



KORRALDUS

29.11.2023 nr 1084

Estonia pst, Kaubamaja tn, Rävalla pst ja Teatri väljaku vahelise kvartali detailplaneeringu kehtestamine Kesklinnas

[Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse](#) § 1 lg 1, kuni 30. juunini 2015 kehtinud [planeerimisseaduse](#) § 24 lg 3, Tallinna Linnavolikogu 23. septembri 2021 määruse nr 22 „[Planeerimisseadusest tulenevate ülesannete delegeerimine ning projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonna määruse kehtetuks tunnistamine](#)“ § 1 alusel, kooskõlas Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud [Tallinna üldplaneeringuga](#) ning arvestades nii korralduse lisas esitatud kui ka järgmisi põhimotiive ja kaalutlusi:

- **planeeritud ala asub Kesklinnas** Estonia pst, Kaubamaja tn, Rävalla pst ja Teatri väljaku vahelisel alal;

- planeeritud ala Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud [Tallinna üldplaneeringu](#) kohane maakasutuse juhtotstarve on kesklinna segahoonestusala. Alale võib ehitada kõiki hooneid, v.a keskkonda saastavaid ettevõtteid. **Kavandatu on Tallinna üldplaneeringus määratud juhtotstarbega kooskõlas;**

- väike osa planeeritud maa-alast jääb Vabariigi Valitsuse 20. mai 2003 määruse nr 155 „[Tallinna vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus](#)“ kohasele Tallinna vanalinna muinsuskaitsealale ja suurem osa muinsuskaitseala kaitsevööndisse ja osaliselt muinsuskaitsealaga liituvasse vaatesektorisse Lauluväljaku ülemise värava juurest kiirtega Paksule Margareetale ja Kaarli kirikule, mille hoonestamisel tuleb tagada vanalinna silueti vaadeldavus linna olulistest vaatepunktidest ja vanalinnasuunalistelt tänavatelt. Kavandatu on määrusega kooskõlas. Kõrgem hooneosa ei jää Tallinna vanalinna muinsuskaitsealaga liituvasse vaatesektorisse;

- planeeritaval alal asub Estonia pst 7 // Teatri väljak 1 endine Eesti Teaduste Akadeemia Instituutide hoone, mille peafassaadid, vestibüül, peatreppikoda ja saal koos interjööriahendusega on tunnistatud kultuuriministri 8. veebruari 2008 käskkirjaga nr 41 „[Kultuurimälestiseks tunnistamine](#)“ kultuurimälestiseks. Lisaks jääb planeeritud alale Rävalla pst 10 asuv Tallinna Ülikooli Akadeemilise raamatukogu hoone, mis on samuti tunnistatud kultuurimälestiseks kultuuriministri 8. veebruari 2008 käskkirjaga 41. Planeeritud alale ulatub kultuuriministri 30. augusti 1996 määrusega nr 10 „[Kultuurimälestiseks tunnistamine](#)“ arheoloogiamälestiseks tunnistatud 13.-16. sajandist pärit asulakoha kaitsevöönd ja osale Estonia pst 7 // Teatri väljak 1 kinnistust ulatub kultuuri- ja haridusministri 19. juuli 1995 määrusega nr 19/2 kultuurimälestiseks tunnistatud ja kultuuriministri 30. augusti 1996 määrusega nr 10 arhitektuurimälestiseks tunnistatud Estonia pst 4 „Estonia“ teatrihoone kaitsevöönd. Muinsuskaitse eritingimusi ja arheoloogialaseid tingimusi on detailplaneeringus arvestatud või on määratud nõuded, mida tuleb täita ehitusprojektis või ehitamisel;

- kruntide pos-d 3 ja 6 osas on läbi viidud arhitektuurivõistlus. Detailplaneeringus on määratud olulisemad arhitektuurinõuded, mis tagavad kavandatud hoonete sobivuse ümbritsevasse keskkonda;

- kvartalisisene tee ja sellega külgnevad eramaale jäävad kõnniteed on kavandatud avalikult kasutatavaks. Planeeritud kvartal külgneb Estonia puiesteega, Kaubamaja tänavaga, Rävalla puiesteega ja Teatri väljakuga. Kõigil neil tänavail liiguvad ühissõidukid. Estonia puiesteel, Kaubamaja tänaval ja Teatri väljakul asuvad lisaks ühissõidukite peatused. Ühtegi nimetatud tänavat ei ole võimalik laiendada. Enamik tänaväärseid hooneid tuleb säilitada, kaks neist on mälestistena kaitstavad. Liiklusohutuse tagamiseks on kvartali sisealale pääsude kavandamiseks piiratud võimalused. Estonia puiesteelt on pääs jalakäijatele ja sõidukitele

Estonia pst 7 // Teatri väljak 1 kangialuse kaudu. Läbipääs on kitsas ja ei sobi suuregabariidilistele sõidukitele. Läbipääsu ei ole võimalik laiendada, kuna hoone fassaadid on mälestisena kaitse all. Teatri väljakult juurdepääsude ettenägemine on liiklusohhtlik. Teatri väljaku vahetus läheduses paiknevad koolid, kultuuriasutused ja muud tõmbekeskused, kus toimub intensiivne jalakäijate liikumine. Vahetult Teatri väljak 1 ja 3 kinnisasjade ees peatub palju tiheda sõidugraafikuga ühissõidukiliine ning peatused on alg-, lõpp- ning ümberistumispeatustena aktiivses kasutuses. Arvestades ühissõidukite liikluse sagedust ja intervalle, on lähtunud vajadusest piirata sõidukite juurdepääsu Teatri väljaku kaudu. Kaubamaja tänavalt juurdepääsu kavandamine on samuti liiklusohhtlik. Ka Kaubamaja tänaval on tihe ühissõidukite liiklus intensiivselt kasutatavate ühissõidukipeatustega. Peatused on alg- ja lõpp-peatustena aktiivses kasutuses, kuna asuvad vahetult suurte kaubanduskeskuse sissepääsude juures. Juurdepääs kvartali sisealale Kaubamaja tänavalt oleks läbi Kaubamaja tn 6 hoone kangialuse ja läbi Kaubamaja tn 6 olemasoleva äriruumidega elamu krundi. Kangialune ei sobi mõõdule suuregabariidilistele sõidukitele (kaubaautod ja tava suuruses prügiveoautod). Kvartalit teenindava liiklusvoo suunamine läbi elamukrundi põhjustab elanikele ülemääraseid häiringuid. Juurdepääs kvartali sisealale ja kinnistutele, millel praegu puudub juurdepääs avalikult kasutatavalt tänavalt või avalikult kasutatavaks määratud eraomandis olevalt kinnisasjalt, on detailplaneeringus ette nähtud Rävalla puiesteelt, praegusest asukohast. Nimetatud juurdepääs on ette nähtud laiendada sobivaks kauba-, prügiveo- ja päästeautodele;

- jalakäijate ohutuks pääsuks Kaubamaja tänavalt Kaubamaja tn 6 õuealale on ette nähtud laiendada kangialust Rävalla pst 8 krundile nii, et jalakäijate läbipääs jääks Rävalla pst 8 krundile ja sõidukitele jääks praegune kangialune kogu laiuses. Rävalla pst 8 kinnistu osa, millel asub osa kangialusest, on ette nähtud liita Kaubamaja tn 6 krundiga;

- **kvartalisese ala projekteerimiseks on määratud tingimus kujundada kohaliku identiteeti rõhutav jalakäijasõbralik linnaruum. Samuti on määratud tingimus ehitusprojektide koostamiseks näha ette maapinnaga seotud mitmerindelise haljastuse, sh kõrghaljastuse rajamine kvartalisese tänava äärde ja Rävalla puiestee ja Kaubamaja tänava nurgale kavandatud platsi äärde ning lisaks konteiner-, rödu- ja katusehaljastust;**

- detailplaneeringu koostamisel on lähtunud Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud „[Tallinna parkimise korralduse arengukavas aastateks 2006-2014](#)“ põhimõtetest (punkt 4.1.10), mille kohaselt ei rakendata arengukavas määratud parkimismäärusi parkimiskohtade planeerimisel riikliku kaitse alla võetud maa-alal või selle kaitsevööndis. Hoonestatavad krundid jäävad Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndisse. Alale ulatub arheoloogiamälestise kaitsevöönd ja kahe ehitismälestise kaitsevöönd. Planeeritud alale on kavandatud 447 parkimiskohta. Arengukavas määratud normi kohaselt võiks alal, kus normist lähtutakse, kavandatud suurusega hoonete puhul olla kuni 550 parkimiskohta;

- jalgrataste parkimiskohtade kavandamisel on lähtunud Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokoll nr 41 päevakorrapunktiga 26 kinnitatud „[Tallinna rattastrateegiast 2018-2028](#)“. Ehitusprojektide koostamiseks on määratud nõue, et rattaparklad tuleb projekteerida hoonetesse või katusealuse parklana ja juurdepääs rattaparklasse lahendada autoliiklusest võimalikult eraldatult ja hästi ligipääsetavatena tänavatasandilt;

- Rahandusministeerium on andnud detailplaneeringule heakskiidu ja märkinud, et detailplaneeringu koostamisel ei ole rikutud ettepanekuid ja vastuväiteid esitanud isikute seadusest tulenevaid õigusi, mis kuuluksid järelevalve teostaja poolt tagamisele. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud planeerimisseaduses sätestatud planeeringu avaliku menetluse nõuetega ning lähtunud kuni 30. juunini 2015 kehtinud [planeerimisseaduse](#) §-s 9 detailplaneeringu sisule esitatavatest nõuetest. Detailplaneeringu kehtestamisega realiseeritakse Tallinna üldplaneeringuga kavandatud.

1. Vähendada Estonia pst, Kaubamaja tn, Rävalla pst ja Teatri väljaku vahelise kvartali detailplaneeringus planeeritavat maa-ala 3,49 ha-lt 3,34 ha-ni vastavalt detailplaneeringu põhijoonisele.

2. Kehtestada Kesklinnas asuva 3,34 ha suuruse maa-ala kohta koostatud Estonia pst, Kaubamaja tn, Rävalla pst ja Teatri väljaku vahelise kvartali detailplaneering, K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr 05021. Detailplaneering on koostatud eesmärgil moodustada planeeritud

alale krundipiiride muutmise teel 14 krunti ja määrata kruntide kasutamise tingimused, kvartalisine liikluskorraldus ning ehitusõigus:

2.1 Estonia pst 5a krundil (positsioon, edaspidi *pos*, 1) asuvale eluruumidega ühiskondlikule hoonele kuni 6 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega juurdeehitise ehitamiseks;

2.2 Estonia pst 5b katastriüksusel (pos 2) olemasoleva alajaama järgi;

2.3 Estonia pst 1 // 3 krundile (pos 3) kuni 7 maapealse ja kuni 3 maa-aluse korrusega ärihoone püstitamiseks;

2.4 Kaubamaja tn 4 krundil (pos 4) ja Kaubamaja tn 6 krundil (pos 5) asuvate äriruumidega elamute katusekorruse kasutusele võtmiseks;

2.5 Rävalla pst 8 krundile (pos 6) kuni 12 maapealse ja 3 maa-aluse korrusega ärihoone ehitamiseks;

2.6 Rävalla pst 10 // Teatri väljak 5 krundil (pos 7) asuva 6-korruselise Tallinna Ülikooli Akadeemilise raamatukoguhoone säilitamiseks ja ümberehitamiseks ning laiendamiseks kuni 8 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega osaga, mille otstarve on äri- ja eluruumidega ühiskondlik hoone;

2.7 Teatri väljak 3 krundil (pos 8) asuva 6-korruselise äriruumidega ühiskondliku hoone säilitamiseks;

2.8 Rävalla pst 10b krundile (pos 9) kuni 8 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega ärihoone ehitamiseks;

2.9 Estonia pst 7 // Teatri väljak 1 krundil (pos 10) asuva rekonstrueeritud ning laiendatud kuni 6 maapealse ja kuni 2 maa-aluse korrusega äriruumidega elamu järgi;

2.10 moodustatavale krundile pos 11 kuni 8 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega eluruumidega ärihoone või ühiskondliku hoone ehitamiseks;

2.11 Teatri väljak 7 krundil (pos 12) asuva haljaku ja kõnniteede korrastamiseks;

2.12 moodustatavale transpordimaa sihtotstarbega krundile (pos 13) avalikult kasutatava kvartalisese tänava rajamiseks;

2.13 Rävalla pst 10a krundile (pos 14) kuni 8 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega äri- ja eluruumidega ühiskondliku hoone või ärihoone ehitamiseks.

3. Detailplaneeringukohaste avalikult kasutatavate rajatiste (sh sõidu-, kõnni- ja kergliiklustee ning panduse, tänavavalgustuse, sademeveekanaliseerimise ja üldkasutatava haljastuse) ehitamine tagatakse vastavalt Tallinna linna ja detailplaneeringust huvitatud isiku vahel 15. novembril 2017 sõlmitud halduslepingule nr TKA221 ja selle 27. aprillil 2022 sõlmitud lisadele 4 ja 5 ning 31. augustil 2023 sõlmitud lisale 6.

4. Tallinna linnal on õigus tunnistada detailplaneering kehtetuks või keelduda detailplaneeringualal uute ehituslubade andmisest, kui detailplaneeringust huvitatud isik ei ole Tallinna linna ja huvitatud isiku vahel sõlmitud korralduse punktis 3 nimetatud halduslepingus määratud tähtajaks täitnud halduslepinguga planeerimisseaduse § 131 lõike 2 kohaselt võetud kohustusi. Nimetatud tingimus kehtib ka isikute suhtes, kes omandavad detailplaneeringu alal asuva kinnisasja pärast detailplaneeringu kehtestamist.

5. Tallinna Linnaplaneerimise Ametil avaldada korraldus ajalehes, milles Tallinna linn avaldab ametlikke teateid, väljaandes Ametlikud Teadaanded ja Tallinna veebilehel.

6. Korraldust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, 15082 Tallinn) 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Mihhail Kõlvart
Linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)
Priit Lello
Linnasekretär