektuurimälestis	
8517	Valge torni varemed, 1821-1824 a. (22)	Paljassaare idaneemel	arhitektuurimälestis	
8792	Peeter Suure Merekindluse rannakaitsepatari nr 12 kitsarööpmelise raudtee tamm, 1916. a. (23)	Paljassaare poolsaar	arhitektuurimälestis	
8793	Paljassaare sadamasild ehk nn. Katariina muul, 1913-1916 (24)	Paljassaare poolsaar	arhitektuurimälestis	
8644	Vene-Balti laevatehase katlatsehh, 1912-1916 (25)	Kopli tn 103	arhitektuurimälestis	
1090	Vene-Balti laevatehase administratiivhoone 1913/15 (26)	Kopli tn 101	ajaloomälestis arhitektuurimälestis	Süsta tänav kuni trammi ringtee põhjajaruni - trammi ringtee põhjajaru kuni krundini Kopli tn 118 - Kopli tänav kuni Kopli tn 101 krundi loodenurgani - krundi Kopli tn 101 piir kuni Kopli tn 103 krundi kagupiirini - Kopli tn 103 krundi kagupiir kuni Kaluri tänava pikenduseni - Kaluri tn pikendus ja Kaluri

⁶⁰ Kultuurimälestiste riiklik register: <https://register.muinas.ee/public.php>

				tänav kuni Süsta tänavani
8637	Vene-Balti laevatehase direktori elamu, 1914. a. (27)	Kaluri tn 15	arhitektuurimälestis	Krundi ulatuses
8636	Vene-Balti laevatehase vanemteenistujate elamu, 1914. a. (28)	Kaluri tn 13	arhitektuurimälestis	Krundi ulatuses
8650	Vene-Balti laevatehase nooremteenistujate elamu, 1914. a. (29)	Süsta tn 4	arhitektuurimälestis	Krundi ulatuses
8652	Vene-Balti laevatehase nooremteenistujate elamu, 1914. a. (30)	Süsta tn 6	arhitektuurimälestis	Krundi ulatuses
8641	Vene-Balti laevatehase nooremteenistujate elamu, 1914. a. (33)	Kopli tn 99	arhitektuurimälestis	Krundi ulatuses
8648	Vene-Balti laevatehase tuletõrjude maja, 1914. a. (34)	Kopli tn 114	arhitektuurimälestis	Krundi ulatuses (hetkel krunt määramata)
8232	Nikolai Imetegija kirik Koplis, 1936. a. (35)	Treiali tn 6	arhitektuurimälestis	
8632	Vene-Balti laevatehase haigla, 1914. a. (36)	Kaevuri tn 1	arhitektuurimälestis	
8633	Vene-Balti laevatehase vanemteenistujate elamu, 1914. a. (37)	Kaluri tn 3	arhitektuurimälestis	Krundi ulatuses
8634	Vene-Balti laevatehase vanemteenistujate elamu, 1914. a. (38)	Kaluri tn 7	arhitektuurimälestis	Krundi ulatuses
8638	Vene-Balti laevatehase nooremteenistujate elamu, 1914. a. (39)	Ketta tn 12	arhitektuurimälestis	Krundi ulatuses
8654	Vene-Balti laevatehase nooremteenistujate elamu, 1914. a. (40)	Süsta tn 9	arhitektuurimälestis	Krundi ulatuses
8653	Vene-Balti laevatehase nooremteenistujate elamu, 1914. a. (41)	Süsta tn 7	arhitektuurimälestis	
8651	Vene-Balti laevatehase nooremteenistujate elamu, 1914. a. (42)	Süsta tn 5	arhitektuurimälestis	
8649	Vene-Balti laevatehase nooremteenistujate elamu, 1914. a. (43)	Süsta tn 3	arhitektuurimälestis	Krundi ulatuses
8640	Vene-Balti laevatehase nooremteenistujate elamu, 1914. a. (44)	Kopli tn 97	arhitektuurimälestis	
8639	Vene-Balti laevatehase nooremteenistujate	Kopli tn 95	arhitektuurimälestis	

	elamu, 1914. a. (45)			
8752	Kopli Rahvamaja, 1936. a. (46)	Kopli tn 93	arhitektuurimälestis	
8647	Vene-Balti laevatehase politsei jaoskond, 1914. a. (47)	Kopli tn 108	arhitektuurimälestis	Krundi ulatuses
8621	Bekkeri laevatehase mehaanika- ja turbiinitsehh, 1912-1914. a. (48)	Marati tn 14	arhitektuurimälestis	
8623	Bekkeri laevatehase veetorn, 1914. a. (49)	Kopli tn 89b, endine Marati tn 2b	arhitektuurimälestis	
8620	Bekkeri laevatehase haldushoone, 1912-1914. a. (50)	Marati tn 4	arhitektuurimälestis	Krundi ulatuses
8614	Bekkeri laevatehase laevaehitustsehh, 1912-1916. a. (51)	Klaasi tn 8; Klaasi 8a; Marati 5/ Ankru 6a /Ankru 8a, Marati 7	arhitektuurimälestis	
8622	Bekkeri laevatehase slipp, 1912-1914. a. (52)	Marati tn 14	arhitektuurimälestis	
8619	Bekkeri laevatehase töölikasarmu, 1914. a. (53)	Kopli ranna tn 41	arhitektuurimälestis	Krundi ulatuses
8617	Bekkeri laevatehase direktori elamu, 1912-1914. a. (54)	Kopli tn 79	arhitektuurimälestis	Krundi ulatuses
8616	Bekkeri laevatehase inseneride elamu, 1912-1914. a. (55)	Kopli tn 77	arhitektuurimälestis	Krundi ulatuses
8754	Kopli lastepäevakodu, 1928. a. (56)	Kopli tn 104	arhitektuurimälestis	Krundi ulatuses
8753	Kopli algkool, 1940-1949. a. (57)	Kopli tn 102a	arhitektuurimälestis	Krundi ulatuses
1091	Kopli kalmistu (58)	Kopli ranna, Pelguranna, Kopli ja Sirbi tänavate vahel	ajaloomälestis	
8295	Balti Puuvillavabriku Tarvitajate Ühistu hoone, 1920-1930. a. (59)	Sitsi tn 16	arhitektuurimälestis	
8293	Balti Puuvillavabriku asula kirik (Kõikide Kurbade Rõõmu Jumalaema kirik), 1913. a. (60)	Sitsi tn 15a	arhitektuurimälestis	Ulatuslik ühine kaitsevöönd (ümber kogu kvartali)
8292	Balti Puuvillavabriku tööliselamu, 1923. a. (61)	Sitsi tn 13	arhitektuurimälestis	”
8291	Balti Puuvillavabriku	Sitsi tn 11	arhitektuurimälestis	”

	tööliselamu, 1901-1905. a. (62)			
8290	Balti Puuvillavabriku tööliselamu, 1901-1905. a. (63)	Sitsi tn 9	arhitektuurimälestis	”
8288	Balti Puuvillavabriku tööliselamu, 1901-1905. a. (64)	Sitsi tn 5b	arhitektuurimälestis	”
8280	Balti Puuvillavabriku tootmishoone peakorpus, 1900-1909. a. (65)	Kopli tn 35/Manufaktuuri 5	arhitektuurimälestis	”
8289	Balti Puuvillavabriku tööliselamu, 1901-1905. a. (66)	Sitsi tn 7	arhitektuurimälestis	”
8287	Balti Puuvillavabriku tööliselamu, 1901-1905. a. (67)	Sitsi tn 5a	arhitektuurimälestis	”
8286	Balti Puuvillavabriku ametnike elamu, 1900. a. (68)	Sitsi tn 5	arhitektuurimälestis	”
8285	Balti Puuvillavabriku hobusetall, 1900. a. (69)	Sitsi tn 3b	arhitektuurimälestis	”
8283	Balti Puuvillavabriku meistrite elamu, 1900. a. (70)	Sitsi tn 3	arhitektuurimälestis	”
8284	Balti Puuvillavabriku asula pesuköök, 1900. a. (71)	Sitsi tn 3a	arhitektuurimälestis	”
8281	Balti Puuvillavabriku direktori elamu, 1899. a. (72)	Kopli tn 35a	arhitektuurimälestis	”
8282	Balti Puuvillavabriku koolihoone, 1913. a. (73)	Sitsi tn 1	arhitektuurimälestis	”
8724	Peeter Suure Merekindluse garnisoni üleajateenijate elamu, 1915. a. (74)	Erika tn 2	arhitektuurimälestis	
8750	Peeter Suure Merekindluse garnisoni üleajateenijate elamu, 1915. a. (75)	Kopli tn 78	arhitektuurimälestis	Erika tn 2 krunt
8751	Peeter Suure Merekindluse garnisoni üleajateenijate elamu, 1915. a. (76)	Kopli tn 78a	arhitektuurimälestis	
8684	Elamu, 1929. a. (77)	Aru tn 11/ Auna tn 7	arhitektuurimälestis	
8685	Elamu, 1929. a. (78)	Aru tn 8/ Auna tn 5	arhitektuurimälestis	
8679	Elamu, 1929. a. (79)	Maisi tn 8/ Aru tn 8	arhitektuurimälestis	

8683	Elamu, 1929. a. (80)	Auna tn 3	arhitektuurimälestis	
8680	Elamu, 1929. a. (81)	Maisi tn 4a	arhitektuurimälestis	
8682	Elamu, 1929. a. (82)	Maisi tn 4	arhitektuurimälestis	
8540	Koolihoone, 1929. a. (83)	Ristiku tn 69	arhitektuurimälestis	
3122	Elamud, 1930.a. (84)	Ristiku tn 52, 54, 56, 58, 60	arhitektuurimälestis	Kuna mälestiseks tunnistamise õigusaktis ei ole kaitsevööndit kehtestatud on mälestise kaitsevööndiks 50 m laiune maa-ala mälestise väliskontuurist või piirist arvates
3114	Elamu, 1925.a. (85)	Kolde pst 28, 30, 32, 34	arhitektuurimälestis	„
3110	Elamu, 1925.a. (86)	Kolde pst. 25a/ Õle 46	arhitektuurimälestis	„
3113	Elamu, 1925.a.	Kolde pst 20, 22, 24, 26	arhitektuurimälestis	„
3109	Elamu, 1925.a. (87)	Kolde pst 19, 21, 23, 25	arhitektuurimälestis	„
3112	Elamu, 1924.a. (88)	Kolde pst 12, 14, 16, 18	arhitektuurimälestis	„
3108	Elamu, 1925.a. (89)	Kolde pst 11, 13, 15, 17	arhitektuurimälestis	„
3111	Elamu, 1923.a. (90)	Kolde pst 4, 6, 8, 10	arhitektuurimälestis	„
8822	Elamu, 1931. a. (91)	Telliskivi tn 52-54	arhitektuurimälestis	
1195	Tallinna Peeteli kirik (92)	Preesi tn 5/7	arhitektuurimälestis	Krundi ulatuses
8783	Elamu, 1927. a. (93)	Mulla tn 2/ Ristiku tn 17	arhitektuurimälestis	
8782	Elamu, 1927. a. (94)	Mulla tn 2/ Ristiku tn 17	arhitektuurimälestis	
8224	Elamu, 1927. a. (95)	Sõmera tn 3	arhitektuurimälestis	Sõmera tn 3, 4, 5
8225	Elamu, 1927. a. (96)	Sõmera tn 5	arhitektuurimälestis	Sõmera tn 3, 4, 5
8507	Seewaldi vaimuhaigla ravikorpus, 1903. a. (104)	Paldiski mnt 52/1	arhitektuurimälestis	
8508	Seewaldi vaimuhaigla ravikorpus, 1909. a. (100)	Paldiski mnt 52/2	arhitektuurimälestis	
8509	Seewaldi vaimuhaigla ravikorpus, 1909. a. (97)	Paldiski mnt 52/3	arhitektuurimälestis	
8510	Seewaldi vaimuhaigla ravikorpus, 1909. a. (99)	Paldiski mnt 52/4	arhitektuurimälestis	
8511	Seewaldi vaimuhaigla	Paldiski mnt 52/5	arhitektuurimälestis	

	ravikorpus, 1909. a. (101)			
8514	Seewaldi vaimuhaigla seltskondlik maja, 1912. a. (106)	Paldiski mnt 52/7	arhitektuurimälestis	
8512	Seewaldi vaimuhaigla arstimaja, 1913. a. (108)	Paldiski mnt 52/8	arhitektuurimälestis	
8500	Seewaldi suvemõisa peahoone, hiljem peaarsti elamu, 19. saj. (109)	Paldiski mnt 52/9	arhitektuurimälestis	
8501	Seewaldi vaimuhaigla valvurimaja, 19. saj. (112)	Paldiski mnt 52/10	arhitektuurimälestis	
8503	Seewaldi suvemõisa tall, vaimuhaigla kontor, 19. saj. (110)	Paldiski mnt 52/11	arhitektuurimälestis	
8502	Seewaldi vaimuhaigla surnukuur-kabel, 1903. a. (111)	Paldiski mnt 52/11 kõrval	arhitektuurimälestis	
8506	Seewaldi vaimuhaigla majandushoone, 1903. a. (105)	Paldiski mnt 52/12	arhitektuurimälestis	
8505	Seewaldi vaimuhaigla katlamaja- elektri jaam, 1903. a. (103)	Paldiski mnt 52/13	arhitektuurimälestis	
8513	Seewaldi vaimuhaigla arstimaja, 1909. a. (98)	Paldiski mnt 52/14	arhitektuurimälestis	
8504	Seewaldi suvemõisa ait, 19. saj. (107)	Paldiski mnt 52/16	arhitektuurimälestis	
8515	Seewaldi vaimuhaigla ravikorpus, 1903. a. (102)	Paldiski mnt 52a	arhitektuurimälestis	
8781	Tallinna Linnahall, 1980-1981. a. (113)	Mere pst 20	arhitektuurimälestis	
8200	Tehasehoone, 1932. a. (114)	Põhja pst 7	arhitektuurimälestis	Krundi ulatuses
8230	Tallinna Balti jaama lähirongide paviljon, 1962. a. (115)	Toompuiestee 37 (endine Toompuiestee 35)	arhitektuurimälestis	Krundi ulatuses
8160	Elamu, 1927. a. (116)	Linda tn 5	arhitektuurimälestis	Krundi ulatuses
8729	Elamu, 1924. a. (117)	Graniidi tn 24	arhitektuurimälestis	Krundi ulatuses
8832	Koolihoone, 1913. a. (118)	Vabriku tn 18	arhitektuurimälestis	Krundi ulatuses
27438	Kopli kaubajaama auruvedurite pöördesild (119)	Kopli 23a	arhitektuurimälestis	
8577	Paviljon, 1931. a. (120)	Kopli tn 70	arhitektuurimälestis	
8576	A/s Franz Krull masinatehase malmaed,	Kopli tn 70	arhitektuurimälestis	5 m aia kabariitidest.

	1931. a. (121)			
8572	A/s Franz Krull masinatehase sepatsehh, 1900. a. (122)	Kopli tn 70a	arhitektuurimälestis	Kaitsevööndi ulatuseks on ühine Franz Krulli kaitsevöönd milleks on krundid: Kopli 70, 70a, 70b, 70c, Volta 1c, Volta 1d .
8573	A/s Franz Krull masinatehase koostetsehh , 1900. a. (123)	Kopli tn 70b	arhitektuurimälestis	„
8574	A/s Franz Krull masinatehase ladu, 1930. aastad (124)	Volta tn 1d	arhitektuurimälestis	„
8575	A/s Franz Krull masinatehase lukksepa-montaasitsehh, 1950. aastad (125)	Volta tn 1c	arhitektuurimälestis	„
8613	Noblessneri laevatehase ellings , 1914-1915 (2 tugiraami 6 rööbastega, liikuv sild, slipp alusraamiga, slipi muulid, masinaruum ajami ja ülekandemehha (126)	Tööstuse tn 48	arhitektuurimälestis	
8600	Noblessneri laevatehase inseneride elamu, 1914-1915. a. (127)	Tööstuse tn 52	arhitektuurimälestis	
8599	Noblessneri laevatehase inseneride elamu kuur, 1914-1915. a. (128)	Tööstuse tn 52	arhitektuurimälestis	
8598	Noblessneri laevatehase inseneride elamu jääkelder , 1914-1915. a. (129)	Tööstuse tn 52	arhitektuurimälestis	
8597	Noblessneri laevatehase inseneride elamu pesuköök, 1914-1915. a. (130)	Tööstuse tn 52	arhitektuurimälestis	
8596	Noblessneri laevatehase inseneride elamu tall-töllakuur, 1914-1915. a. (131)	Tööstuse tn 52	arhitektuurimälestis	
8611	Noblessneri laevatehase administratiivhoone, 1914-1915. a. (132)	Tööstuse tn 48	arhitektuurimälestis	
8610	Noblessneri laevatehase Tööstuse tänava poolne	Tööstuse tn 48	arhitektuurimälestis	

	metallaed koos väravatega, 1914-1915. a. (133)			
8612	Noblessneri laevatehase veetorn-elamu, 1914-1915. a. (134)	Tööstuse tn 46	arhitektuurimälestis	
8604	Noblessneri laevatehase abi-remonditsehh, 1914-1915. a. (135)	Tööstuse tn 48	arhitektuurimälestis	
8603	Noblessneri laevatehase koostetsehh, 1914-1915. a. (136)	Tööstuse tn 48	arhitektuurimälestis	
8608	Noblessneri laevatehase akumulaatoritsehh, 1914-1915. a. (137)	Tööstuse tn 48	arhitektuurimälestis	
8607	Noblessneri laevatehase elektri jaam koos korstnaga, 1914-1915. a. (138)	Tööstuse tn 48	arhitektuurimälestis	
8606	Noblessneri laevatehase raudtee viadukt, 1914-1915. a. (139)	Tööstuse tn 48	arhitektuurimälestis	
8609	Noblessneri laevatehase ladu, 1914-1915. a. (140)	Tööstuse tn 48	arhitektuurimälestis	
2628	Asulakoht, 13. - 16. saj (141)	Tallinna Linnahalli krundi läänepiiri, Põhja pst, Kopli tn, Vabriku tn, Valgevase tn, Tööstuse tn, Kalamaja kalmistu läänepiiri, viimase mõttelise pikenduse mereni ja mere vaheline ala	arheoloogiamälestis	
8601	Noblessneri laevatehase laevasüsteemide tsehh, 1914-1915. a. (142)	Tööstuse tn 48	arhitektuurimälestis	
1239	Kalamaja kalmistu	Tööstuse tn, raudtee ja Kungla tn vahel	ajaloomälestis	
8550	Kalamaja kalmistu värav-kellatorn, 1780. a. (143)	Uus-Kalamaja tn 23		
3115	Tallinna vesilennukite angaari, 1916-1917.a. (145)	Küti tn 17	arhitektuurimälestis	50 meetrit
27354	Lennusadama staabihoone ja kasarmuhoone (146)	Küti tn 15a	arhitektuurimälestis	Kuna mälestiseks tunnistamise õigusaktis ei ole ette nähtud teisiti,

				on määlestise kaitsevööndiks 50 m laiune maa-ala määlestise väliskontuurist või piirist arvates
8485	Kaitsekasarm, 1829- 1840. a. (147)	Kalaranna tn 2	arhitektuurimäälestis	
8486	Kaitsekasarmu mortiirpatarei, 1838. a. (148)	Kalaranna tn 2a	arhitektuurimäälestis	
8555	Ohvitseride kasarm, 19. saj. lõpp (149)	Väike-Patarei tn 10	arhitektuurimäälestis	Krundi ulatuses
8223	Elamu-ladu, 1881. a. (150)	Suur-Patarei tn 18	arhitektuurimäälestis	
27916	Tallinna elektriijaama korsten (151)	Põhja pst 27a	arhitektuurimäälestis	
8198	Tallinna elektriijaama turbiinisaal, 1928. - 1929. a. (152)	Põhja pst 29	arhitektuurimäälestis	
8179	Elamu, 1893. a. (153)	Niine tn 10	arhitektuurimäälestis	
8255	Kalamaja saun, 1928. a. (154)	Vana Kalamaja tn 9a	arhitektuurimäälestis	
8242	Elamu, 1922. a. (155)	Tööstuse tn 3a	arhitektuurimäälestis	
8835	Elamu, 1932. a. (156)	Valgevase tn 11	arhitektuurimäälestis	
1080	Baptistide Kalju- koguduse palvela (157)	Kalju tn 1	ajaloomäälestis	
8836	Elamu, 1931. a. (158)	Valgevase tn 3	arhitektuurimäälestis	
8242	Elamu, 1922. a. (159)	Tööstuse tn 3a	arhitektuurimäälestis	
8243	II maailmasõja aegne varjend, 1941- 1944. a. (160)	Tööstuse tn 3	arhitektuurimäälestis	
8795	F. Wiegandi masinatehase valukoja lõunafassaad, 1881- 1883. a. (161)	Põhja pst 21	arhitektuurimäälestis	Põhja pst 19, 21, 23 / Suur-Patarei 1, 3, 5, 7
8195	P. Wiegandi masinatehase mehaanikatöökoda, 1912. a. (162)	Põhja pst 23/ Suur- Patarei tn 1	arhitektuurimäälestis	
8197	Tallinna Elektriijaama administratiivhoone, 1910-1913. a. (163)	Põhja pst 27	arhitektuurimäälestis	
27917	Tallinna elektriijaama katlamaja (164)	Põhja pst 27	arhitektuurimäälestis	
27918	Tallinna elektriijaama suur estakaad (165)	Põhja pst 27a ja 35 vahel	arhitektuurimäälestis	

LISA 5 VÄÄRTUSLIKUD ÜKSIKOJEKTID

Jrk	Aadress	Allikas	
1	Neeme tn 16	20. sajandi arhitektuuri inventeerimine	Terviklikult säilinud traditsionalistlik väikeelamu, Herbert Johanson 1927.
2	Niidi tn 3	20. sajandi arhitektuuri inventeerimine	Traditsionalistlik väikeelamu, V. Reinhardt 1926. Eugen Habermann 1938.
3	Kopli ranna tn 23a	Põhja-Tallinna miljöölade inventariseerimine	Meeruse kaluriküla kalurimaja 20. sajandi algusest.
4	Niidi tn 38	20. sajandi arhitektuuri inventeerimine	Traditsionalistlik väikeelamu, Herbert Johanson 1925.
5	Neeme tn 50/4	Põhja-Tallinna miljöölade inventariseerimine	Kasarmuhoone, 20. sajandi algus
6	Neeme tn 29	Põhja-Tallinna miljöölade inventariseerimine	Autentselt säilinud näide arhitekt Edgar Kuusiku traditsionalistlikust loomeperioodist, 1924.
7	Tööstuse tn 47f	20. sajandi arhitektuuri inventeerimine	"Volta" tehase kompleks, 20. sajandi algus
8	Tööstuse tn 47	20. sajandi arhitektuuri inventeerimine	"Volta" tehase kompleks, 20. sajandi algus
9	Reisijate tn 11	20. sajandi arhitektuuri inventeerimine	Elektrilajaama hoone, A. Wladovski 1923.
10	Erika tn 14	20. sajandi arhitektuuri inventeerimine	"Arsenali" sõjatehase peahoone, 1917.
11	Niidi tn 30	20. sajandi arhitektuuri inventeerimine	Traditsionalistlik väikeelamu, ins R. Ambros 1927.
12	Sepa tn 10	20. sajandi arhitektuuri inventeerimine	Kalevi pataljoni veetorn, 20. sajandi algus
13	Erika tn 6a	20. sajandi arhitektuuri inventeerimine	"Arsenali" sõjatehase veetorn, 1915.
14	Kopli ranna tn 13/2	20. sajandi arhitektuuri inventeerimine	Meeruse kaluriküla kalurimaja 20. sajandi algusest, võga haruldaseks muutunud
15	Lume tn 7	20. sajandi arhitektuuri inventeerimine	Hundipea sadama majandushoone, 1910.ÕĆ51930. aastad
16	Telliskivi tn 60	TLPA	Balti Raudtee Peatehaste depoo fassaadid
17	Liinivahe tn 17	TLPA	Kopli liinide tööliselamud
18	Telliskivi tn 59	TLPA	tööstushoone
19	Paldiski mnt 50	TLPA	Hipodroomi tallihoone
20		TLPA	Rohu tõnava raudteeviadukt
21	Lina tn 20	Põhja-Tallinna miljöölade inventariseerimine	Iseloomulik ja hästisäilinud nõide arhitekt H. Johanson traditsionalistlikust loomeperioodist, 1927
22	Niidi tn 9	Põhja-Tallinna miljöölade inventeerimine	Hästisäilinud näide arhitekt Karl Tarvase traditsionalistlikust loomeperioodist, 1928

23	Oda tn 2 // 4	TLPA	Patarei kirik
24	Kopli tn 71	TLPA	postmodernistlik kauplusehoone
25	Telliskivi tn 57	TLPA	Kopli kaubajaama veduridepoo
26	Neeme tn 27	Põhja-Tallinna miljöalade inventariseerimine	hästisäilinud nõide Neeme aedlinna traditsionalistlikus stiilis elamust, arh Hans Bresinsky, 1926
27	Võrgu tn 6	TLPA	kalatöösturite Malahhovite maja
28	Telliskivi tn 62	TLPA	Balti Raudtee Peatehaste veduridepoo
29	Telliskivi tn 60	TLPA	Balti Raudtee Peatehaste hoone
30	Telliskivi tn 60	TLPA	Balti Raudtee Peatehaste depoo fassaadid
31	Kopli tn 3	TLPA	Endine Raudteelaste klubi
32	Telliskivi tn 59a	TLPA	Raudtee veetorn
33	Telliskivi tn 64	TLPA	Balti Raudtee Peatehaste katlamaja
34	Kopli tn 4	TLPA	
35	Kopli tn 8	TLPA	Funktsionalistlikus stiilis korterelamu, endine Lembitu kino
36	Suur-Patarei 24	TLPA	end. Patarei leivatehas
37	Suur-Patarei 24	TLPA	end. Patarei leivatehas
38	Suur-Patarei 24	TLPA	end. Patarei leivatehas
39	Suur-Patarei 24	TLPA	end. Patarei leivatehas
40	Tallinn-Kopli raudteejaam	TLPA	Telliskivi tõnava raudteeülesõidu valvuriputka
41	Kopli tn 76	Eesti militaarpärandi inventeerimine	Peeter Suure Merekindluse allveelaevastiku linnak ja EW Mereväe ekipaaž
42	Kopli tn 76	Eesti militaarpärandi inventeerimine	Peeter Suure Merekindluse allveelaevastiku linnak ja EW Mereväe ekipaaž
43	Kopli tn 76a		Nõukogude sõjaväe saun
44	Kopli tn 76	Eesti militaarpärandi inventeerimine	Peeter Suure Merekindluse allveelaevastiku linnak ja EW Mereväe ekipaaž
45	Kopli tn 76a	TLPA	
46	Kopli tn 25a	TLPA	tehase Standard peahoone koos katusel oleva reklaamkirjaga
47	Erika tn 1	TLPA	1930. aastate korterelamu
48	Vana-Kalamaja tn 7	TLPA	stalinistlik elamu
49	Kotzebue tn 5	TLPA	stalinistlik elamu
50	Kotzebue tn 4	TLPA	
51	Tööstuse tn 60	TLPA	stalinistlik elamu
52	Tööstuse tn 62	TLPA	stalinistlik elamu
53	Tööstuse tn 64	TLPA	stalinistlik elamu
54	Hundipea tn 3	TLPA	stalinistlik elamu
55	Tööstuse tn 62a	TLPA	stalinistlik elamu

56	Tööstuse tn 66	TLPA	stalinistlik elamu
57	Kotzebue tn 12	TLPA	
58	Põhja puistee 25	TLPA	
59	Kesk-Kalamaja tn 5	TLPA	Rikkaliku fassaadidekooriga historitsistlik puitelamu 20. saj algusest, ainuke säilinud hoone Kesk-Kalamaja tänava ajaloolisest hoonestusest
60	Telliskivi tn 60a/4	TLPA	Balti Raudtee Peatehaste hoone
61	Kopli tn 13/1	Põhja-Tallinna miljööalade inventariseerimine	Meeruse kaluriküla elamu 20. sajandi algusest
62	Kopli tn 5		Otto
63	Kopli tn 5		Otto
64	Paljassaare põik 5	TLPA	II MS järgne vangilaagri kabel