



KORRALDUS

14.06.2023 nr 556

Suur-Ameerika tn 14 kinnistu ja Suur-Ameerika tn 14c kinnistu detailplaneeringu algamine Kesklinnas

[Planeerimisseaduse](#) § 124 lg 10, § 128 lg-te 1 ja 5, Tallinna Linnavolikogu 23. septembri 2021 määruse nr 22 „[Planeerimisseadusest tulenevate ülesannete delegeerimine ning projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonna määruse kehtetuks tunnistamine](#)“ § 1, Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr 36 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ § 22 lg-te 2 ja 3 alusel, kooskõlas Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud [Tallinna üldplaneeringuga](#) ning tulenevalt OÜ EJHL Kinnisvara 17. detsembri 2018 algamisettepanekust

1. Algatada Suur-Ameerika tn 14 kinnistu ja Suur-Ameerika tn 14c kinnistu detailplaneering, edaspidi *detailplaneering*. Kesklinnas asuva planeeritava maa-ala suurus on 1,11 ha. Maa-ala kirjeldus on esitatud korralduse lisas. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on muuta planeeritavale alale jäävate kinnistute ja maaüksuste piire ning kavandada kahele moodustatavale krundile kokku kaks kuni 9 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega vähemalt 20% äriruumide ja kuni 80% eluruumide osakaaluga hoonet ja ühele krundile kuni 6 maapealse korrusega vähemalt 80% äriruumide ja kuni 20% eluruumide osakaaluga hoone. Ülejäänud seitsmele krundile kavandatakse tänavarajatised või jalgteed ja haljastus.

2. Tunnistada kehtetuks Tallinna Linnavalitsuse 23. septembri 2009 korraldus nr 1525-k „[Suur-Ameerika tn 14 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algamine](#)“ ja Tallinna Linnavalitsuse 28. detsembri 2011 korraldus nr 2045-k „[Suur-Ameerika tn 14 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine Kesklinnas](#)“. Lugeda detailplaneeringu koostamiseks 3. septembril 2009 Tallinna linna, aktsiaseltsi NORD PROJEKT, Sihtasutuse Lastestaadioni Jäähall ja Suur Ameerika Jäähalli OÜ (likvideerimisel) vahel sõlmitud planeeringu koostamise õiguse üleandmise leping nr 2-5/180 lõppenuks.

3. Detailplaneering koostada vastavalt riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määrusele nr 50 „[Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded](#)“ ja Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 18. novembri 2021 käskkirjale nr T-11-1/21/26 „[Detailplaneeringu algamisettepaneku ja detailplaneeringu vormistamise juhend](#)“.

4. Detailplaneeringu koostamisel arvestada järgnevaid lähteseisukohti ja lisatingimusi:

4.1 määrata Suur-Ameerika tänava äärne ehitusjoon ja maapealse hooneosa hoonestusala piir lähtudes Pärnu mnt 50 koolihoone loodenurgast ja Toom-Kuninga tn 13 // 13a kinnistu kagunurgast.

4.2 määrata Suur-Ameerika tänava äärsete hoonete kõrgus Pärnu mnt 50 koolihoone räästa kõrguse järgi;

4.3 määrata Tuvi pargi poolne hoonestusala piir vähemalt 8 m kaugusele pargi piirist ja idapoolne piir vähemalt 4 m kaugusele Suur-Ameerika tn 12a ja Suur-Ameerika tn 14e kinnistute piirist;

4.4 hoonete suurim korruselisus määrata mitte enam kui 9 korrust Suur-Ameerika tänava tasapinnast arvates. Pargiga vahetult külgnevad hooneosad kavandada mitte enam kui 3-korruselised. Hoone kõrguse suurenemine astmeliselt kolmelt korruselt 9-ni Suur-Ameerika

- tänava poole kavandada nii, et erineva korruselisusega osad moodustaksid lõikel risti Suur-Ameerika tänavaga mitte järsuma nurga kui 45°. Mitte kavandada Tuvi pargi pool maa-alust hooneosa praegusest maapinnast välja ulatuvana;
- 4.5 näha ette Suur-Ameerika tänavat, Õllepruuli tänavat ja Tuvi parki ühendavad avalikult kasutatavad jalgteed, millede kalded peavad vastama kõnnitee kalde nõuetele;
- 4.6 laiendada krundi positsioon 7 (Suur-Ameerika tn 14e) ja määrata krundi läänepiir krundi läänenurgast krundi positsioon 8 (Suur-Ameerika tn 14d) edelanurgani;
- 4.7 kavandada transpordimaa sihtotstarbega krunt Suur-Ameerika tn 14b kinnistust ja Suur-Ameerika tn 14 kinnistu osast, millele jääb pääs Suur-Ameerika tänavalt Tuvi parki. Määrata krunt avalikult kasutatavaks, mis võõrandatakse tasuta Tallinna linnale. Krundi suurus ja piirid määrata nii, et avalikult kasutatav, autoliiklusest visuaalselt eraldatud, jalakäijate pääs Tuvi pargist Suur-Ameerika tänavale oleks vähemalt pargi trepistiku laiune ja nii, et tee äärde oleks võimalik paigaldada tänavavalgustus;
- 4.8 planeerida haljasala ja rajad Suur-Ameerika tn 14 krundile nii, et Tuvi pargis ei oleks vaja täiendavaid radu ega teid ehitada;
- 4.9 arvestada Suur-Ameerika tänava rekonstrueerimise kavaga;
- 4.10 kavandada sõidukitele üks juurdepääs Suur-Ameerika tänavalt Toomkuninga tn 13 // 13a kinnistu poolsesse detailplaneeringu ala ossa. Kaaluda alternatiivina selle asemel ühe juurdepääsu kavandamist planeeritava ala idapiirile. Lisada kaalutud variandid koos valiku põhjendustega planeeringule;
- 4.11 kavandada planeeritavale alale lühiajalise parkimise kohad väljapoole maa-alust parklat;
- 4.12 määrata sõidukite parkimiskohtade arv lähtudes Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2020 otsuse nr 84 „[Tallinna parkimiskohtade arvu normid](#)“ sündalinn normist;
- 4.13 jalgrataste minimaalne parkimiskohtade arv määrata lähtudes Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokolliga nr 41 heakskiidetud „[Tallinna rattastrateegiast 2018–2028](#)“;
- 4.14 näha ette planeeritavale alale Tuvi pargi äärde kõrghaljastust, et vähendada hoonete visuaalset dominantsust pargi ruumis;
- 4.15 arvestada alale ulatuvaid ja sellega piirnevaid looduskaitselisi objekte ning nende kaitseeesmärke;
- 4.16 teha dendroloogiline ekspertiis, milles käsitleda kavandatava tegevuse võimalikke mõjusid kaitsealuse pargi haljastusele ja kaitsealustele puudele ning määrata meetmed mõjude minimeerimiseks. Määrata säilitatava kõrghaljastuse kaitsemeetmed, sh kuidas tagatakse puu nr 21 kasvutingimuste säilimine;
- 4.17 määrata olmejäätmekogumiskoht ja näha ette planeeringualale hoonestuse lähedale avalik pakendijäätmekogumispunkt;
- 4.18 kooskõlastada keskkonnaregistri andmetel planeeritaval alal paikneva hüdroteoloogilise uuringu suurkaevu PRK0013163 edasine vajalikkus Eesti Geoloogiateenistusega. Arvestada suurkaevu säilimisel 10 m raadiusega hooldusalaga;
- 4.19 teha radooniuuritud. Eesti Geoloogiakeskuse radoonikaardi järgi jääb planeeritav ala kõrge radoonisisaldusega piirkonda;
- 4.20 teha müra uuring, kuna Tallinna strateegilise mürakaardi kohaselt jääb ala kõrge müratasemega piirkonda. Määrata müraleevendusmeetmed;
- 4.21 teha hüdroteoloogiline eksperthinnang vundamendikaevistest väljapumbatava vee koguste ja pumpamisest tingitud põhjaveekihi alanduslehtri sügavuse ja ulatuse kohta, samuti kaevist väljapumbatava vee ärajuhtimisvõimaluste kohta. Kirjeldada põhjavee alandusest tingitud võimalikke mõjusid naaberhoonetele ning kõrghaljastusele ja kaitsealusele Tuvi pargile. Määrata meetmed hoonete püsivuse ja kõrghaljastuse kasvutingimuste tagamiseks;

4.22 lahendada sademe- ja drenaažvee käitlemine võimalikult suures ulatuses planeeringuala piires vältides sademevee valgumist naaberkinnistutele ja tänavamaale. Piirata sademevee juhtimist otse kanalisatsioonivõrku. Immutada võimalikult suur osa sademeveest pinnasesse. Vajadusel kasutada sademevee käitlemise innovaatilisi lahendusi (katusehaljastuse rajamine, kasutamine kastmiseks, olmes jne);

4.23 määrata ehitusprojekti koostamiseks järgmised nõuded:

4.23.1 projekteerida maapinna tasandi korrused eraldi sissepääsudega äriruumidele nii pargi kui Suur-Ameerika tänava poole;

4.23.2 näha ette hoonesse avalikkusele suunatud ja pargi funktsionaalsust toetavaid äriruume, sh ruumi, mis on sobilik oma mõõtmetelt ja konstruktsioonilt huvitegevuseks;

4.23.3 projekteerida jalgrataste ja lapsevankrite hoiuruumid hoonesse tänavatasandile või eraldi rattamajadesse, hoonete sissepääsude lähedale. Maa-alusele korrusele ratta hoiuruumide kavandamisel tuleb tagada rattaliikluseks sobiva kaldega pandused (ratturitele sobiv kuni 4% kalle) ja autoliiklusest sõltumatu juurdepääs, mis oleks mugav ja ohutu 8-80. a vanustele;

4.23.4 projekteerida olmejäätmete kogumiskoht tänava tasapinda jäätmeveeki jaoks hea ligipääsetavusega kohta;

4.23.5 näha ette hoones paikneva parkla põrandavee juhtimine reoveekanalisesse;

4.23.6 lähtuda radoonitõrje meetmete määramisel Eesti standardist EVS 840:2017 „[Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes](#)“;

4.23.7 lähtuda Eesti standardist EVS 842:2003 „[Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest](#)“;

4.23.8 ehitusprojekti koosseisus esitada väliruumi, sh haljastuse projekt, mille projekteerimistöödesse kaasata maastikuarhitekt;

4.23.9 teha arheoloogiline eeluring (st kaevata surfid), mille tulemuste põhjal otsustatakse arheoloogiliste kaevamiste või arheoloogilise jälgimise vajadus;

4.24 määrata ehitamiseks tingimus, et ehitamise ajal ei tohi ladustada kaitsealuse Tuvi pargi puude juurestiku kaitsealal ega kõrgetüvelise sarapuu kaitsevööndis ehitusmaterjale ega sõita sõidukite ja ehitustehnikaga.

5. Detailplaneeringu koostamisse kaasata [planeerimisseaduse](#) § 127 lõigetes 1-3 ja Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr 36 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ §-des 2 ja 25 nimetatud asutused ja isikud, kelle õigusi või huve võib planeeringulahendus puudutada, sh Tallinna Keskkonna Valitsus, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet, Tallinna Transpordiamet, Tallinna Linnavaramet, Tallinna Haridusamet, Tallinna Strateegiakeskuse linna ettevõtlusteenistuse ringmajanduse osakond, Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakond ning vastavate kinnistute omanikud ja Vabariigi Valitsuse 17. detsembri 2015 määruse nr 133 „[Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused](#)“ §-s 3 nimetatud valitsusasutused, sh Päästeameti Põhja päästekeskus, Terviseamet, Keskkonnaamet, Kaitseministeerium ja Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus.

6. Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 15. detsembri 2022 määrusele nr 24 „[Avalikult kasutatava ehitise ehitamise ja selle rahastamise kord](#)“:

6.1 Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametil korraldada enne detailplaneeringu vastuvõtmist detailplaneeringust huvitatud isikuga Tallinna linna nimel [planeerimisseaduse](#) § 131 lõike 2 kohase halduslepingu sõlmimine. Detailplaneeringust huvitatud isik võtab halduslepingus kohustuse tagada oma kulul detailplaneeringus kavandatavate ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud avalikuks kasutamiseks ettenähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, välisvalgustuse, tehnoehitiste, haljastuse ning vajadusel muude rajatiste valmishitamise ja/või olemasolevate rajatiste ümberehitamise ja/või

nimetatud rajatiste ehitamise või ümberehitamisega seotud kulude täieliku või osalise kandmise;

6.2 Tallinna Linnaplaneerimise Ametil hinnata koostöös teiste ametiasutustega arendusalal või väljaspool arendusala Tallinna linnale õigusaktidest tulenevate ülesannete täitmiseks vajaliku punktis 6.1 nimetatata olemasoleva avaliku ehitise rekonstrueerimise ja/või laiendamise või uue avaliku ehitise ehitamise vajadust;

6.3 Tallinna Linnavolikogu 15. detsembri 2022 määruse nr 24 § 6 lõikes 2 või 3 nimetatud asutusel korraldada vajadusel punktis 6.2 nimetatud ehitise ehitamise ja/või selle (kaas)rahastamise lepingu sõlmimiseks vajaliku õigusakti koostamine ja lepingu sõlmimine;

6.4 Tallinna Linnvaraametil hinnata punktis 6.2 nimetatud ehitise või selle ehitamiseks vajaliku kinnistu Tallinna linnale tasuta võõrandamise lepingu või kinnistule Tallinna linna kasuks tasuta isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu sõlmimise vajadust.

7. Tallinna Linnaplaneerimise Ametil avaldada korraldus ajalehes, milles Tallinna linn avaldab ametlikke teateid, Ametlikes Teadaannetes ja Tallinna veebilehel.

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaarel Oja
Abilinnapea linnapea ülesannetes

(allkirjastatud digitaalselt)

Priit Lello
Linnasekretär