

A. SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Detailplaneeringu koostamise alused:

Detailplaneeringute koostamise algatamine Tallinna LV korraldus nr 1354-k (11.04.2001) (Lisa 1).

Lähteülesanne nr 668 (Lisa 2), koostas Tallinna Linnaplaneerimise Amet ja kinnitas Tallinna Linnavolikogu (29.03.2001).

Tallinna LV määruse nr 61 (16.06.2004).

Tallinna linnavolikogu otsus nr 329 (16.11.2006).

Tallinna linna ehitusmäärus.

Tallinna üldplaneering 2010.

Detailplaneeringu Lähteülesande koostamise taotleja on Põhja-Tallinna Valitsus (avaldus 25.08.2000 nr 1-12/1214).

Detailplaneeringu eesmärgiks on:

- Põhja – Tallinnas, Koplis asuva Sirbi, Kopliranna, Vasara tänava ja mere vahelise 17,30 ha suuruse ala perspektiivse arengu määramine võimaldamaks majanduslikult põhjendatud ja kasumit andvat ning keskkonda mitte kahjustavat tootmistegevust.
- Territooriumi planeerimine, hoonestustingimuste määramine koos liikluskorralduse, tehnovarustuse ja heakorra ning haljastuse lahendusega.
- Väärtusliku kõrghaljastuse säilitamine.

Planeeringuga kavandatav ala arendatakse välja komplekselt Tallinna Elamumessi korraldamise kaudu.

Tallinna Elamumessi korraldamise juhtteemaks on **innovaatiliste, ökoloogiliste ja jätkusuutlike ideede rakendamine** meie elamuehituses.

Elamumessi korraldamisele kaasatakse Eesti arhitektuuri-, keskkonna ja ehitusala asjatundjaid, arvamussliidreid ja tippe.

Elamumessi alal sobitatakse uued ehitised olemasoleva miljööga ja renoveeritakse muinsuskaitse nõudeid arvestades arhitektuurimälestisena kaitse all olev endine Bekkeri laevatehase töölikasarmu.

Messiga rajatava asumi tehnilised lahendused on loodussäästvad. Asumis kasutatakse maksimaalselt juba olemasolevaid ja ka uusi, lähemas tulevikus võimalikuks saavaid küttesüsteeme, olmejäätmeid utiliseeritakse uuemate tehnoloogiate abil, korterid ja majad on „targad, nende ekspluatatsiooniga tekkivaid kulusid saab paindlikult juhtida.

Tallinna Elamumessi juhtteemasid tutvustatakse Euroopa Liidus ning selle juhtorganites. Eesmärgiks seatakse EL oskusteabe ja ressursside kaasamine projekti. Ühtlasi propageeritakse ökoloogilise linnaasumi loomisega Tallinna kui Euroopa roheline pealinna idee algatajat.

Tallinna Elamumessiga Vasara-Sirbi-Kopliranna piirkonda loodav asum oleks järgnevalt teednäitav kogu Eesti elamuehitusele.

Maa-ala digitaalne geodeetiline alusplaan, täpsusastmega M 1:500 on koostatud OÜ Geometria poolt 2003.a. jaanuaris-märtsis, töö nr. T-737

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. LINNAEHITUSLIK SITUATSIOON

Planeeritav ala suurusega **17,3 ha**, asub Põhja–Tallinnas, Kopli poolsaare edelarannikul Vasara ja Sirbi tänavate ning Kopli lahe vahel.

Planeeritavast alast idas asub Kopli kalmistupark, kagus Pelguranna puhkeala supelrannaga (Stroomi rand), lõunas Kopli laht, edelas Meeruse sadam ning läänes ja loodes Vasara, Klaasi, Marati tänavate vaheline korruselamute ning tootmishoonete ala.

2.2. ASEND, PLANEERITAVA ALA PIIRID

Planeeritava ala põhjapiiriks on: Vasara tn 16, 14 ja 12 korterelamute krundipiir, Vasara tn 3 kinnistu lõunapiir ja osaliselt Kopli 69e kinnistu; idapiiriks on osaliselt Kopli kalmistupargi kinnistu piir ja Sirbi tänava kinnistute ja kruntide piirid; kagupiiriks on Kopliranna tänava krundid kuni Pelguranna tänavani; lõunapiiriks on Kopli laht kuni Meeruse sadamani; edelapiiriks Meeruse sadama krunt; ning lääne piiriks Kopliranna ja Vasara tänavate hoonete kinnistute piirid.

2.3. MAA-ALA ÜLDISELOOMUSTUS

Planeeritav ala on Kopli lahe ääres olev põhiliselt elamute ala, mis on valdavalt hoonestatud ja haljastatud.

Vasara tänava ääres on korterelamuid, mis on amortiseerunud ja osaliselt ka juba lammutatud, mille tulemusel on tekkinud ja tekib vaba planeerimist vajavat maad.

Kopli lahe ääres on kahe majakaga suhteliselt lage ala, mis ulatub Kopliranna tänavani.

2.4. EHTUSGEOLOOGILISED TINGIMUSED

Planeeritava ala kohta on koostatud AS Tallmac poolt *Sirbi, Kopliranna, Vasara tänava ja mere vahelise ala ehitusgeoloogiline ülevaade* (LISAD Kaust II Lisa 13).

Ehitusgeoloogilised tingimused vaadeldaval alal on üldiselt keerulised ja kohati ka halvad:

- geoloogilise aluspõhja liivakivid ja sinisavi asuvad ala piires maapinnast väga erinevates sügavustes;
- erineva materjali, tiheduse ja paksusega täitepinna;
- kõrge pinnasevee (põhjavee ülemine horisont) tase;
- suuremal osal alast on pinnasevesi nõrgalt agressiivne betooni suhtes;
- ranna lähipiirkonnas on pinnasevee tase sõltuvuses merevee tasemest;
- vajadusel tuleks kaaluda vaivundamentide kasutust;
- kohati asuvad 1,8-4,0 m sügavusel maapinnast 3,7-5,0 m paksused mandrijää poolt toodud diktüoneemakilda pangad. Ei ole välistatud, et diktüoneemakilda panku esineb Põhijoonisel (joonis 4) näidatud kahest kohast ka mujal detailplaneeringuga hõlmataval alal.
- Kui ehitiste vundamendid on planeeritud rajada diktüoneemakildast kõrgemale, siis negatiivset keskkonnamõju diktüoneemakildast ei kaasne.

Kopli laheäärne haljastuse ja hooneteta maa-ala hoonete ja mere vahel on täidetud 2-3 m paksuselt olme ja tootmisjäätmetega.

Planeeritav ala jääb Kopli kõrgendiku laugele läänenõlvale, vahetult ranna äärealale ja on langusega mere suunas.

Maapinna absoluutkõrgused on Kopli lahe merepinnast (0 m) kuni 9.09 m-ni planeeritava ala põhja osas. Meeruse sadama rannapiirdest (planeeritava ala edelatipust) kuni Kopliranna 23a

krundini on rannaastangu kõrguseks 2-2,5 m ja edasi kuni ala kagutippu on rannaastangu kõrguseks 1-1,5 m.

2.5. OLEMASOLEV MAAKASUTUS, HOONESTUS JA RAJATISED

Planeeritav ala suurus on **17,30 ha**.

Suhteliselt suurel valdavalt hoonestatud planeeringualal paikneb 49 kinnistut kokku 71 016 m² ja ülejäänud osaliselt hoonestatud osa on riigi reservmaa pindalaga ligikaudu 10,2 ha.

Planeeritav maa-ala asub järgmistel endistel EV-aegsetel kinnistutel:

<i>K-2952,</i>	<i>K-23,</i>
<i>K-2961,</i>	<i>K-23G,</i>
<i>K-23E,</i>	<i>K-23N,</i>
<i>K-23B,</i>	<i>K-23H,</i>
<i>K-23D,</i>	<i>K-4200,</i>
<i>K-4011,</i>	<i>K-23Y,</i>
<i>K-5306,</i>	<i>K-230,</i>
<i>K-23F,</i>	<i>K-2815.</i>

Vasara tänaval on korterelamud. Tänav alguses asuvad massiivsed Stalini aegsed 3 kordsed elamud. Tänav keskpaigas olevad 2-korruselised endise Boeckeri (Bekkeri) laevatehase tööliselamud on puidust riskülikukujulise põhiplaaniga. Need kööktubadega korterelamud on tugevasti amortiseerunud ja enamused juba lammutatud.

Uuem NSVL-aegne silikaadist korterelamu on 5-korruseline (Vasara 22a ja 22b).

KEHTIVAD MAAKASUTUSED VASARA TÄNAVAL

Katastri tunnus	Asukoht	Sihtotstarve	Pindala m ²	Ehitusluba	Märkused
	Vasara tn. 5			v.t. akt 04.05.1951	Korterelamu, lammutatud (nov.2005), kõrghaljastus
	Vasara tn. 9			v.v. akt 19.01.1954	Korterelamu, kõrghaljastus
	Vasara tn. 11			v.v. akt 14.12.1950	Korterelamu, kõrghaljastus
78408:808:0052	Vasara tn. 12	E	4056		Korterelamu, kõrghaljastus
	Vasara tn. 14				Korterelamu, kõrghaljastus
	Vasara tn. 16				Korterelamu, lammutatud (nov.2005), kõrghaljastus
	Vasara tn. 13			v.v. akt 14.12.1950	Korterelamu, lammutatud (nov.2005), kõrghaljastus
	Vasara tn. 19				Korterelamu, kõrghaljastus
	Vasara tn. 22				Korterelamu, lammutatud (nov.2005)
	Vasara tn. 30				Hoone lammutatud (nov.2005)

Sirbi tänavale on ehitatud 1939-1941.a. arhitektide R. Koolmari ja K. Tarvase projektide järgi 28 kaksikmajaga nn. Kopliranna aedlinna I järk. Asjaliku arhitektuuriga ja napi dekooriga krohvitud, kivist viilkatustega 2-korruselised elamud reastuvad pika lindina kahel pool tänavat. Alumise korruse aknaid seovad horisontaalsed vööd. Elamuid oli planeeritud nelja tüüpi, 2- ja 4-korteriga. Enamusel krundidel on kõrvalhooned.

KEHTIVAD MAAKASUTUSED SIRBI TÄNAVAL

Katastri tunnus	Aadress	Sihtotstarve	Pindala m ²	Ehitusluba	Märkused
78408:808:1990	Sirbi tn. 1	E	1 119	01.10.1940	Korterelamu (2 krt.) tagaaed
78408:808:1000	Sirbi tn. 2	E	2 781	01.10.1940	Korterelamu (4 krt.) tagaaed
78408:808:0102	Sirbi tn. 2a	E	1 037		Garaažid
78408:808:1110	Sirbi tn. 3	E	1 083	01.10.1940	Korterelamu (4 krt.)
78408:808:0740	Sirbi tn. 4	E	626	01.10.1940	Korterelamu (2 krt.) tagaaed
78408:808:0750	Sirbi tn. 4a	E	608		
78408:808:0270	Sirbi tn. 5	E	440	01.10.1940	Korterelamu (2 krt.) tagaaed
78408:808:0310	Sirbi tn. 5a	E	445		
78408:808:0340	Sirbi tn. 7	E	1 189	01.10.1940	Korterelamu (4 krt.) tagaaed
78408:808:0013	Sirbi tn. 9	E	1 335	01.10.1940	Korterelamu tagaaed
78408:808:1180	Sirbi tn. 9e	T	36		
78408:808:2230	Sirbi tn. 13	E	1 069	01.10.1940	Korterelamu (4 krt.) tagaaed
78408:808:0700	Sirbi tn. 15	E	881	01.10.1940	Korterelamu tagaaed
78408:808:0610	Sirbi tn. 17	E	739	01.10.1940	Korterelamu (2 krt.) tagaaed
78408:808:2410	Sirbi tn. 19	E	1 054	01.10.1940	Korterelamu tagaaed
78408:808:0710	Sirbi tn. 21	E	436	01.10.1940	Korterelamu (2 krt.) tagaaed
78408:808:1020	Sirbi tn. 21a	E	436		
78408:808:2260	Sirbi tn. 23	E	1 057	01.10.1940	Korterelamu tagaaed
78408:808:1950	Sirbi tn. 25	E	985	01.10.1940	Korterelamu (4 krt.) tagaaed
78408:808:1550	Sirbi tn. 27	E	469	01.10.1940	Korterelamu (2 krt.) väike tagaaed

* väljaspool detailplaneeringu ala

Alasi tänaval on paarisnumbritega tänavapoolel kolm 2-korruselist krohvitud seintega ja viilkatusega 1951 aastal püstitatud rekonstrueeritavat elamut, mis kuuluvad hetkel linnale. Alasi 3 ja 5 on endised lasteaiad kus tegutsevad koolitusasutused. Alasi 5a kinnistul tegeletakse keskkonda mittekahjustava tootmisega (külmkappide kokkumonteerimine).

KEHTIVAD MAAKASUTUSED ALASI TÄNAVAL

Katastri tunnus	Aadress	Sihtotstarve	Pindala m ²	Ehitusluba	Märkused
78408:808:0087	Alasi tn. 3	Uh	4417	06.11.1951; 05.12.1951	Endine lastesõim, kõrghaljastus
78408:808:0910	Alasi tn. 3e	T	116	15.03.1999	El. nr. 132
78408:808:0860	Alasi tn. 5	Sots.maa	5 101	07.06.1963	Endine lasteaed, kõrghaljastus
78408:808:0850	Alasi tn. 5a	T	981	-	Töökoda, kõrghaljastus
	Alasi tn. 4			06.11.1951	Korterelamu, kõrghaljastus
	Alasi tn. 6			06.11.1951	Korterelamu
78408:808:0092	Alasi tn. 7a	Üldkasut.maa	2958		
	Alasi tn. 8			06.11.1951	Korterelamu, kõrghaljastus
78408:808:0007	Alasi tänav	L	5 077		

Kopliiranna tänav algab Pelguranna tänavalt ja lõpeb Ankruga tänavaga, aga ei ole täies pikkuses autoga läbitav. Sirbi tn 27 ja Kopliiranna tn 19 (uus aadress Kopliiranna tn 11) vahelt pääseb läbi ainult jala. Kopliiranna tn 19 kinnistust on juba eraldatud kinnistu 78408:808:2360 Kopliiranna tänavala laiendamiseks.

Paarisnumbritega tänavapoolel poolel paiknevad 4 puidust 2-korruselise barakitüüpi korterelamut ja tänavala lõpus 5-korruselise korterelamut (Kopliiranna tn. 24). Kopliiranna tn ja mere vahelisel alal asuvad eri aegadest pärit põhiliselt 1-2 korruselised väikeelamud kaootiliselt paiknevate kõrvalhoonetega ja üksik 3-korruselise korterelamut (Kopliiranna tn. 27) ning spordihalliks planeeritud hoone (Kopliiranna tn 33), mis hetkel tegutseb laona.

Meeruse sadama poolses osas asuvad kaks puidust korterelamut ja asfaltplats.

Kopliiranna tn 39 asub 1-korruselise puitelamut. Kopliiranna tn 41 asub 2-korruselise puidust ja paeseintega trepikojaga omapärase U-kujulise põhiplaani elamut on endise Boeckeri (Bekkeri) laevatehase tööliselamut, mis on arhitektuurimälestis.

KEHTIVAD MAAKASUTUSED KOPLIRANNA TÄNAVAL

Katastri tunnus	Asukoht	Siht-otstarve	Pindala m ²	Ehitusluba	Märkused
78408:808:0690	Kopliiranna tn. 9	E	1 235	08.11.2000	Eramut, aed
78408:808:0043	Kopliiranna tn. 10	E	1 269	06.11.1951	Korterelamut, kõrghaljastus
78408:808:2200	Kopliiranna tn. 12	E	1 596	23.08.1950	Korterelamut, kõrghaljastus
78408:808:0099	Kopliiranna tn. 13	E	1398	31.10.1906 (elamut); 26.07.1974 (kasvuhooone)	2 eramut, 2 kuuri, kelder, aed
78408:808:2710	Kopliiranna tn. 14	E	1 420	23.08.1950	Korterelamut, kõrghaljastus
78408:808:0510	Kopliiranna tn. 15	E	1 976	24.05.1903 (elamut); 27.05.1953 (maj.hoone, garaaž)	Eramut, aed
78408:808:2720	Kopliiranna tn. 16	E	1 248	23.08.1950	Korterelamut, kõrghaljastus
78408:808:2340	Kopliiranna tn. 19	E	1 316	20.12.2001	Eramut, aed
78408:808:0045	Kopliiranna tn. 19a	E	960		Aed
78408:808:2360	Kopliiranna tn. lõik Kopliiranna tn. 19 ja Sirbi tn. 27 vahel	L	325		
78408:808:0780	Kopliiranna tn. 23	E	1 077	30.08.1966	Eramut, aed
78408:808:0025	Kopliiranna tn. 23a	E	1 686	05.12.2000 (elamut el. varustus)	Eramut, aed
78408:808:1140	Kopliiranna tn. 23b	E	1 482	08.12.1989 (elamut, maj. hoone, kasvuhooone)	Eramut, aed
78408:808:2110	Kopliiranna tn. 27	E	2 927	20.07.1983 (el., gaasi-, varustus, soojavarustus)	Korterelamut (27 krt.), kõrghaljastus
78408:808:0970	Kopliiranna tn. 27a	E	1 888	22.03.1978; 21.11.1989 (elamut ümber. ehit. projekt)	Eramut, aed
78408:808:2420	Kopliiranna tn. 27e	T	56		El. nr. 327
78408:808:1190	Kopliiranna tn. 29	E	591	08.12.1977; 13.07.1982	Garaažid
78408:808:2580	Kopliiranna tn. 29a	E	1 200	16.09.1968; 14.11.1968	Eramut, aed
78408:808:0730	Kopliiranna tn. 31	E	473	25.05.1966; 09.04.1984	Garaažid
	Kopliiranna tn. 31a			01.03.1984	Garaaž
78408:808:0018	Kopliiranna tn. 33	Ä	2 793	06.03.1989 (spordihall)	Projekteeritud spordi-hooneks
78408:808:0049	Kopliiranna tn. 35	E	1 452		Eramut, aed
	Kopliiranna tn. 37				Korterelamut, lammutatud

					(nov. 2005), kõrghaljastus
78408:808:0095	Kopliiranna tn. 39	E	1 317		Elamu
78408:808:2570	Kopliiranna tn. 41	E	1 408	19.01.1979. (kanal., vesi)	Korterelamu, Arhitektuurimäle stis, kõrghaljastus

2.6. OLEMASOLEVAD TEED, TÄNAVAD JA LIIKLUS

Planeeritavale alale pääseb Tallinna Üldplaneeringus jaotusmagistraalina klassifitseeritud Kopli tänavalt mööda Vasara või Pelguranna tänavat. Vasara, Sirbi, Alasi, Kopliiranna, Pelguranna tänavad on klassifitseeritud juurdepääsutanavatena.

Vasara tänav on kahepoolse kõnniteega, äärekividega ca 6 m laiuse asfalteeritud sõiduteega tänav.

Sirbi, ja Alasi tänav on kõnniteedeta 5,6-6 m laiuse asfalteeritud sõiduteega tänavad.

Kopliiranna tänav on kuni 6 m laiuse sõiduteega ja lühikesel lõigul oleva ühepoolse kõnniteega tänav. Hetkel puudub autoga läbipääs Kopliiranna tänavalt Pelguranna tänavale, kuna Kopliiranna tänav on Sirbi tänavaga ristudes liiga kitsas, läbi pääsevad ainult jalakäijad.

Kopli tänaval kulgeb ühistranspordi liiklus: trammid nr 1, 2, 5; troll nr 9; buss nr 32; lähim peatus Vasara ja Kopli tänavate ristmikul (peatus Sirbi).

2.7. OLEMASOLEV HALJASTUS JA HEAKORRASTUS

Planeeritava ala kohta on koostatud AS Tallmac poolt *Sirbi-Kopliiranna-Vasara tänav ja mere vahelise ala puittaimestiku haljastuslik hinnang* (16.05.2003) (LISAD Kaust II Lisa 8).

Vasara tänav ääres planeeritaval alal paiknevate kahekordsete barakitüüpi elamute või nende asemete ümbruses kasvavad suured paplid ja viljapuud. Enamus paplitest on saavutanud mõõtmed, kus puud on muutunud tormiga murdumisohtlikuks, ka viljapuud on hooldamata ja ei vääri säilitamist. Viiekordse korterelamu ette (Vasara tn. 22a ja 22b) on istutatud pärnad, mis on planeeringualal ainsad reana säilitamist väärivad tänavapuud.

Sirbi tänav ääres paiknevad heakorrestatud tagaaedadega paarismajad. Majade vahetus ümbruses (nii ees kui külgedel ja taga) on palju tüüpilisi ja väärtuslikke haljastustaimi.

Sirbi tänav paariselamute kruntidega piirneb lääne pool kaks plaanipäraselt rajatud haljastusega endist lasteaia krunti Alasi tänav idaküljel (Alasi tn. 3 ja 5), millede puurinne on allunud hooldusele ja seetõttu heas seisundis.

Kopliiranna tänav põhjaküljel ja Alasi tänav lääneküljel paiknevate korterelamute valdavalt elanike poolt ilma plaanita rajatud haljastuses on puudena enamasti viljapuud ja suured paplid.

Kopliiranna tänav lõunapoolsel küljel paiknevad valdavalt väikeelamud koos aedade ja väikeaiamaadega, kus on enamuses viljapuud. Väikeelamute vahel paikneb suurem korterelamu (Kopliiranna tn. 27). Puude hulgas on palju kaski, vahtraid ja saari.

Ala edelaosas Meeruse sadama läheduses kasvavad valdavalt isekülvsed jalaka ja vahtra isendid, vaid sadama sissesõidu äärde ja Kopliiranna tn. 41 korterelamu ümber on plaanipäraselt istutatud puud ja põõsaid.

Keskkonnamõjude hindamise väliuuringute käigus arvestatavaid reostusalasid ega koldeid ei leitud.

2.8. OLEMASOLEVAD INSENERVÕRGUD

Planeeritaval alal on välja ehitatud vee-, kanalisatsiooni ja sademetekanaliseerimis-torustikud, kaablitega sidevarustus, madalpingekaabliga elektrivarustus ja õhuliinidega tänavavalgustus ja gaasitrass.

2.9. KEHTIVAD KITSENDUSED

Kopliiranna t. 41 asuv endine Bekkeri laevatehase töölikasarmu (ehitatud 1914.a.) on **arhitektuurimälestis** vastavalt „Kultuurimälestiseks tunnistamise“ kultuuriministri 18.08.1997 määrusele nr. 47 (RTL 1997, 165/166, 927).

Kopliiranna tn 35 juures asub riikliku kaitse all olev üksikobjekt rändrahn - **Kopliiranna kivi**, kaitsevööndiga 10 m (Keskkonnaministri määrus nr. 15 (22.03.2002)).

Planeeringualal on 2 navigatsioonimärki (tuletorni).

Detailplaneeringualast itta jääb kaitsealune park Kopli kalmistupark, mille piiranguvööndiks on pargi maa-ala.

Ülelinnalisse rohestruktuuri tuumalasse jäävad planeeritava ala kagunurk ja planeeringualaga piirnevad Kopli kalmistupark ja Pelguranna rand.

Planeeritaval maa-alal on 7 polügonomeetriapunkti:

Kopliiranna tänava ääres:	PP-8006-3.395 Pelguranna tn ristmikust mere poole, PP-3560-2.853 Kopliiranna tn 15 ees tee serval, PP-3561-2.576, Kopliiranna tn 19b krundi ees, PP-5159-4.502 Kopliiranna tn 12 KE ees haljasalal, PP-5926-4.823 Kopliiranna tn 35 ees haljasalal, PP-4784-6.182 Kopliiranna ja Ankru tn ristmiku juures,
Vasara tänava ääres:	PP-4585-7.825 Vasara tn 22a KE ees Alasi tn nurgas haljasalal.

3. PLANEERIMISETTEPANEK

3.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI LINNAEHITUSLIKUD SEOSD

Planeeringuala, mille suurus on ligikaudu 17,3 ha, asub Põhja-Tallinnas. Planeeritav ala jääb Kopli lahe äärde Pelguranna ranna ja Meeruse sadama vahele, ümbritsetuna loodest korruselamute ning tootmishoonete alaga, kirdest Kopli kalmistupargiga ja idast korruselamutega.

Tallinna üldplaneeringu kohaselt hõlmabmaakasutusplaani järgi on planeeritava maa-ala maakasutuse sihtotstarbeks enamuses korruselamute ala, mereäärne ala on osaliselt sadamaala, osaliselt korruselamute ala ja osaliselt loodusliku haljasala ja pargi ala.

Planeeritav ala jääb enamuses korruselamute alaks, kus paiknevad elurajooni teenindavad asutused, kaubandus- ja teenindusettevõtted.

Mere ja elamute vahele jääv hoonestusest vaba ala on käesoleva planeeringuga jäetud pargi ja haljasala jaoks võimaldamaks elanike pääsu mere äärde. Haljasala vajab korrastamist ja ühendatakse kaldaäärse promenaadi kaudu Pelguranna rannaga.

Planeeritavast alast põhja ja kirde poole jääb Tallinna Üldplaneeringus jaotusmagistraalina klassifitseeritud Kopli tänav, kus toimub ühiskondlik transpordiliiklus. Ühtlasi on Kopli tänav Kopli poolsaart Kesklinnaga ühendavaks ja piirkonna suurima liiklusintensiivsusega tänavaks.

Planeeritavale alale pääseb Kopli tänavalt Vasara tänav ja Pelguranna poolt Kopliranna tänav kaudu.

Planeeritaval maa-alale jääb Tallinna Linnavolikogu 16. mai 2002 otsusega nr 226 kehtestatud „Kopliranna tn 19 kinnistu detailplaneering”, millega on kavandatud muuta Kopliranna tn 19 elamumaa kinnistu piiri ja jagada krunt kaheks väikeelamu krundiks ja üheks transpordimaa krundiks, et pikendada Kopliranna tänavat ning määrata planeeritud kruntide ehitusõiguse ulatus.

Kehtestatava detailplaneeringuga suurendatakse ehitusõigust vastavalt naaberkinnistutele määratud ehitusõigusega, et tagada sarnased hoonestusmahud Kopliranna tänav lõunaküljel.

3.2. PLANEERITAVA ALA ARENDAMINE TALLINNA ELAMUMESSI KAUDU

Tallinna Elamumess korraldatakse kogu *Sirbi, Kopliranna, Vasara tänav ja mere vahelise ala detailplaneeringuga* planeeritaval alal.

Elamumessi korraldamisele kaasatakse Eesti arhitektuuri-, keskkonna ja ehitusala asjatundjaid, arvamusiidreid ja tippe.

Elamumessiga seoses:

- ehitatavad uued ehitised peavad sobima olemasoleva miljööga;
- renoveeritakse muinsuskaitse nõudeid arvestades arhitektuurimälestisena kaitse all olev endine Bekkeri laevatehase töölikasarmu;
- rekonstrueeritakse planeeringualale jäävad rahustatud liiklusega tänavad;
- ehitatakse välja ja haljastatakse planeeringualal olevad kaks lastemänguväljakutega haljasala;
- ehitatakse välja ja haljastatakse mere äärde jääv mänguväljakute ja kergliiklusteedega haljasala.

Messi korraldamisel integreeritakse protsessi ka Sirbi, Kopliranna ja Vasara tänavate majade korteriühistud ja omanikud.

Messiga rajatava asumi tehnilised lahendused on loodussäästvad. Asumis kasutatakse maksimaalselt juba olemasolevaid ja ka uusi, lähemas tulevikus võimalikuks saavaid küttesüsteeme, olmejäätmeid utiliseeritakse uuemate tehnoloogiate abil, korterid ja majad on „targad, nende eksploatatsiooniga tekkivaid kulusid saab paindlikult juhtida.

Hoonete lahenduse põhimõtted täpsustatakse Tallinna elamumessi korraldamise tingimustes. Tallinna Elamumessi keskus on planeeritud messi toimumise ajaks Alasi tn 7 planeeritud asumi Seltsimaja.

Detailplaneeringu ettepanekud Elamumessi korraldamisega seoses vajalikele projektidele:

1. Kopliranna tn 21 asuva mereäärse kergliiklusteede ja mänguväljakutega haljasala projekt.
2. Vasara tn 3a asuva mänguväljakuga haljasala projekt.
3. Vasara tn 11a asuva mänguväljakuga haljasala projekt.
4. Soovitused ja ettepanekud Sirbi tänava hoonete välisviimistlusele ja tänavaäärsetele piirdeaedadele tänava väljakujunenud tervikliku miljöö ja ühtse stiili säilitamiseks.
5. Kopliranna tn 35 (*Kopliranna tn 41*) asuva endise Bekkeri laevatehase tööliskasarmu restaureerimisprojekt.
6. Kui hoone tehniline seisund võimaldab võiks n.ö. näidisrestaureerimise projektina korrastada Kopliranna tn 29 (*Kopliranna tn 35*).

3.3. LINNAEHITUSLIKUD IDEED JA ÜLDISED ARHITEKTUURSED NÕUDED

Planeeringuga on kavandatud säilitada haljastusega rahuliku elamukvartali miljöö.

Planeeritaval alal on kasutatud rahustatud liikluse põhimõtteid, sest Vasara tänava piirkonnas planeeritava ala kõrval paikneb lasteaed, Alasi tänavale on planeeritud lasteaed, Sirbi tänav on 380 m pikkuselt sirge ning Kopliranna tänav on läbitavaks tehtavas lõigus väga kitsas.

Vanade lagunenud kortermajade asemele ning seni kasutamata kruntidele on kavandatud uued korterelamud, eramud ja ühiskondlikud- ning ärihooned koos heakorrastatud haljasaladega säilitades võimalikult palju olemasolevat väärtuslikku haljastust.

Planeeritava piirkonna hoonestuses on olemasolevad hooned põhiliselt 2 korruselised. Kuni 5-korruselised korterelamud jäävad Vasara tänavast loode poole.

Käesolevas detailplaneeringus on kavandatud uute eramute kõrguseks kuni 2-korrust ja ülejäänud hoonete kõrguseks 2÷4 korrust.

Hoonete projekteerimisel tuleks nii arhitektuurilises kui tehnilises osas kasutada ökoehitiste põhimõtteid:

- tõsta haljastust hoonete eri tasanditele;
- kasutada maksimaalselt ära võimalikku päikeseenergiat;
- sade- ja duššivett peale puhastamist kasutada näiteks haljastuse kastmiseks jmt.;
- hoonete soojavajadus kütteks, ventilatsiooniks ja soojaveevajaduseks lahendada alternatiivsete uute tehnoloogiate kaudu;
- autode parkimised viia võimalusel hoonete põhjapoolsetesse osadesse ja maa alla.

Hoonete täpsed ökoloogilised kriteeriumid iga hoone kohta eraldi täpsustatakse Elamumessi korraldamise tingimustes.

Vasara tänav

on juba varasemalt kujunenud korterelamute tänavaks. Planeeritaval alal Vasara tänava ääres veel säilinud 2-korruselised endise Boeckeri (Bekkeri) laevatehase tööliselamud on tugevasti amortiseerunud ja kuuluvad lammutamisele.

Enamuses uueneva Vasara tänava äärde on kavandatud 9 uut tänapäevast 3-4 korruselise korterelamut ja üks kuni 3-korruseline ärihoone. Kavandatud korterelamutel on kõigil esimene korrus parkimiskorrus.

Vasara tänav on juba varasemalt kujunenud osaliseltallee tüüpi tänavaks. Likvideerida tuleb tänaväärsed väärtusetud, liiga suureks kasvanud Berliini paplid. 5-kordse korterelamu (Vasara tn 22a) tänavääres reana istutatud pärnad tuleb säilitada.

Planeeringuala põhiliseks haljastus elemendiks on kavandatud rajada pärnadeallee Vasara tänavale lõigus, kus trassid ja hooned seda võimaldavad.

Vasara tänavakorterelamute taha hoovi on kavandatud kaks laste mänguväljakutega haljasala (Vasara tn 3a ja Vasara tn 11a).

Sirbi tänav

Kopliiranna aedlinna I järguna 1939-1941 a. ehitatud tänaval reastuvad pika lindina kahel pool tänavat kivist viilkatustega 2-korruselised 2- ja 4-korterilised elamud. Hooned on projekteeritud asjaliku arhitektuuriga ja krohvitud napi dekooriga. Alumise korruse aknaid seovad horisontaalsed vööd. Hoonete vahel on värvatega piirdeaiad. Viimastel aastatel on mõnede hoonete värvilahendustega väljakujunenud miljööd rikutud.

Olemasolevate hoonete rekonstrueerimisel ja uute hoonete projekteerimisel on oluline säilitada väljakujunenud hoonestusviis ja ühtne ning omanäoline välisilme.

Tänava ulatuses peavad piirdeaiad olema lahendatud naaberhoonetega ühtses stiilis.

Alasi tänav

on kujunenud varasemalt korterelamute ja ühiskondlike hoonetega (lasteaed ja -sõim) tänavaks. Olemasolevad korterelamud (Alasi tn 4, 6 ja 8) on rekonstrueeritud 2-3 korruseliseks. Olemasolev endine katlamaja on omanike soovil kavandatud 2-korruseliseks äri ja tootmishooneks.

Planeeringuga on kavandatud endine lastesõim (Alasi tn 3) ehitada 120 kohaliseks lasteaiaks ja Alasi tn 7 (pos. 24) krundile on kavandatud ühiskondlik hoone. Alasi tn 5 asuv endine lasteaed on omanike soovil asendatud korterelamuga, mille hoone eskiisprojekt on Tallinna LPA poolt heaks kiidetud.

Kopliiranna tänav

Planeeringuga on kavandatud muuta tänav täies pikkuses läbitavaks, millega seoses tuleb osa puid likvideerida.

Varasemalt korterelamute alaks kujunenud tänavaparemale (paarisnumbritega) poolele on likvideeritud hoonete asemele planeeritud üks korterelamu ja üks ärihoone. Olemasolevad 4 puidust korterelamut on planeeritud esialgu säilitada.

Varasemalt eramute ja korterelamute alaks kujunenud vasakule (paaritute numbritega) poolele on kavandatud 2 uut ärihoonet ja 3 uut eramut. Olemasolevat 3-korruselist korterelamut rekonstrueeritakse.

Kopliiranna tn 35 (varem 41) asub arhitektuurimälestis paeseintega trepikojaga 2-korruselise puidust omapärase U-kujulise põhiplaaniga endine Boeckeri (Bekkeri) laevatehase tööliselamu.

Kopliiranna tn ja mere vahel on säilinud rida vanu, võimalik, et osalt 18. sajandist pärinevaid endise Meeruse küla kalurimaju, milliste seas on mõned mis säilinud erakordselt terviklikult ja kujutavad endast Tallinna kontekstis unikaalseid rannaküla-arhitektuuri näiteid (Kopliiranna 29A ja 35). Enamik neist on tugevasti ümber ehitatud ja kaotanud autentse välimuse, mistõttu ei oma ilmselt enam potentsiaali kultuurimälestistena.

Planeeritav nimetatav* tänav

Tagamaks pääsu Kopliiranna tänaväärsete kruntide taha mere poole jäävatele kruntidele ja uutele moodustatud kruntidele on kavandatud uus tänav, mis saab alguse Vasara tänavalt.

Uue tänaväärde on kavandatud 1 korterelamu (valmis ehitamata jäänud spordihoone asemele) ja 3 uut eramut. Mere poole jäävad 2 olemasolevat tuletorni.

* Põhja-Tallinna Valitsus on kooskõlastanud käesoleva detailplaneeringuga kavandatava (nimetatava) tänavanimena **Meeruse tänav** (vt. Lisa 11, Tänavanimetamise, Põhja-Tallinna Valitsuse kiri nr. 5-13/2781, 15.10.2007).

Mereäärne haljasala

Nimetatava* tänava, Kopliranna tänava ja mere vahele jääv hoonestusest vaba ala on käesoleva planeeringuga jäetud mereäärseks haljasalaks, kuhu on kavandatud kergliiklusteed, mänguväljakud, kaks lautrikohta ja kaldaäärne kergliiklustee.

Et haljasala moodustaks ühtse terviku tuleb likvideerida alale jäävad garaažid pos. 64b (Kopliranna tn 29). Mereäärne kergliiklustee on kavandatud ühendama mänguväljakutega haljasala Pelguranna rannaga. Mereäärsele haljasalale pääseb Pelguranna, Kopliranna ja Nimetatavalt* tänavalt ning Sirbi tn pikenduselt.

Planeeritaval alal olemasolevate korterite arv kortermajades

Pos. nr.	Aadress	1-2 toal. korterite arv	3 ja enam toal. korterite arv	Kokku	Märkused
31	Alasi tn 4/ Alasi tn 6/ Alasi tn 8	16 24 16	- - -	16 24 16	sotsiaalkorterid
32	Kopliranna tn 10	8	-	8	
33	Kopliranna tn 12	8	-	8	
34	Kopliranna tn 14	8	-	8	
35	Kopliranna tn 16	8	-	8	
54	Kopliranna tn 27	21+2	6+6	27+8	8 korterit lisatud rekonstrueerimisel
47	Kopliranna tn 41	45		45	Muinsuskaitsealune hoone
KOKKU		156	12	168	

Planeeritavale alale planeeritud uute korterite arv

Pos. nr.	Aadress	Korterite arv**	Märkused
41	Vasara tn 5	12	Reformimata riigimaa
40	Vasara tn 7	10	Reformimata riigimaa
39	Vasara tn 9	18	Munitsipaalom. taotlemisel
38	Vasara tn 11	18	Munitsipaalom. taotlemisel
36	Vasara tn 13 / Kopliranna tn 18	32	Reformimata riigimaa
43	Vasara tn 12 / Vasara tn 14	34	Põhja-Tallinna Valitsus
44	Vasara tn 26	24	Reformimata riigimaa
49	Vasara tn 30	24	Reformimata riigimaa
Kokku		172	
27	Alasi tn 5	28	
60	Nimetatav* tn 1 (Kopliranna tn 33)*	14	
4	Sirbi tn 2a	4	Garaažid ridaelamuks
KOKKU		218	

* (Kopliranna tn 33) – olemasolev aadress

** - korterite arv täpsustub edasise projekteerimise mahus, millal täpsustub parkimiskohtade arv.

3.4. KAVANDATUD MAAKORRALDUS

Juba varasemalt korterelamute tänavaks kujunenud Vasara tänavale on planeeritud 9 uut korterelamut ja ärihoone (kauplus-teenindus).

Sirbi tänaval kuuluvad olemasolevad kaksikelamud ja 4-korterilised kortermajad säilitamisele; elamute vahele tühjale kohale on planeeritud 1 kaksikelamu, garaažide asemele ridaelamu ja Sirbi tn 2 krundi jagamisega on moodustatud 1 eramu krunt.

Alasi tänav üks pool on hoonestatud kolme rekonstrueeritud sotsiaalkorteritega elamuga, teine tänavapool uueneb: endise lastesõime asemele on planeeritud 120-kohaline lasteaed (Alasi tn. 3), endise lasteaia asemele (Alasi tn 5) on planeeritud korterelamu ja tühjale krundile Seltsimaja (Alasi tn 7). Olemasolev katlamaja (Alasi 5a) on planeeritud kahekorruseliseks äri ja tootmishooneks.

Segahoonestusega Kopliiranna tänaval on olemasolevad eramud kavandatud säilitada ja täielikul amortiseerumisel on antud võimalus asendada uue eramuga. Olemasolevad neli 2-korruselist 8-korteriga kortermaja säilitatakse ja täielikul amortiseerumisel on antud võimalus asendada 3-korruseliste kortermajadega. Olemasolev 3-korruseline kortermaja (Kopliiranna tn 27) on rekonstrueerimise käigus saanud endale 4-nda katusealuse korruse, mille korteritel pole krundil parkimise võimalust. Tänavale kavandatud uued hooned on: parkimismaja (Kopliiranna tn 37), korterelamu (Kopliiranna tn 18), kohvik (Kopliiranna tn 1/3) ja 3 eramut, milledest üks olemasolevate garaažide asemele ja teised reformimata maale. Muinsuskaitse all on Bekkeri laevatehase tööliiskasarmu (Kopliiranna tn 35, olev 41).

Planeeringualale on kavandatud uus nimetatav* tänav, mis käesolevas detailplaneeringus saab alguse Vasara tänav lõpust. Uuele tänavale on kavandatud 4 eramut s.h. 3 uut ja korterelamu spordihooneks projekteeritud lõplikult välja ehitamata hoone asemele.

Kopliiranna ja Nimetatava* tänav ja mere vahele jääv hoonestuseta ala on planeeritud kergliiklusteede, lastemänguväljakute ja palliplatsidega haljasalaks, mille mereäärne kergliiklustee ühendab haljasala Stroomi rannaga.

* Põhja-Tallinna Valitsus on kooskõlastanud käesoleva detailplaneeringuga kavandatava (Nimetatava*) tänav nimena Meeruse tänav (vt. Lisa 11, Tänav nime kooskõlastamine, Põhja-Tallinna Valitsuse kiri nr. 5-13/2781, 15.10.2007).

Andmed kruntide moodustamiseks

Pos. nr	Aadress	Krundi planeeritud sihtotstarve	Krundi planeeritud suurus m ²	Moodustatakse kinnistutest või riigi maale	Liidetavate-lahutatavate osade suurused m ²	Osade senine sihtotstarve
1	Sirbi tn 4	EE	663	1a 78408:808:0740	626	E
				1b riigimaa	+37	-
2	Sirbi tn 2	EEk	1 717	78408:808:1000	2 781	E
				3 78408:808:1000	-1 064	E
3	Sirbi tn 2b	EE	1 064	78408:808:1000		E
4	Sirbi tn 2a	EEr	1 377	4a 78408:808:0102	1 037	-
				4b riigimaa	+340	E
6	Sirbi tänav	L	7 421	6a riigimaa	7 310	-
				6b 78408:808:0340	+111	E
11	Sirbi tn 7	EEk	1 078	78408:808:0340	1 189	E
				6b 78408:808:0340	-111	E
14	Sirbi tn 11	EE2	1 295	riigimaa		-
24	Alasi tn 7	Ä	2 641	Harju Mv k 2217	2 958	Ü
				25 78408:808:0092	-70	Ü
				75c 78408:808:0092	-247	Ü
25	Alasi tn 7e	The	70	riigimaa		-
28	Alasi tn 3	Üh	4 966	28a 78408:808:0087	4 417	Üh
				28b riigimaa	+497	-
				28c 78408:808:0910	+52	T