

SISUKORD

MENETLUSDOKUMENDID

SELETUSKIRI

SISSEJUHATUS	5
1 OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	9
1.1 PLANEERITAV ALA ISELOOMUSTUS	9
1.1.1 <i>Geoloogilised tingimused ja reljeef</i>	9
1.2 PLANEERITAVA ALA KONTAKTVÖÖNDI ISELOOMUSTUS	10
1.2.1 <i>Linnaehituslikud, funktsionaalsed ja visuaalsed seosed</i>	11
1.2.2 <i>Lähiumbruse liiklusskeem</i>	12
1.2.3 <i>Kontaktvööndi rohestruktuur ja puhkealad</i>	12
1.2.4 <i>Kontaktvööndis asuvate kruntide kohta algatatud ja kehtestatud planeeringud</i>	13
1.3 KINNISOMAND PLANEERITAV ALAL	13
1.4 POLÜGONOMEETRIA PUNKTID JA REEPERID	14
1.5 PLANEERINGUALA EHITISTE ÜLEVAADE	14
1.6 MUSEAALID	16
1.7 OLEMASOLEV HALJASTUS JA HEAKORD	17
1.7.1 <i>Kaitstavad looduse üksikobjektid ja kaitsealused liigid</i>	18
1.8 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS	18
1.9 OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS	18
1.9.1 <i>Veevarustus</i>	18
1.9.2 <i>Reoveekanaliseerimine</i>	19
1.9.3 <i>Tuletõrje veevarustus</i>	19
1.9.4 <i>Sademevesi</i>	19
1.9.5 <i>Elektrivarustus</i>	20
1.9.6 <i>Sidevarustus</i>	20
1.9.7 <i>Videovalve</i>	21
1.10 KESKKONNASEISUNDI ÜLEVAADE	21
2 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK	22
2.1 PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA KONTSEPTSIOON	22
2.2 PLANEERINGU SEOS ÜLDISEMATE PLANEERINGUTEGA	23
2.2.1 <i>Kruntide üldised hoonestamistingimused</i>	24
2.3 KRUNTIDE EHITUSÕIGUS	28
2.3.1 <i>Krunt 1</i>	29
2.3.2 <i>Krunt 2</i>	31
2.4 HALJASTUS JA HEAKORD	32
2.4.1 <i>Haljastusega arvestamine kruntide kaupa</i>	33
2.4.2 <i>Muinsuskaitse eritingimustest tulenevad maastikukujunduse põhimõtted</i>	35
2.4.3 <i>Haakumine Tallinna rohestruktuuriga</i>	37
2.4.4 <i>Piirded</i>	38
2.5 TÄNAVAVÕRK, LIIKLUSKORRALDUSE JA PARKIMISE PÕHIMÕTTED	40
2.5.1 <i>Liikluskorralduse üldpõhimõtted</i>	40
2.5.2 <i>Liikluskorraldus</i>	41
2.5.3 <i>Parkimise põhimõtted</i>	43
2.6 MÄLESTISE KAITSEREŽIIMI TÄPSUSTAMINE	45
2.7 RANNA EHITUSKEELUVÖÖNDI ULATUSE VÄHENDAMISE ETTEPANEK	46

2.8	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALGATAMISE OTSUSES MÄÄRATUD LISANÕUETE TÄITMISE ÜLEVAADE	48
3	TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE PAIGUTUS.....	50
3.1	VEEVARUSTUS JA REOVEEKANALISATSIOON	50
3.1.1	<i>Puurkaevu sanitaarkaitseala vähendamise ettepanek</i>	<i>51</i>
3.2	SADEMEVESI.....	51
3.2.1	<i>Sademevee puhastamine</i>	<i>52</i>
3.2.2	<i>Sademevee kogumine ja suublasse juhtimine.....</i>	<i>54</i>
3.2.3	<i>Põhjaveed külastuskeskuse ja vahetäna piirkonnas ning maa-ala niiskusrežiimi tagamine 55</i>	
3.3	TULETÕRJE VEEVARUSTUS	56
3.4	ELEKTRIVARUSTUS	57
3.4.1	<i>Teede ja parklate valgustus</i>	<i>60</i>
3.4.2	<i>Vahetäna valgustus</i>	<i>61</i>
3.5	SIDEVARUSTUS	62
3.6	VIDEOVALVE	62
3.7	KÜTE	63
3.7.1	<i>Uute museaalide ja Liberty suvemõisa kütelahendus</i>	<i>63</i>
3.7.2	<i>Külastuskeskuse kütelahendus</i>	<i>64</i>
3.8	NÕUDED TEHNORAJATISTE EHTUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS	64
4	KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE	67
4.1	KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE MITTEALGATAMINE	67
4.2	MÕJUD HALJASTUSELE	68
4.3	SOOJAVARUSTUSE PÕHIMÕTTED	69
4.4	REOVEE JA SADEMEVEE KÄITLUS.....	69
4.5	JÄÄTMEKÄITLUSE KORRALDAMISE PÕHIMÕTTED.....	69
4.6	VÕIMALIKUD EHTUSAEGSED MÕJUD.....	69
4.7	KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS.....	70
5	KURITEGEVUSE ENNETAMINE.....	73
5.1	PLANEERINGULAHENDUSEGA ETTE NÄHTUD MEETMED.....	73
5.2	EHTUSPROJEKTIGA TAGATAVAD MEETMED	73
6	KASUTATUD KIRJANDUS	75
LISAD		
LISA 1	KOHTUOTSUS 19.12.08	
LISA 2	VÄLJAVÕTE ARHITEKTUURSE IDEEVÕISTLUSE VÕIDUTÖÖST „RAUDJAS”	
LISA 3	KINNISTUSRAAMATU VÄLJAVÕTTED	
LISA 4	VÄLJAVÕTE TALLINNA HALJASTUSE ARENGUKAVAST. TALLINNA LINNA ROHEVÕRGUSTIKU SKEEM. VÄLJAVÕTE TALLINNA ROHEALADE TEEMAPLANEERINGU PLANEERINGUKAARDIST JA TALLINNA ROHEALADE TEEMAPLANEERINGU TEEMASKEEM 17. ROHEALADE SÜSTEEM	
LISA 5	FOTOD OLEMASOLEVAST OLUKORRAST	
LISA 6	PUURKAEVU AKT (RIIKLIKU REG. NR 30083)	
LISA 7	TALLINNA KESKKONNAAMETI KIRI 09.07.2010 NR 6.1-2/1269, PUUDE ÜHEKAUPA HINDAMISEST LOOBUMINE	
LISA 8	HALJASTUSE HINNANG	
LISA 8-1	INVENTEERIJATE DIPLOMID	
LISA 8-2	LIKVIDEERITAVATE ÜSIKPUUDE ASENDUSISTUTUSTE ARVUTUS	

LISA 9 EKSPERTHINNANG. BALTI KLINDI KAMBRIUMI ASTANGU PÜSIVUSEST JA MILJÖÖVÄÄRTUS-
LIKKUSEST PLAANITAVA VABAÕHUMUUSEUMI TEE 10/12 PROMENAADI VAATEPLATVORMI LÕIKUMIS-
JOONEL

LISA 10 AS MAVES TÖÖ NR 8046. EESTI VABAÕHUMUUSEUMI HOONE VAHETÄNAVA LÕIKUMINE
KALDAASTANGUSSE

LISA 11 MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED

LISA 12 TEHNILISED TINGIMUSED

LISA 13 VABAÕHUMUUSEUMI TEE 10 ASUVA PUURKAEVU NR 30083 SANITAARKAITSEALA
VÄHENDAMISE EKSPERTARVAMUS

LISA 14 TERVISEAMETI KIRI 22.06.10 NR 1.3-11/1923-1, PUURKAEVU SANITAARKAITSEALA
VÄHENDAMINE

LISA 15 KESKKONNAAMETI KIRI 28.07.2010 HJR 7-8/26720-2, PUURKAEVU SANITAARKAITSEALA
VÄHENDAMINE

LISA 16 HÜDROLOOGILISTE TINGIMUSTE MUUTUMISE EKSPERTHINNANG

LISA 17 EESTI VABAÕHUMUUSEUMI KÜLASTUSKESKUS – ENNISTUSKODA KANUT – TALLINNA
MUUSEUMIDE ÜHISHOIDLA HOONE KÜTTELIKIDE VÕRDLUS JA KÜTTESUSTEEMIDE VALIK

LISA 18 VABAÕHUMUUSEUMI TEE 12 KINNISASJALE TALLINNA LINNA KASUKS ISIKLIKU
KASUTUSÕIGUSE SEADMISE TAOTLEMINE JA ISIKLIKULE KASUTUSÕIGUSELE VALITSEJA MÄÄRAMINE

JOONISED

JOONIS 1	SITUATSIOONISKEEM	
JOONIS 1A	VÄLJAVÕTE KEHTIVAST TALLINNA ÜLDPLANEERINGUST	
JOONIS 1B	VÄLJAVÕTE MENETLUSES OLEVAST HAABERSTI LINNAOSA ÜLDPLANEERINGUST	
JOONIS 2	PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÕÖNDI LINNAEHTUSLIK ANALÜÜS	M 1:2000
JOONIS 3	TUGIPLAAN	M 1:1000
JOONIS 4	PÕHIJOONIS	M 1:1000
JOONIS 5	TEHNOVÕRKUDE KOONDPLAAN	M 1:1000
JOONIS 6	DETAILPLANEERINGU ALA JA NAABERALA VALGALAPÕHINE VEESKEEM	M 1:5000

KOOSKÕLASTUSED

KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

KOOSKÕLASTUSTE KOOPIAD

ILLUSTREERIV MATERJAL

ILLUSTRATSIOON

SISSEJUHATUS

Käesolev Vabaõhumuuseumi tee 10 ja 12 kinnistute ning lähiala detailplaneering on valminud Tallinna Linnavalitsuse 30. septembri 2009. a korralduse nr 1580-k alusel (vt Menetlusedokumentid).

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Tallinna Linnaplaneerimise Amet. Detailplaneeringu koostamise õigus anti Tallinna Linnaplaneerimise Ameti poolt 28. augusti 2009. a lepinguga nr 2-5/173 üle Pöyry Entec AS-le (vt Menetlusedokumentid). Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on Eesti Vabaõhumuuseum (**edaspidi EVM**).

Käesolev detailplaneering hõlmab Tallinna linnas, Haabersti linnaosas kinnistuid aadressidega Vabaõhumuuseumi tee 10 ja Vabaõhumuuseumi tee 12. Planeeritavatel kinnistutel asuvad Liberty suvemõisa hooned ja EVMi territoorium.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on mitmekesistada EVMi territooriumi ja selle lähiala kasutusvõimalusi ning kavandada kohati heakorrastamata aladest linnaruumi atraktiivne osa. Planeeringualal asub kaks 100% ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega krunti, mille piire planeeringuga ei muudeta. Kruuntidele on määratud ehitusõigus kuni 32 hoone ehitamiseks suurima lubatud hoonete aluse pinnaga 30 000 m² ja suurima lubatud korruselisus on kaks. Hoonetest 20 on olemasolevad (sh alajaamad, puurkaevud jms rajatised) ja 11 on uued hooned ning ühel juhul on tegemist hävinud hoone taastamisega endises mahus (Vana-Liberty suvila).

Lisaks on detailplaneeringuga lahendatud järgnevad *planeerimisseaduse §9 lg 2* määratud ülesanded:

- hoonestusalade piiritlemine;
- kujade määramine;
- juurdepääsude ja parkimise põhimõtete määramine;
- haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;
- tehnovõrkude ja –rajatiste asukoha määramine;
- keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks;
- ettepanekute tegemine kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitseriigi täpsustamiseks ja muutmiseks;
- uute hoonete olulisemate arhitektuurinõuete seadmine;
- servituutide vajaduse määramine;
- kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine;
- muude seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine planeeritaval alal.

Planeeringuala suurus oli detailplaneeringu algatamise korralduse kohaselt 83,02 ha ja hõlmas lisaks Vabaõhumuuseumi tee 10 ja 12 kinnistutele jätkuvalt riigi omandis olevat maad (Vabaõhumuuseumi tee 20), mille tagastamise osas toimus detailplaneeringu eskiisi koostamise ajal

kohtuvaidlus. Eskiis nägi ette jätkuvalt riigi omandis olev maa liitmise Vabaõhumuuseumi tee 12 kinnistuga. Planeeringu koostamise käigus selgus, et kõnealune maa siiski tagastatakse (vt Lisa 1, *Kohtuotsus 19.12.08* ja Menetlusdokumendid, *Tagastatava maa omaniku seisukoht, 06.09.10*). Tallinna Linnaplaneerimise Ameti nõusolekul (14.09.10. a kiri nr 2-1/2119, vt Menetlusdokumendid) vähendati planeeringuala suurust ja ilma jätkuvalt riigi omandis oleva maa-alata on planeeringuala suurus 79,98 ha.

Detailplaneeringuga taotletakse Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001. a määrusega nr 3 kehtestatud „Tallinna üldplaneeringu” muutmist, kuna detailplaneeringuga taotletakse *looduskaitseadusest* tuleneva ranna ehituskeeluvööndi ulatuse vähendamist.

Detailplaneeringu koostamise alused:

- planeerimisseadus;
- Tallinna Linnavolikogu 29. mai 2003. a määrusega nr 35 kinnitatud „Tallinna linna ehitusmäärus”;
- Tallinna Linnavalitsuse 16. juuni 2004. a määrusega nr 61 kinnitatud „Detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuded”;
- Tallinna Linnavalitsuse 30. septembri 2009. a korraldus nr 1580-k Vabaõhumuuseumi tee 10 ja 12 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine Haabersti linnaosas ja kesk-konnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine;
- Eesti Vabaõhumuuseumi esindaja T. Karma 24. novembri 2005 registreeritud avaldus detailplaneeringu algatamiseks.

Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid:

- Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001. a määrusega nr 3 kehtestatud „Tallinna üldplaneering”;
- Tallinna Linnavolikogu 23. märtsi 2006. a otsusega nr 90 algatatud „Haabersti linnaosa üldplaneering”;
- Vabariigi Valitsuse 20. mai 2003. a määrusega nr 155 vastu võetud „Tallinna vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus”;
- Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006. a otsusega nr 329 kinnitatud „Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014”;
- Tallinna Linnavolikogu 24. märtsi 2005. a otsusega nr 67 algatatud ja käesoleval ajal koostamisel olev teemaplaneering „Tallinna rohealad”;
- Tallinna Linnavolikogu 16. juuni 2005. a otsusega nr 184 algatatud ja käesoleval ajal koostamisel olev teemaplaneering „Tallinna tänavavõrk ja kergliiklusteed”;
- Tallinna Linnavalitsuse 3. mai 2006. a määrusega nr 34 kinnitatud „Puittaimestiku ja haljastuse inventeerimise kord”;
- Tallinna Linnavolikogu 19. mai 2011. a määrusega nr 17 kinnitatud „Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord”;
- Tallinna Linnavolikogu 22. juuni 2006. a määrusega nr 45 kinnitatud „Tallinna linna heakorra eeskiri”;

- Tallinna Linnavolikogu 8. veebruari 2007. a otsusega nr 31 vastu võetud „Tallinna jäätmekava aastateks 2006-2011”;
- Tallinna Linnavolikogu 30. oktoobri 2008. a määrusega nr 36 kehtestatud „Tallinna jäätmehoolduseeskiri”;
- Tallinna Linnavolikogu 27. mai 2004. a määrusega nr 19 määratud „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuse piirhinna kooskõlastamine ja soojusettevõtja arenduskohustus”;
- Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusega nr 315 kinnitatud „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”;
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”;
- Eesti Standard EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”;
- Eesti Standard EVS 843:2003 „Linnatänavad”;
- Eesti Standard EVS 894:2008 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides”.

Detailplaneeringu koostamise raames teostatud tööd ja uuringud:

- Eesti Vabaõhumuuseumi külastuskeskus – Ennistuskoda Kanut – Tallinna muuseumide ühishoidla eskiisprojekt, koostatud 2008. a Kavakava OÜ poolt;
- Planeeringuala geodeetiline alusplaan, mõõdistatud 2007. a märtsis ning täiendatud puude osas 2009. a detsembris ja 2010. a mais juunis OÜ Armgall poolt (litsents nr EG10439257-0001, töö nr G-09/07);
- Haljastuse dendroloogiline hinnang puistu kaupa, koostatud 2006. a novembris Kerttu Kõll'i, Piret Põllendik'u ja Viktorija Sannikova poolt ja dendroloogilise hinnangu täpsustamine, koostatud 2010. a mais Viktorija Sannikova poolt;
- Eesti Vabaõhumuuseumi planeeringu muinsuskaitse eritingimused, koostatud 2008. a jaanuaris Joosep Metslang'i poolt, ajalooline ülevaade Aile Heidmets'a poolt (tegevusluba VS 294 / 2007-E);
- Balti klindi Kambriumi astangu püsivusest ja miljööväärtuslikkusest plaanitava Vabaõhumuuseumi tee 10/12 promenaadi vaateplatvormi lõikumisjoonel, eksperthinnang, koostatud 2008. a aprillis Eesti Geoloogiakeskuse geoloogi ja klindiuuringute eksperdi Kalle Suuroja poolt;
- Eesti Vabaõhumuuseumi hoone vahetänaava lõikumine kaldaastangusse, ekspertiisarvamus, koostatud 2008. a aprillis AS Maves keskkonnaspetsialist-ehitusgeoloogi Eik Eller'i poolt, töö nr 8046;
- Eesti Vabaõhumuuseumi külastuskeskus – Ennistuskoda Kanut – Tallinna muuseumide ühishoidla hoone kütteliikide võrdlus ja küttesüsteemi valik, koostatud 2010. a aprillis insener Jaan Sõmmeri poolt;
- Hüdroloogiliste tingimuse muutumise eksperthinnang, koostatud 2010. a aprillis KMH ekspert Mihkel Vaarik poolt (litsents KMH0001);

- Vabaõhumuuseumi tee 10 asuva puurkaevu nr 30083 sanitaarkaitseala vähendamise ekspertarvamus, koostatud 2010. a juunis AS Maves hüdroloog-keskkonnaekspert Toomas Kupits'a poolt (litsents KMH0018), töö nr 10057.

Paralleelselt detailplaneeringu eskiisi koostamisega korraldati 2007. a kevadel Eesti Vabaõhumuuseumi külastuskeskus – Ennistuskoda Kanut – Tallinna muuseumide ühishoidla (**edaspidi külastuskeskus**) avatud arhitektuurne ideevõistlus ja I preemia määrati võistlustööle märgusõnaga „Raudjas”¹, autoriteks arhitektid Siiri Vallner ja Indrek Peil (arhitektuuri-büroo KavaKava) (vt Lisa 2, *Väljavõte arhitektuurse ideevõistluse võidutööst „Raudjas”*). Planeeringulahenduse koostamisel lähtuti külastuskeskuse hoonestusala piiritlemisel võistlustöö „Raudjas” lahendusest.

Planeeringu koostamisse olid kaasatud EVMi esindajatena:

Merike Lang direktor;
Jaak Kõiva ehitusinsener;
Tarmo Karma majandusdirektor (osales eskiisi staadiumis).

Planeeringu koostas Pöyry Entec AS töögrupp koosseisus:

Eha Jakobi projektijuht (alates 08.2011);
Maris Koert projektijuht (alates 10.2009 kuni 08.2011);
Kaur Lass projektijuht (alates 09.2008 kuni 10.2009);
Kerttu Kõll projektijuht (alates 03.2007 kuni 09.2008);
Merje Muiso projektijuht (kuni 03.2007);
Janne Tekku arhitekt-planeerija (alates 10.2009 kuni 08.2010);
Elo Talvoja arhitekt-planeerija (kuni 09.2009);
Piret Põllendik maastikuarhitekt (kuni 09.2009);
Viktorija Sannikova maastikuarhitekt (kuni 07.2010);
Angela Hollo keskkonnaspetsialist (10.2009 kuni 11.2010).

Planeeringu tehnovõrkude osa koostas Klotoid OÜ töögrupp koosseisus:

Indrek Himmist projektijuht;
Ivo Väli ehitusinsener, vee- ja kanalisatsiooni osa koostaja;
Jaan Sõmmer elektriinsener, nõrk- ja tugevvoolu ning küttesüsteemi koostaja.

¹ http://www.kanut.ee/arh/kavand_r.php

1 OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeritav ala asub Tallinna linnas, Haabersti linnaosas, Kopli lahe ääres (vt Joonis 1, *Situatsiooniskeem*). Planeeritava ala suurus on 79,98 ha. Planeeritav ala hõlmab EVMi territooriumi kinnistuid aadressiga Vabaõhumuuseumi tee 10 ja 12 (vt Lisa 3, *Kinnistusraamatu väljavõtted*).

Planeeritav ala paikneb loode-kagu suunaliselt Vabaõhumuuseumi tee ja Kopli lahe vahelisel alal. Planeeritav ala paikneb ca 1,5 km pikkuse ja ca 0,5 km laiuse võõndina piki mereranda. Planeeritav ala asub ca 7 km kaugusel kesklinnast ning ca 1 km kaugusel Paldiski maantee ääres asuvast Rocca al Mare kaubandus- ja spordikompleksidest.

Põhjast ja kirdest piirneb planeeritav ala merega ning lõunast ja edelast Vabaõhumuuseumi tee äärsete väikeelamute ja Õismäe rabaga (vt Joonis 2, *Planeeritava maa-ala kontaktvööndi linnaehituslik analüüs*). Planeeritavast alast kagus, Vabaõhumuuseumi tee ja mere vahelisel alal, aadressil Vabaõhumuuseumi tee 8, asub Tallinna Rocca al Mare Kool. Lookest piirneb planeeritav ala Vabaõhumuuseumi tee 20 maa-ala ja Merirahu elamurajooniga.

1.1 Planeeritav ala iseloomustus

EVM on maa-arhitektuuri keskmuseum, mis asutati 1957. a. Muuseumi ülesandeks on uurida, koguda ja tutvustada ajaloolise maa-arhitektuuri tüüpilisi ja parimaid näidiseid kogu Eestist. Arhitektuuriobjektid koos olustikulise tarbevaraga peavad andma ülevaate talurahva erinevate sotsiaalsete rühmade elust 18. sajandist kuni 1930ndate aastateni. Muuseumi tegevus on aastaringne. Muuseumi väljaehitamine jätkub.

EVMi eksponaathooned, -rajatised, maa-ala ja "Liberty" suvemõisa hooned (va Vana-Liberty suvila) on arhitektuurimälestistena (reg nr 3130) muinsuskaitse all

Planeeritavat ala läbib loodeosas vanalinna muinsuskaitseala vaatesektor: *sektor Kopli lahe lääneranniku sopist Rocca al Mare juurest kiirtega Kaarli kirikule ja Toompea klindi põhjanõlvale. Muinsuskaitseameti loata on muinsuskaitseala kaitsevööndis keelatud ehitiste, mis välismõõtmete tõttu häirivad muinsuskaitseala siluetti või varjavad kaugvaateid muinsuskaitsealale, püstitamine kaitsevööndi vaatesektorisse või vaatekoridoridesse². Vaatesektor on kantud detailplaneeringu joonistele.*

1.1.1 Geoloogilised tingimused ja reljeef³

Vendi kompleksil lasuvaist kambriumi kivimeist on vanim nn sinisavi, mille lasundi paksus küünib 75 meetrini (Lontova kihistu). Järgmise, peamiselt savikaist liivakividest koosneva Pirita kihistu paljandeid leidub Rocca al Mares. Pirita kihistu liivakividel lasuvate Tiskre kihistu heledate

² Tallinna vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus

³ Maves AS, Eik Eller, Ehitusgeoloogilised ja hüdrooloogilised tingimused. 20.10.2006. a

liivakivide tüüpleiukoht on Rannamõisa pank. Pärast nende liivakivide tekkimist taandus kambriumi meri Eesti alalt ning settimine katkes ordoviitsiumi ajastu alguseni.

Vaadeldav ala paikneb Põhja-Eesti rannikumadalikul Kakumäe aluspõhja künnisel. Ida suunalise kaldega maapinna absoluutkõrgus on 0...13 m. Reljeefi ilmestavad astangud, millest suurem ja pikem kulgeb rööbiti rannaga ning väiksem põhjast lõunasse ala loodeosas. Planeeringuala on kohati liigniiske ja suurvee ajal üleujutatav.

Pinnakate koosneb jääjärve- ja meresetetest, selle paksus on 1...8 m. Valdavalt on pinnakatte paksus 1...3 m ja see koosneb merelisest kesk-tihedast tolmliidist, mida katab muld või täitepinna. Vaid ala kaguosas on liiva all kuni 5,5 m paksune jääjärve setete kompleks, mis koosneb voolava konsistentsiga savist ja pehme- kuni kõvaplastse konsistentsiga saviliidist. Vabaõhumuuseumi territooriumi loodeosas on tolmliidist koosnevat pinnakatet ca 1,5 m.

Vaadeldaval alal levib põhjavee (kvaternaari veekiht) merelistes liivades. Selle vabapinnalise veekihi tase jääb 1...2 m sügavusele maapinnast, veekiht võib kuival aastaajal olla veetu. Vesi valgub maapinna kallet järgides mere poole.

Järgmine veekiht on seotud liivakiviga (ordoviitsiumi-kambriumi veekiht). Suhteliseks veepidemeks nende veekihtide vahel on aleuroliidis esinevad savikamad vahekihid.

1.2 Planeeritava ala kontaktvööndi iseloomustus

Planeeringuala paikneb Haabersti linnaosas Rocca al Mares (vt Joonis 2, *Planeeritava maa-ala kontaktvööndi linnaehituslik analüüs*). Kontaktvööndi piir on määratud Tallinna Linnavalitsuse 30. septembri 2009. a korralduse nr 1580-k lisas (vt Menetlusedokumentid).

Kontaktvööndi asustusstruktuur on suhteliselt hõre, sest hoonestatud alade vahel paiknevad ulatuslikud looduslikud ja poollooduslikud alad. Hoonestus asub kontaktvööndi loode-, edela- ja kaguosas.

Maa kasutamise sihtotstarvete poolest on kontaktvööndis ülekaalus sotsiaal-, väikeelamu- ja riigimetsa maad. Vähemal määral on ka tootmis- ja transpordimaad, riigi reservmaad ning sihtotstarbemaad. Suur osa maadest on kantud maakatastrisse. Leidub ka mõõdistatud, aga veel maakatastrisse kandmata maid, mistõttu nende maakasutuse sihtotstarve on määramata.

Planeeringuala kontaktvöönd on *Tallinna üldplaneeringus* määratud mitme erineva maakasutuse juhtfunktsiooniga:

- **ühiskondlike ja puhkeehitiste ala:** ala on mõeldud põhiliselt haridus, teadus, tervishoiu, kultuuri või spordi jm. asutustele; samuti samalaadsete teenustega või vaba aja veetmisega seonduvatele ettevõtetele;

- **väikeelamute ala:** põhiliselt ühe-pere- ja ridaelamutele, samuti üksikutele väiksematele 3-4 korruseliste elamutele mõeldud ala, kus võib paikneda elamupiirkonda teenindavaid asutusi ja väiksemaid kaubandus-teenindusettevõtteid;
- **metsad, pargid ja looduslikud haljasalad:** puhkeotstarbelised alad, mis on mõeldud avalikuks kasutamiseks.

1.2.1 Linnaehituslikud, funktsionaalsed ja visuaalsed seosed

Planeeringuala kontaktvöönd on linnaehituslikult mitmekihiline ja – funktsiooniline. Tegemist on hea juurdepääsuga äärelinna alaga Haabersti linnaosas. Planeeringu kontaktvööndist väljapool, kuid planeeringuala lähipiirkonnas (ca 1 km kaugusel), Paldiski maantee ääres, paiknevad analoogsed vabaaja veetmisega seonduvad objektid: Tallinna Loomaaed ja Rocca al Mare keskuse ala (Rocca al Mare kaubanduskeskus, Saku Suurhall, Premia Jäähall jne).

Planeeringuala kontaktvööndis paiknevad: Vabaõhumuuseumi tee äärne puhkeala, looduslikud ja poollooduslikud alad (metsaalad, parkmets, Õismäe raba), Rocca al Mare kooli territoorium ja elamualad.

Planeeringuala kontaktvööndis paikneb tallinlaste jaoks oluline Vabaõhumuuseumi tee kõrval kulgev kergliiklustee, mis leiab intensiivset kasutust (vt ptk 1.2.2 *Lähiümbruse liiklusskeem*). Lahendamata on nii muuseumi külastajate kui ka kergliiklusteed kasutavate inimeste autode parkimise korraldamine.

EVMi territooriumist üle tee asuvad elamualad vaheldumisi loodusilmeliste aladega (Õismäe raba ja riigi reservmaal asuvad metsaalad). Kontaktvööndi hoonestus on mitmekesine. Elamualad on valdavalt hiljuti ehitatud (aastatel 2001 – 2007) ning osa neist on planeeringu koostamise ajal alles ehitamisjärgus. Planeeringuala kontaktvööndis leidub ka üksikuid maa-alasid, mis on hoonestatud aastatel 1960-1970. Kontaktvööndi vanem hoonestus pärineb 19. sajandi lõpust ja 20. sajandi algusest, hiljem on juurde moodustatud uusi maaüksusi ja neile ehitatud uut hoonestust ja asendatud olemasolevatel kruntidel paiknenud hoonestust.

Väikeelamute ala on suhteliselt korrapärase struktuuriga, mille vahel paiknevad suuremad metsaalad (riigi reservmaa). Elamualade hoonestusel puudub terviklik arhitektuurne ilme.

Omaette terviklikud alad moodustavad Tuleraua elamukvartal, mis on rajatud korrapärase krundistruktuuri ja ühtses stiilis piirdeaedadega ning planeeritavast alast loodes, piki mereranda Kakumäe pool asuv Merirahu elamurajoon.

Planeeringualast kagus, Vabaõhumuuseumi tee ja mere vahel, asub Rocca al Mare kooli maa-ala. Kool asub Kopli lahe kaldapealsel alal, kus avanevad vaated Paldiski maantee ja Pelguranna suunas. Rocca al Mare kooli rajamine aastal 2000 andis tõuke piirkonna kasutuse elavnemisele.

1.2.2 Lähiumbruse liiklusskeem

Planeeritav maa-ala piirneb lõunast Vabaõhumuuseumi teega (vt Joonis 2, *Planeeritava maa-ala kontaktvööndi linnaehituslik analüüs*). Mööda Vabaõhumuuseumi teed pääseb Paldiski maanteelt Kakumäe suunas ja vastupidi. Vabaõhumuuseumi peasissepääsu vastas ühendab Vabaõhumuuseumi teed Rannamõisa teega Lõuka tänav. Vastavalt Tallinna Kommunaalameti tänavate liigitusele on nii Vabaõhumuuseumi tee kui ka Lõuka tänav jaotusmagistraalid.

Vabaõhumuuseumi sõiduteega paralleelselt kulgeb kergliiklustee, mis algab Paldiski maanteelt ja suundub Kakumäele, andes võimaluse tulla ringiga tagasi Paldiski maanteele mööda Vana-Rannamõisa teed. Kergliiklustee on intensiivses kasutuses rattasõitjate, rulluisutajate jt tervisesportlaste poolt.

Vabaõhumuuseumi teelt lõuna suunas hargnevad ühepereelamu kvartaliteni viivad väiksemad tänavad. Tänavad on kvartalisisesed ja peamiselt elumupiirkondi teenindavad juurdesõiduteed. Väga vähesel määral leiavad juurdesõiduteed kasutamist läbiva liikluse poolt.

Olemasolev juurdepääs planeeringualale on Vabaõhumuuseumi teelt. Peasissepääs vabaõhumuuseumisse asub Vabaõhumuuseumi tee ääres, Lõuka tänava pikendusel. Sinna on 1960. a rajatud parkla ja 1998. a rajatud värvahoone, kust saab lunastada pileti. Teine sissepääs muuseumi territooriumile on peamiselt raskeveokitele mõeldud majandussissepääs, mis asub peaväravast ca 1 km kaugusel Kakumäe suunas. Liberty suvemõisa hoonete juurde pääseb Rocca al Mare kooli territooriumiga piirnevalt alalt.

Vabaõhumuuseumi teed läbib kaks bussiliini: nr 21 (21b) ja 21a. Liinibussid sõidavad järgmiselt:

- Liinibuss nr 21 (21b) sõidab Balti Jaamast mööda Paldiski maanteed Kakumäe suunas (21b Kakumäe poolsaare tipuni);
- Liinibuss nr 21a sõidab Väike-Õismäelt Kakumäe suunas.

Vabaõhumuuseumile on lähim “Rocca al Mare” bussipeatus EVMi peasissepääsu juures.

1.2.3 Kontaktvööndi rohestruktuur ja puhkealad

Planeeringuala kontaktvööndi rohestruktuuri moodustavad linna metsad sh Õismäe raba (vt Lisa 4, *Väljavõte Tallinna haljastuse arengukavast. Tallinna linna roheline võrgustiku skeem ja Väljavõte Tallinna rohealade teemaplaneeringu planeeringukaardist ja Tallinna rohealade teemaplaneeringu teemaskeem 17. Rohealade süsteem*). Puistute seas domineerivad kaasikud, Õismäe rabas on valdavad kuni 35-aastased rabamännikud. Metsakasvukohatüüpidest on enamlevinud raba, tarna ja mustika kasvukohatüübid⁴.

⁴ Tallinna haljastuse arengukava, 2005

Parke ja teisi kujundatud puhkealasid kontaktvööndi alal ei asu.

1.2.4 Kontaktvööndis asuvate kruntide kohta algatatud ja kehtestatud planeeringud

Planeeritava ala kohta puudub varem kehtestatud detailplaneering.

Kehtestatud detailplaneeringud⁵:

- *Vabaõhumuuseumi tee, Kakumäe sadama, Kopli lahe ja vabaõhumuuseumi vahelise elamukvartali detailplaneering*, registri nr 780. Kehtestatud 10.10.1996. a. Koostaja RAS Eesti Tööstusprojekt;
- *Merirahu elamurajooni kaguosa detailplaneering*, registri nr 1786. Kehtestatud 02.06.2005. a. Koostaja OÜ Rein Murula Arhitektuuri-büroo;
- *Tanuma tn, Lõuka tn, Vabaõhumuuseumi tee ja Õismäe raba vahelise ala detailplaneering*, registri nr 267. Kehtestatud 06.06.2001. a. Koostaja Arhitektuurbüroo Koot&Koot OÜ;
- *Lõuka tn 1 endiste talumaade detailplaneering* (Lõuka tn 1 kinnistu detailplaneering), registri nr 68. Kehtestatud 18.06.1998. a. Koostaja AB Harmin;
- *Vabaõhumuuseumi tee 11 kinnistu detailplaneering*, registri nr 1111. Kehtestatud 16.06.2005. Koostaja OÜ Studio Beeta;
- *Vabaõhumuuseumi tee 4 kinnistu ja lähiala detailplaneering*, registri nr 920. Kehtestatud 30.05.2002. a.

Algatatud detailplaneeringud⁶:

- *Vabaõhumuuseumi tee 20 kinnistu detailplaneering*, registri nr 2790;
- *Lõuka tn 15, 17, 19, Lõuka tn 19/Vabaõhumuuseumi tee 21, Lee tn 1 ja 5 kinnistute ning lähiala detailplaneering*, registri nr 1472.

Algatamise taotlus esitatud detailplaneeringutele⁷:

- *Vabaõhumuuseumi tee ja Mõisapõllu tn vahelise ala detailplaneering*, registri nr 2531. Taotlus on esitatud 09.03.2006. a.;
- *Vabaõhumuuseumi tee 8 kinnistu ja lähiala detailplaneering*. Taotlus 13. 02. 2008. a.

1.3 Kinnisomand planeeritaval alal

Planeeritav ala hõlmab kahte katastriüksust aadressidega Vabaõhumuuseumi tee 10 ja Vabaõhumuuseumi tee 12 (vt Lisa 3, *Kinnistusraamatu väljavõtted*). Katastriüksus aadressiga Vabaõhumuuseumi tee 12, hõlmab muuseumi ekspositsiooni ala ja seda teenindavat ala. Kinnistu aadressiga Vabaõhumuuseumi tee 10 hõlmab ajaloolisi Liberty suvemõisa kompleksi kuuluvaid hooneid ja metsaala Vabaõhumuuseumi tee ääres.

⁵ Info Tallinna planeeringute register, 4. oktoober 2010

⁶ Info Tallinna planeeringute register, 4. oktoober 2010

⁷ Info Tallinna planeeringute register, 4. oktoober 2010

Tabel 1. Planeeritava alal asuvad katastriüksused

Katastriüksuse aadress	Katastriüksuse tunnus	Pindala	Katastriüksuse sihtotstarve
Vabaõhumuuseumi tee 10	78406:608:0020	68 806 m ²	Ühiskondlike ehitiste maa
Vabaõhumuuseumi tee 12	78406:608:0010	722 208 m ²	Ühiskondlike ehitiste maa

1.4 Polügonomeetria punktid ja reeperid

Planeeritava alal asuvad geodeetilised märgid (polügonomeetria punktid) T016, 2157, 2156-1 ja (II klassi reeperid) Rp 668 H=13.765, Rp 0859 H=11.899 tuleb säilitada või vajadusel ümber tõsta kooskõlastatult Tallinna Linnaplaneerimise Ameti Geomaatika teenistusega.

1.5 Planeeringuala ehitiste ülevaade

Planeeringuala hoonestuse moodustavad erineva heakorrasemega ja erinevas seisundis olevad muuseumi teenindavad hooned (vt Lisa 5, *Fotod olemasolevast olukorrast* ja Joonis 3, *Tugiplaan*).

Vabaõhumuuseumi maa-alal asuvad arhitektuurimälestisena (reg nr 3130) kaitse alla võetud vabaõhumuuseumi eksponaathooned, -rajatised, maa-ala ja Liberty suvemõisa hooned, 1699. a, 18.-20. saj.⁸. Vana-Liberty suvila ehk osa arhitektuurimälestisest mälestiseks olemine on lõpetatud Kultuuriministri 26. augusti 2006. a käskkirjaga nr 24. Vana-Liberty suvila on lammutatud tingimusel, et see taastatakse endises mahus.

Hoonetest on kantud ehtisregistrisse aadressil Vabaõhumuuseumi tee 12 paiknevad kaks viilhalli. Ülejäänud hooned ja rajatised on ehtisregistrisse kandmata ja kirjeldatud välivaatluse tulemusena.

Hooneid ja rajatise on kirjeldatud loodest kagu suunas.

Vabaõhumuuseumi tee 12 kinnistu lääneosas paiknevad kaks viilhalli, millest üks on koos katlamaja ja trafoalajaamaga – ehitusaluse pinnaga 920 m² (EHR registri number 120285795) ja teine – ehitusaluse pinnaga 540 m² (EHR registri number 120285796).

Vabaõhumuuseumi tee 12 kinnistu lääneosas paikneb ka suurem muuseumi teenindavate hoonete grupp, kus paiknevad järgmised hooned:

- Ühekorruseline viilkatusega (väljaehitatud katusealusega) laohoone. Hoone katus on eterniidist ja hoone välisviimistluses on kombineeritud lihtkrohvi puiduga;
- Ühekorruseline viilkatusega laohoone. Hoone katus on eterniidist. Hoone välisviimistluses on kombineeritud lihtkrohvi puiduga;
- Ühekorruseline viilkatusega fondihoidla-hoone. Hiljuti uuendatud lihtkrohv-välisviimistlusega hoone, millel on plekist viilkatus.

⁸ Kultuuriministri 30. augusti 1996. a määrus nr 10 „Kultuurimälestiseks tunnistamine“

Lisaks hoonetele paiknevad lääneosas järgmised rajatised:

- Ühekorruseline väikeplokkidest ja puidust tööriista-majanduskuur;
- Värava-äärne rajatis. Ühekorruseline väiksemahuline rajatis, mille välisviimistluses on kasutatud puitu;
- Varjualune (rajatis);
- Ühekorruseline puidust välisviimistlusega viilkatusega kuur.

Vabaõhumuuseumi tee 12 kinnistu keskosas paikneb 1870. a ehitatud kunagise Rocca al Mare suvemõisakompleksi kuuluv Šveitsi villa kompleksi kuuluvad järgmised hooned ja rajatised:

- Šveitsi villa on ehitatud kunagisest palkmajast kolmekorruseliseks mägimajakest meenutavaks hooneks. Šveitsi villa on Tallinnas ja Eestis ainulaadne nn šveitsi stiilis palkhoone, mida iseloomustab sümmeetria ja avaruse taotlus: hoone on algselt kahekordne ja suurte akendega. Konstruktsiooni materjalikasutus on meisterlik, elegantne palgikäsitus varamise ja puhasnurkade juures. Šveitsi stiili rõhutab seinapinnast dekoratiivse profiiliga käppadele toetatud murispuu ning rõhutatult madal viilkatus. Seinapindu iseloomustab rohke dekoratiivlaudise kasutus;
- Mechmershauseni suvila (milles praegu on muuseumi konservatoorite tööruumid) on lihtsa fassaadiga madala viilkatusega ühekordne hoone. Fassaadi liigendavad rõht- ja püstlaudis, avarad aknad ja aknaluugid;
- Hagemeisteri suvila (praegune 1. fondihoidla) on rikkaliku fassaadiga ühekordne viilkatusega hoone, mille fassaadi liigendavad rõht- ja püstlaudis ning avarad aknad ja aknaluugid. Eriti dekoratiivsed on rohkete detailidega viiluseinad;
- Tellistest kivikatusega alajaam;
- Puidust kuur (rajatis).

Vabaõhumuuseumi tee 12 kinnistu kaguosas, muuseumi sissepääsu juures paiknevad:

- väravahoone, mis on ühekorruseline viilkatusega puitvoodriga hoone;
- administratiivhoone, mis on kahekorruseline viilkatusega rohkete puitdetailidega lihtkrohvitud välisviimistlusega kivikatusega hoone, mille kaks hoonetiiba on omavahel ühendatud varikäiguga;
- komplektalajaam;
- administratiivhoonest põhjasuunas asub silikaattellistest ehitatud pumbamaja.

Vabaõhumuuseumi tee 12 kinnistu merepoolses osas paikneb olemasolev paadilautri koht.

Planeeringuala idaosas **Vabaõhumuuseumi tee 10 kinnistul** asub Liberty suvemõisa kompleks. Liberty suvemõisa hoonete kompleksi kuuluvad järgmised hooned ja rajatised:

- Vana-Liberty suvila juurde ehitatud jääkelder, mis on ehitatud 1798. aastal. Tegemist on lihtsa paekivist võlviga jääkeldriga;

- Majahoidja elamu ja kaevuhoone, koos jääkeldriga, mis on ehitatud 19. sajandi keskpaigas. Majahoidja elamu on lihtne ühekorruseline viilkatusega puithoone, mille merepoolses otsas on paekiviseintega ruum (end pesuköök). Jääkelder majahoidja elamu kõrval on paekivist võlviga ja esiseinaga. Jääkeldri ehituskonstruksioonid on rahuldavas seisukorras;
- Nn „Kodu“ (Daheim) suvila, mis on ehitatud 1860ndatel aastatel. Hoone on ühekorruseline katusekorrusega suvila, millel on ristkülikukujuline põhiplaan, viilkatus ja suur klaasitud seintega veranda. Hoone on 1930ndatel aastatel põhjalikult ümber ehitatud, kuid on säilinud osa ehitusaegseid kultuuriväärtusega konstruksioone ja detaile;
- Egon Kochi suvila. 1905. aastal Otto Schotti projekti järgi ehitatud kahekorruseline ja keldriga puithoone. Hoone põhiplaan on ruudulähedane, kuid liigendatud nurgajoontega. Hoone keerulist mahulist lahendust iseloomustavad äärmiselt liigendatud katusepinnad. Hoone nurgatiivad, verandad ja erineva suuruse ja rütmiga, tiheda ruudustikuga aknad annavad fassaadile juugendlikku ilmet. Hoones on säilinud ehitusaegseid kultuuriväärtusega tarindid ja detailid. Ehituskonstruksioonid on rahuldavas seisukorras;
- Egbert Kochi suvila, mis on ehitatud arvatavasti 19. saj lõpul. Hoone tagaküljes olev ristipidine hooneosa on ehitatud nõukogude perioodil (pioneerilaagri ajal). Muuseumi poolt 1980ndate lõpul alustatud renoveerimistööd seiskusid Eesti Vabariigi perioodil. Hoone on halvasti säilinud ja vajab olulisi ennistamistöid;
- Sulastemaja, mis on ehitatud 1905. aastal. Hoone on 20. sajandi lõpul põhjalikult ümber ehitatud. Kultuuriväärtusega tarindid ja detailid puuduvad. Hoonel on ansambliline väärtus.

Lisaks on suvemõisakompleksi juurde pioneerilaagri aegadel ehitatud mitmeid hooneid ja rajatisi:

- Garaaž;
- Alajaam – 20. sajandi lõpul ehitatud kivikatusega trafoalajaam;
- Merepoolsed kuurid ja pioneerilaagriaegsed rajatised. Pioneerilaagri aegadel ehitatud kuurid, postvundamendid ja silikaattellistest „monumentaalsein, mis rikuvad suvemõisahoonete vaadeldavust ei oma väärtusi. Puidust ehitatud kuuridest üks on pultkatusega ja teine kivikatusega;
- Puurkaev, riiklik reg. nr 30083 (vt Lisa 6, *Puurkaevu akt*);
- Veetorn, metallkonstruksioonidest pioneerilaagri aegne veetorn.

1.6 Museaalid

Vabaõhumuuseumi territooriumil paiknevad museaalid (vt Joonis 3, *Tugi-plaan*) on ajaloolise maa-arhitektuuri tüüpilised näited kogu Eestist (kaasa arvatud väiksemate etniliste gruppide: setude, peipsi-vanausuliste, eesti-rootslaste jt ehitised) ning annavad ülevaate talurahva elu-olust 18. sajandist kuni 20. sajandi kolmekümnendate aastateni. Muuseumi territoorium on tinglikult jagatud neljaks piirkonnaks: Lääne-Eesti, Põhja-Eesti, saared ja Lõuna-Eesti, kus eksponeeritakse piirkondadele iseloomu-

likku arhitektuuri. Lisaks taluõuedele on eksponeeritud ka avaliku kasutusega arhitektuurinäidiseid: kirik, kõrts, koolimaja, veskid ja pritsikuur. Ekspositsiooniplaanis nähakse ette veel külapood, seltsi- või rahvamaja, vallamaja, magasiait, moonakatemaja, peoküünid kujundatud külavainu ja tantsuplatsiga (külakiik ja lõkkeplats on olemas), nõukogude ühismajandi elamu, mulgi suurtalu sulasemajaga, Avinurme talu, setu talu, peipsi-vene vanausulise elamu, eesti-rootslaste talu. Ekspositsiooni-alal peab jääma ka vaba ruumi tulevaste põlvete teaduslikule loomingle, sest ükski muuseum ei saa kunagi valmis ja museaalide-eksponaatide kogumine kuulub EVMi põhitegevuse hulka.

1.7 Olemasolev haljastus ja heakord

Planeeringualale koostati 2006. a novembris haljastuse hinnang, mida 2010. a suvel täpsustati (vt Lisa 8, *Haljastuse hinnang*).

Suuremal osal planeeringualast domineerivad männikud, mis kuuluvad mustika, angervaksa-mustika ja tarna kasvukohatüüpi. Planeeringuala lääne- ja edelaosas kasvavad kaasikud ja haavikud, mis kuuluvad siirde-soo ja madalsoo kasvukohatüüpi.

Ajalooliselt väärtuslikud on metsapargi alad, mis asuvad planeeringuala kirdeosas, mere ääres paiknevate suvemõisate ümbruses, samuti laiguti planeeringuala keskosas. Pargilaadne haljastus pärineb Rocca al Mare ja Liberty suvemõisate rajamise päevilt, mis ulatub tagasi 19. sajandisse. Puude keskmiseks vanuseks suvemõisate piirkonnas on ca 120-140 aastat. Hõreda struktuuriga puistud on silmapaistvad pikaajaliste ja dekoratiivsete põlispuude esinemise poolest. Kohati on puud istutatud ridadena ja moodustavad alleekatkeid. Kirjeldataval alal kasvavad silmapaistvate mõõtmatega põlised männid, tammed, sanglepad ja harilikud kuused. Puude tervislik seisund ei ole teada, kuna resistograafuuringut pole läbi viidud.

Haljastust on viimase 50 aasta jooksul mõjutanud muuseumi ekspositsiooni loomisega kaasnenud teaduslikud vajadused: õuealade kujundamine piirkonna asustustüübile vastava haljastuse (või selle puudumisega), põldude ja heinamaade kujundamine, museaalide ümber 4 m laiuste puudevabade kaitsetsoonide ja tuulekoridoride loomine, uute eksponaatide loodusesse paigutamine jms.

Üldiselt on EVMi territooriumi heakord laitmatu, kuid leidub ka rahuldava heakorraga alasid. Vabaõhumuuseumi loode- ja lääneosa, kus paiknevad teenindavad hooned ja rajatised, vajab paremat heakorrastamist: lammutada tuleks lagununud hooned ja rajatised. Samuti vajab heakorrastamist ja ajutiselt ekspositsioonialast eraldamist Liberty suvemõisahoonete kompleks, sest seal paiknevad hooned võivad olla varisemisohhtlikud. Metsapargi puud vajavad hooldus- ja sanitaarraiet.

Vabaõhumuuseumi territoorium on ümbritsetud metallpostidel võrkpiirdega (piire ulatub Vabaõhumuuseumi tee 12 kinnistu osas kuni vee-

piirini). Ekspositsioonialale on rajatud ka väikevorme (palkidest pinke, prügiurne jne), mis haakuvad maa-arhitektuuriga.

1.7.1 Kaitstavad looduse üksikobjektid ja kaitsealused liigid

Tuginedes Keskkonnaregistri: Keskkonnateabe Keskuse andmetele paiknevad planeeringualal seisuga 21. september 2010. a järgmised looduse üksikobjektid (vt Joonis 3, *Tugiplaan*):

- **Kakumäe paljand** - poolsaare idakaldal paljanduvad mitmetes kohtades alamkambriumi Tiskre ja osaliselt Lükati kihistu kivimid; looduse üksikobjekti kaitsevöönd on 50 m;
- **Vabaõhumuuseumi kivikülv** - vabaõhumuuseumi kirdeserval mereäärsel kõrgendikul on umbes 700 m pikkuselt ja 150-200 m laiuselt tihedalt kive, kivikülvi kivid on enamasti väikesed, leidub neli suuremat rahnu; looduse üksikobjekti kaitsevöönd on 10 m;
- **Võrgukuuride kivi** - punakasroosa keskmise kuni jämedateraline kõva rabakivigraniittrahn, mille lõunaküljel on arvukalt rööpseid kinnislõhesid; looduse üksikobjekti kaitsevöönd on 10 m;
- **Vesiveski kivi** - järskude külgede ja lameda laega kõva rändrahn, milles on üksikuid kinnislõhesid; looduse üksikobjekti kaitsevöönd on 10 m.
- Planeeringualal asub I kaitsekategooria seente ja samblike leiukoht (leht-kobartorik). Vastavalt *looduskaitseaduse* § 53 on liigi isendi täpse elupaiga asukoha avalikustamine keelatud.

1.8 Tänavavõrk ja liikluskorraldus

Planeeritav ala ei hõlma linnatänavaid. Planeeringuala lõunapiiriga paralleelselt kulgeb Vabaõhumuuseumi tee. Vaata ka peatükk 1.2.2 *Lähiümbruse liiklusskeem*.

1.9 Olemasolev tehnovarustus

1.9.1 Veevarustus

Vabaõhumuuseumi tee 12 kinnistu keskosas, Taela tänava piirkonnas, on ühendus Vabaõhumuuseumi teel paikneva AS-le Tallinna Vesi kuuluva joogivee magistraaltoruga (vt Joonis 3, *Tugiplaan*). Ühendus on tehtud tänavamagistraalist siibriristi ja kahe D110 PE toruga. Torud on viidud tänavamagistraalist 110 m kaugusele, kinnistul paiknevasse siibri- ja veemöödusõlme hoonesse. Veemöödusõlm on renoveeritud 2008. aastal. Paigaldatud on tarbevee möödavoolutoru veekulumöödikuga ja mootor-ajamiga pöördklapid kahele D110 tuletõrjeveetorule. Hoonest on rajatud territooriumile 2036 m pikkune D110 joogivee ringtorustik, millelt on tehtud väljavõtted territooriumi tuletõrjehüdrantidele ning väravahoone, Kolu kõrtsi, Rocca al Mare suvemõisa, Külaväljaku, Festivaliküünide, Rusi talu, angaaridele, saunamaja, töökoja, Kuie koolimaja ja Külapoe joogiveega varustamiseks.

Vabaõhumuuseumi tee 10 kinnistul paikneb joogivee puurkaev passi numbriga 30083. Puurkaevust on rajatud 1053 m pikkune De50 PE joogiveetorustik Vabaõhumuuseumi tee 10 ja 12 territooriumitel paiknevate museaalide veega varustamiseks. Antud puurkaevu joogivee tootlikkusest ja toru läbimõõdust ei piisa kogu territooriumi varustamiseks joogiveega. Seepärast kasutatakse Vabaõhumuuseumi tee 12 kinnistu läänepoolse osa joogiveega varustamiseks olemasolevat, ühisveevärgi veega, D110 ringtorustikku.

1.9.2 Reoveekanalisatsioon

Vabaõhumuuseumi tee 8 kinnistult on Vabaõhumuuseumi tee 10 kinnistul paikneva Liberty suvemõisani rajatud AS Tallinna Vesi ühiskanaliseerimise liitumistorustik.

Vabaõhumuuseumi tee 12 kinnistul on töökojale, angaaridele ja saunamajale rajatud lokaalsed kogumismahutid. Väravahoone, valvemaja, Kuie koolimaja, Kolu kõrts ja Rocca al Mare suvemõis on ühendatud ühiskanaliseerimisvõrku. Selleks on Vabaõhumuuseumi tee 12 territooriumile rajatud kaks reovee ülepumplat (Šveitsi villa lähedal ja Kolu kõrtsi kõrval). Vabaõhumuuseumi tee 12 kinnistul on reoveeliitumispunktid AS Tallinna Vesi reovee magistraaltoruga olemasoleva väravahoone piirkonnas ja Selja tänava piirkonnas. Kogumismahuteid tühjendatakse paakautoga ja veetakse AS Tallinna Vesi puhastusjaamasse.

1.9.3 Tuletõrje veevarustus

Vabaõhumuuseumi tee 10 ja 12 kinnistud on kaetud tuletõrjevee hüdrantide võrgustikuga. Kokku on maa-alale paigaldatud 21 hüdranti. Tuletõrjevee ringtorustik survestatakse tuletõrjehüdrandi avamisega antava rõhulanguse impulsiga. Veemõõdusõlmes avanevad mõlemal De110 PE torul paiknevad mootorajamiga pöördklapid.

21. mail 2009. a koostati torustikul paiknevatele hüdrantidele Põhja-Eesti Päästkeskuse poolt ülevaatusakt. Hüdrandid olid töökorras. Kõigis hüdrantides mõõdeti katsetamise hetkel kogurõhuks 2,5 bar.

1.9.4 Sademevesi

Planeeringuala reljeefi absoluutkõrgused jäävad vahemikku 10...16 m. Planeeritavad Vabaõhumuuseumi tee 10 ja 12 kinnistud on kaldega mere poole. Planeeringualale on rajatud lahtiste, 1...1,5 m sügavuste, sademeveekraavituste süsteem. Kraavide põhjad jäävad absoluutkõrguste vahemikku 9,5...11,8 m. Kraavituste ja kuivendustorustiku olukord on üle vaadatud ja hinnatud 2010. aastal intensiivse lumesulamisperioodil - aprilli kuu alguses - ning sademete äravoolu olukord territooriumil on üldiselt hea. Muuhulgas näitab see, et kraavid ja truubid ei ole kriitilisel määral setetest ja võsast ummistunud.

Vabaõhumuuseumi tee 10 sademeveekraavid on suunatud kalletega Vabaõhumuuseumi tee äärsesse sademeveetorustikku, mis on languga Paldiski

maantee poole. Vabaõhumuuseumi tee 12 kinnistut läbivad kesk- ja läänepoolses osas Vabaõhumuuseumi teelt, Tanuma - Lõuka – Vabaõhumuuseumi tee - Õismäe raba vahelise ala ja Õismäe raba idaosast algavad sademevee kogumiskraavid. Kohati on Vabaõhumuuseumi tee 12 territooriumi teede alla rajatud drenaažitorustikega kuivendussüsteeme. Territooriumile on rajatud kaks väljavooluga pinnaveetoitelist tuletõrjervee tiiki. Ühele Vabaõhumuuseumi tee 12 kraavile on rajatud vesiveski tamm ja paistiik.

1.9.5 Elektrivarustus

Vabaõhumuuseumi tee 10 ja 12 planeeringualale jäävad piirkonda elektrienergiaga varustavad, Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ-le kuuluvad 10/0,4kV alajaamad nr 231 (võrguühenduse läbilaskevõime 3*250A), nr 801 (peakaitse 3*400A), nr 1367 (võrguühenduse läbilaskevõime 3*250A), nr 1392 (võrguühenduse läbilaskevõime 3*400A, reservis 3*400A) ja alajaamade vahelised 10 kV kaabelliinid nr 11308, 11307, 141912, 11501, 12124 ning 0,4 kV kaabelliinid.

EVMi objektide liitumispunktid Jaotusvõrguga asuvad alajaamade 0,4 kV jaotlates.

Planeeringuala välisvalgustus on jalgteede osas markeeriv kujundusvalgustus. Jalgteede valgustiteks on 1 m kõrgused postvalgustid 75W hõõglampidega, mille nimivalgusvoog on 935lm (12,5lm/W). Jalgteede valgustite talitustegur LOR (*ingl.k.* light output ratio of a luminaire) on ca 0,5. See tähendab valgusti annab välja ainult 50% valgusallikas tekkivast valgusest. Valgustid vajavad tulenevalt hõõglampide lühikesest kasutuseast sagedast hooldamist, valgustite IP23 kaitseaste on liiga madal kaitseks välistingimustes elektrilöögi eest. Olemasolevate 1 m kõrguste postvalgustite IK aste ei vasta ümbritsevatele keskkonnatingimustele (põdrad lõhuvad valgusteid). Olemasolev valgustite kaabeldus on kohati ehitatud välja NYM tüüpi kaablitega, mille soone ristlõige ei taga normikohast lühisvoolu toite väljalülitumiseks lühise korral 0,4 sekundi jooksul. Olemasoleva peavärava parkla valgustus on lahendatud 8 m kõrguste raudbetoonmastide ja Na lampidega tänavavalgustitega.

1.9.6 Sidevarustus

Planeeringualale on rajatud valdavalt EVMile kuuluv sidekanalisatsioon, mis on rajatud vastavalt vajadustele ja kulgeb risti üle kruntide paigaldussügavusel ca 0,5 m maapinnast. Mööda sidekanalisatsiooni toimivad EVMi valve- ja sideühendused. Suures osas on kaablikanaliseerimise maht ammendunud ja uusi kaableid ei ole võimalik sinna paigaldada.

Elion Ettevõtted AS-ile kuulub planeeritaval alal:

- Vabaõhumuuseumi tee ja Hälli tänava ristmiku lähedalt EVMi alale suunduv kaablikanaliseerimine kuni EVMi sisetee ääres paikneva EVMi kaablikanaliseerimiseni. Nimetatud kaablikanaliseerimise kaudu saab EVM ühenduse avaliku telefoni- ja andmesidevõrguga. Ühenduskaabliks on Elion Ettevõtted AS-ile kuuluv

sidekaabel 2*10*0,5, mis suundub sisetee ääres kulgeva EVM kaablikanaliseerimise kaudu valvemajja;

- Vabaõhumuuseumi tee ja Hälli tänava ristmiku lähedalt EVMi territooriumil paiknevast Elion Ettevõtte AS-i kaablikaevust (samast kaablikaevu läbib ka EVMi sideühendust tagav sidekaabel) siseneb Vabaõhumuuseumi tee 12 Elion Ettevõtte AS-ile kuuluv pinnases sidekaabel (vana nelik tinutatud maakaabel). Kaabel kulgeb mööda Vabaõhumuuseumi tee äärt ja suundub diagonaalis üle jätkuvalt riigi omandis oleva maa (Vabaõhumuuseumi tee 20 maa-ala);
- EVMi väravahoone juurest Vabaõhumuuseumi tee 12 kinnistule sisenev 2*30*0,5 sidekaabel. Nimetatud kaabel läbib transiidina mööda EVMi kaablikanaliseerimise Vabaõhumuuseumi tee 10 ja 12 kinnistuid ning suundub Vabaõhumuuseumi tee 8 kinnistule.

Linx Telecommunications Eesti OÜ-le kuulub planeeritava alal:

- Valdavalt mööda Vabaõhumuuseumi tee ääres kulgeva EVMi piirdeaia juures pinnasesse paigaldatud valguskaabel (Eesti-Soome vaheline merekaabel). Linx Telecommunications Eesti OÜ volitatud esindaja on AS Telco, kontakttelefon 6558205.

1.9.7 Videovalve

Analoogkaamerad paiknevad planeeritava ala tähtsamatel sõlmpunktidel. Kasutusel olevate valvekaamerate pilt ei võimalda isikute tuvastamist. Planeeringualal paiknevate valvekaamerate pildid on koondatud olemasoleva väravahoone kõrval asuvasse valvemajja.

1.10 Keskkonnaseisundi ülevaade

Vabaõhumuuseumi hooned ja museaalid paiknevad atraktiivsel loodusmaastikul. Planeeringualal vahelduvad metsaalad kujundatud õuealade, põllu- ja heinamaade, kalastusrajatiste ning metsapargiga (vt Joonis 3, *Tugiplaan*).

Eriti väärtuslik on looduslik ja inimtegevusest puutumatu rannajoon.

Planeeringualal toimunud keskkonnohtlike tegevuste kohta informatsioon puudub, seega puudub potentsiaalne reostusohu, mis seaks piiranguid edasisele ehitustegevusele.

2 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

2.1 Planeeringu koostamise eesmärk ja kontseptsioon

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on:

- planeerida EVMi territooriumile külastuskeskuse kompleks (sh muuseumi haldushoone, näitusesaalid ja külastajate pääsla, konserveerimislaborid, fondihooldla, puidutöökoda, tall ja majandushoov, parkimisalad jne);
- kavandada läbi EVMi territooriumi Vabaõhumuuseumi tee äärset kergliiklusteed ja merd ühendav vahetänav, mis seob EVMi territooriumi paremini ümbritseva linnaruumiga;
- laiendada EVMi territooriumi ühiskondlike funktsioonide kasutusvõimalusi säilitades sealjuures alal domineeriv loodus;
- tulenevalt muuseumi asendist, eesmärkidest ja kaitsevajadustest tagada maa-ala turvalisus;
- hoida ja väärtustada EVMi miljöös peituvaid väärtusi.

Detailplaneeringu kontseptsioon tugineb EVMi arenguvisionile⁹, külastuskeskuse arhitektuurse eskiiskonkursi võidutööle¹⁰, festivaliküünide arhitektuursele eskiisile¹¹ ja muinsuskaitse eritingimuste koostamisel teostatud analüüsile (vt Lisa 11). Planeeringulahenduse elluviimine täiendab planeeringuala senist miljööd võimaldades maa-ala kasutada senisest mitmekülgsemalt ja kvaliteetsemalt.

Külastuskeskuse rajamisega tekib muuseumi külastajale aastaringelt kasutatav külastuskeskkond, mis ühtlasi sobib ka mitmekülgsete kultuuri- ja haridusürituste korraldamiseks (seminari- ja konverentsiteenused, multimeediaprogrammid jms). Külastuskeskuse asukoht on külastaja jaoks Vabaõhumuuseumi teelt kergelt juurdepääsetav. Külastuskeskuse juurde on kavandatud nii maapealseid kui ka hoonealune parkla; kohale on võimalik sõita nii busside (ühistransport ja tellimusreisid), autode kui ka matkaautodega.

Külastuskeskuse hoonemahtude vahele on planeeritud vahetänav, mis lõpeb kaldaastangul vaateplatvormiga, millelt avanevad erakordsed vaated vanalinnale, Kopli lahele, aga ka muuseumi kaldal asuvale ekspositioonialale. Vahetänava rajamisega tagatakse juurdepääs mere äärde muuseumi lahtiolekuaegadest sõltumatult.

Külastuskeskuse rajamisele lisaks parandatakse ka muuseumi suutlikkust tegeleda museaalide (talud jms) taastamise ja korrashoiuga. Selleks on külastuskeskuse juurde kavandatud puidutöökoda ja majandushoov.

⁹ <http://www.evm.ee/id/199/>

¹⁰ Ennistuskoda Kanut poolt korraldatud avatud arhitektuurse ideekonkursi võidutöö „Raudjas“, autorid arhitektid Siiri Vallner ja Indrek Peil (KavaKava OÜ)

¹¹ Autor arhitekt Raivo Kotov (KOKO arhitektid OÜ)

Museaalide alale rajatavates festivaliküünides ja kiigeplatsil on kavas atraktiivsete ajutiste näituste ja etenduste ning kontsertide korraldamine. Vastavalt muinsuskaitse eritingimustele on kavas Rocca al Mare ja Liberty suvemõisa hoonete taastamine. Mõlema suvemõisa kompleksis on hooneansamblite paremaks kasutamiseks antud võimalus ka uute hoonete rajamiseks.

Planeeritud uute hoonete kõrgused arvestavad olemasolevate hoonete kõrgustega ja Tallinna vanalinna muinsuskaitseala vaatekoridoriga. Külustuskeskuse suur hoonemassiiv (ca 25 100 m²) on maastikku sulandatud selliselt, et hoone on põhikorruse osas maasse süvistatud. Teiste uute hoonete mahud on olemasolevate hoonetega samaväärsed. Uute hoonete ja parklate asukohtade valikul on eelistatud lagedaid või väheväärtuslikke haljasalasid ning arvestatud suvemõisa vaadeldavust tagavate vaatekoridoridega.

Kokkuvõtvalt suhtub lahendusettepanek lugupidamisega olemasolevasse keskkonda säilitades maksimaalselt olemasolevaid väärtusi ja teeb ettepanekuid piirkonna tasakaalustatud ruumilise arengu tagamiseks.

Lähtudes EVMi territooriumi eripärast, tehakse käesoleva detailplaneeringuga ettepanek määrata ekspositsiooniala piir, millest välja poole museaale ei paigutata. Detailplaneeringu alal olevad museaalid on ajaloolise maa-arhitektuuri tüüpilised näited kogu Eestist, mis annavad ülevaate talurahva elu-olust 18. sajandist kuni 20. sajandi kolmekümnendate aastateni ning perspektiivsed museaalid, mis on määratletud ka detailplaneeringus, ulatuvad 20. sajandi lõppu. Muuseumi territoorium on seni olnud ja on kavas ka tulevikus jätta tinglikult neljaks piirkonnaks: Lääne-Eesti, Põhja-Eesti, saared ja Lõuna-Eesti. Nendel aladel eksponeeritakse piirkondadele iseloomulikku maa-arhitektuuri. Lisaks taluõuede on eksponeeritud avaliku kasutusega arhitektuurinäidiseid: kirik, kõrts, koolimaja, veskid ja pritsikuur. Ekspositsiooniplaanis nähakse ette veel: külapood, seltsimaja, nõukogude perioodi 4-korteriline hoone, moonakamaja, setu talu, peipsi-vene vanausulise talu jne. Ekspositsioonialale peab jääma ka vaba ruumi tulevaste põlvete loomingu eksponeerimisele ja vajadusel ekspositsiooni loogika korrigeerimisele. Seetõttu museaalide täpset paigutust detailplaneeringuga ei määrata. Samas annab detailplaneering tingimused, millega peab detailplaneeringu alale museaalide paigutamisel arvestama (vt ptk 2.2.1.3 *Uute museaalide paigutamise põhimõtted*).

2.2 Planeeringu seos üldisemate planeeringutega

Tallinna üldplaneering käsitleb EVMi territooriumi ühiskondlike ja puhkehitiste alana, mis tähendab, et ala on mõeldud põhiliselt haridus, teadus, tervishoiu, kultuuri või spordi jm asutustele, samuti samalaadsete teenustega või vaba aja veetmisega seonduvatele ettevõtetele. Käesolev detailplaneering on maakasutuse osas üldplaneeringu kohane ega sisalda *planeerimisseaduse* § 9 lg 7 alusel üldplaneeringu põhilahenduse muutmist.

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek detailplaneeringu alal ehituskeeluvööndi ulatuse osaliseks vähendamiseks, seetõttu muudab detailplaneering kehtivat Tallinna üldplaneeringut (alus: *looduskaitse-seaduse* § 40 lg 3). Ehituskeeluvööndi vähendamise täpsem kirjeldus vt ptk 2.7 *Ranna ehituskeeluvööndi ulatuse vähendamise ettepanek*. Vastavalt *looduskaitseaduse* § 40 lg 4 esitab ehituskeeluvööndi ulatuse vähendamiseks kohalik omavalitsus Keskkonnaametile taotluse ja kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava vastuvõetud detailplaneeringu.

Koostamisel olev **Haabersti linnaosa üldplaneering** määrab EVMi territooriumi maakasutuse juhtotstarbeks eriotstarbelise roheala (HE) – „Tallinna Loomaaia ja Eesti Vabaõhumuuseumi territoorium, alal võivad paikneda Tallinna Loomaaia ja Eesti Vabaõhumuuseumi haldamiseks vajalikud ehitised”. Üldplaneering toob välja, et Eesti Vabaõhumuuseum tuleks Tallinna rohealade struktuuris esile tõsta ning arendada piirkonnas paiknevaid kultuuriasutusi külastajale ühiselt töötava ja tegutseva atraktiivse kompleksina, mis on otstarbekas siduda liikumisradadega Mustjõe asumi pargialade kaudu Stroomi parkmetsaga. Koostatav linnaosa üldplaneering arvestab käesoleva detailplaneeringus kavandatuga, sh ehituskeeluvööndi ulatuse vähendamise vajadusega EVMi territooriumil. Lähtuvalt linnaosa arengueesmärkidest ja piirkonna eripärast teeb Haabersti linnaosa üldplaneering ettepaneku Läänemere ehituskeeluvööndi täpsustamiseks muuhulgas EVMi territooriumil.

Harju maakonna teemaplaneeringu „**Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused**”¹² alusel asub detailplaneeringu ala rohevõrgustiku tuumalal T9. EVMi territooriumile koostatav detailplaneering on kooskõlas maakonna teemaplaneeringuga, säilitades rohevõrgustiku planeeringualal. Samuti arvestab detailplaneering koostamisel oleva Tallinna linna teemaplaneeringuga „Tallinna rohealad” (vt täpsemalt ptk 2.4.3, *Haakumine Tallinna rohestruktuuriga*).

2.2.1 Kruntide üldised hoonestamistingimused

2.2.1.1 Uued, juurdeehituse võimalusega ja säilitatavad hooned

Uute ja juurdeehituse võimalusega hoonete arhitektuursed tingimused on hoonestusalade kaupa kirjeldatud *Põhijoonisel* (vt Joonis 4, tabel). Uus-hoonestuse kavandamisel ja olemasolevate hoonete säilitamisel tuleb lähtuda käesoleva detailplaneeringu raames koostatud *muinsuskaitse eritingimustest* (vt Lisa 11). Projektid tuleb kooskõlastada Tallinna Kultuuriväärtuste Ametiga. Kui uute hoonete projekteerimisel ilmneb oluline põhjus planeeringus piiritletud hoonestusalade asukoha täpsustamiseks või põhijoonise tabelis (arhitektuursed tingimused hoonestusalade kaupa) toodud hoonete aluse pinna suurendamiseks, siis on see lubatud Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti nõusolekul.

¹² Kehtestatud 11.02.2003. a

Hoonete tuleohutusel järgida Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 . a määrusega nr 315 kinnitatud „*Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded*”.

Krundi 1 edela- ja lääneosas on piiritletud 3 uut hoonestusala kuni 5 uue hoone ehitamiseks (vt Joonis 4, *Põhijoonis*):

- külastuskeskus (võib olla ühe või ka kahe eraldiseisva hoonena);
- puidutöökoda ja tall (võib olla ühe või ka kahe eraldiseisva hoonena);
- matkautode teenindushoone.

EVMi külastuskeskuse hoonestus, mille arhitektuurse lahenduse saamiseks viidi detailplaneeringu eskiisi koostamisega paralleelselt läbi arhitektuurne ideevõistlus¹³. Uushoonestuse edasisel projekteerimisel tuleb lähtuda arhitektuurse ideevõistluse tulemustest, mida vastavalt muuseumi vajadustele võib teatud osades muuta ja edasi arendada. Käesolevas detailplaneeringus on hoone kirjeldamisel kasutatud ideevõistluse võistlustööd „Raudjas”, autorid Siiri Vallner ja Indrek Peil.

Võistlustöö „Raudjas” kohaselt on planeeritav hoonestus maastikku sulanduv ning jagatud täitepinnasesse lõikuva ja mereni viiva vahetänavaga kaheks hoonemahuks: ühele poole vahetänavat on planeeritud Kanuti töökojad ja ühishoidla, teisele poole EVMi ruumid. Täitepinnasesse lõikuva vahetänav aärde on koondatud valgust nõudvad ruumid (töökojad, auditooriumid, kabinetid, külastajate teenindusruumid jne). Hoone kaasaegsed fassaadid on vastamisi (sissepoole), häirides minimaalselt ümbritseva muuseumi miljöösse. Hoone välisviimistluses on planeeritud kasutada gabioone (merekivid tsinkvõrgust kastides) ja klaasi, hoone katus on planeeritud haljastada.

Külastuskeskuse hoonemahtude vahele on planeeritud rajada vahetänav, mis lõpeb kaldaastangul vaateplatvormiga. Kuigi algselt pidi arhitektuurikonkursi idee järgi vahetänav süvistatama kaldaastangusse oluliselt sügavamalt, loobuti sellest detailplaneeringu eskiisi koostamise ajal (vastav kokkulepe saavutati planeerija, konkursi võitnud arhitektide ja Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regiooni (endise nimetusega Harju-maa Keskkonnateenistus) nõupidamisel, mis toimus 16.04.2008. a). Uue lahenduse kohaselt ei lõiku vahetänav enam looduslikku astangusse, vaid täitepinnasesse. Planeeringu koostamise käigus käsitleti vahetänavat lõikumisel kaldaastangusse avalduvaid keskkonnamõjusid ja hindamiseks telliti ekspertarvamused Eesti Geoloogiakeskuselt (vt Lisa 9, *Ekspert-hinnang Balti klindi Kambriumi astangu püsivusest ja miljööväärtuslikkusest plaanitava Vabaõhumuuseumi tee 10/12 promenaadi vaateplatvormi lõikumisjoonel*) ja AS-ilt Maves (vt Lisa 10, *Eesti Vabaõhumuuseumi hoone vahetänavat lõikumine kaldaastangusse. Ekspertiisarvamus*).

Puidutöökodade rajamiseks tuleb tellida arhitektilt antud asukohta sobiv kaasaegne projektlahendus, mis väärtustaks ümbritsevat maastikku, keelatud on kavandada utilitaarset ehitist, nagu on enamik tänapäevaseid

¹³ http://www.kanut.ee/arh/kavand_r.php

ladusid ja tööstusehitisi. Välisviimistluses tuleb kasutada traditsioonilisi materjale – punane tellis, puit, klaas, paekivi eraldi või omavahel kombineerituna, arhitekti valikul. Ebasoovitavad on teravad värvikontrastid, odavad imiteerivad materjalid, seinamaterjalina välisviimistluses plekk ja plast.

Tall planeeritakse ehitada muuseumi majandushoonete alale puidutöökojast põhjapoole, kuid tall võib paikneda ka puidutöökojaga ühes hoones. Eraldi hoone korral võib kasutada mujalt sisetoodud Eesti rahvapärast arhitektuuri kajastavat hoonet või rekonstruktsiooni.

Krundi 1 keskosas, krundi põhjaküljel, on piiritletud 5 uut hoonestusala 5 uue hoone ehitamiseks (vt Joonis 4, *Põhijoonis*):

- festivaliküünid (kaks eraldi hoonet);
- kolm hoonet Rocca al Mare suvemõisa kompleksis.

Festivaliküünide rajamisel tuleb arvestada merelt ja merele avanevate vaadetega ja sobivusega ümbritsevasse loodusesse. Uushoonestuse rajamisel tuleb jälgida, et uusehitised oleks kõrge arhitektuurse väärtusega, arhitektuurikeelet kaasaegsed, kuid samas tagasihoidlikud ja materjalikasutuse ning fassaadikujunduse osas sulanduma keskkonda. Välisviimistluses kasutada traditsioonilisi materjale – puit, klaas, paekivi eraldi või omavahel kombineerituna, arhitekti valikul. Ebasoovitavad materjalid on odavad imiteerivad materjalid, seinamaterjalina välisviimistluses plekk ja plast. Planeeringus kajastatud arhitektuurse eskiisi autor on Raivo Kotov (KOKO Arhitektid).

Krundi 1 kaguküljel, Vabaõhumuuseumi tee ääres, asuvad väravahoone ja valvemaja, millele on piiritletud hoonestusala võimaliku juurdeehituse kavandamiseks.

Krundil 1 on säilitatavad järgmised hooned:

- Šveitsi villa;
- Hagemeisteri suvila;
- Mechmershauseni suvila;
- alajaamad (3 hoonet);
- pumbamaja;
- tualettmodul.

Krundi 2 keskosas, olemasolevast hoonestusest edelasse on kavandatud ühe uue hoone ehitamine - nn Liberty suvemõisa **pääslahoone**. Hoone kavandamisel tuleb arvestada Vabaõhumuuseumi teelt avatavate vaadetega, sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja kokku sobima mälestiste arhitektuurse ansambliga. Uushoonestuse rajamisel tuleb jälgida, et uus hoone oleks igakülgsest vaadeldav ja kõik fassaadid on lahendatud esinduslikena. Oluline on, et uusehitis on kõrge arhitektuurse väärtusega (soovitavalt ajaloolise väärtusega hoone või selle koopia, kuid ei pea olema koopiahooone). Kasutada võib mujalt sisetoodud Eesti rahvapärast arhitektuuri kajastavat hoonet või rekonstruktsiooni. Välisviimistluses kasutada traditsioonilisi materjale – punane tellis, puit, klaas,

paekivi eraldi või omavahel kombineerituna, arhitekti valikul. Soovitatav on kasutada vähemalt 50% osas seinapinnast puitu.

Krundil 2 asuva Vana-Liberty suvila taastamiseks on toodud tingimused *Muinsuskaitse eritingimustes* (vt Lisa 11).

Iga mälestise kohta Liberty suvemõisa kompleksis tuleb enne igasugust sekkumist (sh konserveerimine, restaureerimine, remont, ehitamine) koostada muinsuskaitse eritingimused.

Krundil 2 on säilitatavad järgmised hooned:

- Egbert Kochi suvila;
- Egon Kochi suvila;
- Daheimi suvila;
- sulastemaja;
- majahoidja elamu;
- pesuköök;
- väike kelder;
- jääkelder;
- puurkaevu hoone;
- alajaam.

2.2.1.2 Lammutatavad ehitised

Käesoleva detailplaneeringuga on tehtud ettepanek miljöösse sobimatute, aga ka kavandatavate hoonestusaladele jäävate ehitiste lammutamiseks (tähistatud Joonis 4, *Põhijoonis*).

Krundil 1 on ette nähtud järgmiste hoonete lammutamine:

- krundi edelaosas paiknevad 2 viilhalli, 2 laohoonet ja fondihoidla hoone, mis jäävad uue külastuskeskuse hoonestusalale, sh planeeritud liiklusalale;
- Rocca al Mare suvemõisa piiranguvööndis paiknev arhitektuuriliselt väheväärtuslik, mälestise vaatekoridori häiriv ja miljöösse sobimatu kuur.

Krundil 2 on ette nähtud järgmiste Liberty suvemõisa hoonetekompleksi nõukogude ajal ehitatud ansamblisse sobimatute hoonete ja rajatiste lammutamine:

- garaaž;
- kuur (puurkaevust mere pool);
- veetorn;
- postvundamendid ja silikaattellistest monumentaal-sein ja asfalt-platsid, varemed jms mittevajalikud rajatised.

Lammutamise ettepanek kehtib hoonetele ja rajatistele, mis segavad mälestiste vaadeldavust. Hoonete lammutamiseks tuleb koostada lammutusprojekt, mis tuleb kooskõlastada Tallinna Kultuuriväärtuste Ametiga.

2.2.1.3 Uute museaalide paigutamise põhimõtted

Museaalide paigutamisel tuleb lähtuda käesoleva detailplaneeringu raames koostatud muinsuskaitse eritingimustest (vt Lisa 11).

Vabaõhumuuseumi museaalid (eksponaadid) kuuluvad riikliku kultuuri-pärandi kullafondi. Uute museaalide paigutamisel EVMi territooriumile tuleb koostada ekspositsiooniplaan, mille põhjenduseks on muuseumi teadusliku arengu vajadused ning ekspositsiooni sisulise terviklikkuse printsiibid. Ekspositsiooniplaan on kinnitatud muuseumi juhi (riigimuuseumi direktor või tulevikus sihtasutuse nõukogu) poolt.

Ekspositsiooniplaani koostamise käigus tuleb koostada dendroloogiline inventeerimine, et hinnata kavandatavate eksponaatõuede asukohas ja selle lähiümbruses kasvavate puude tervislikku seisundit. Üksikpuu tervislikust seisukorrast sõltub puu perspektiivsus eksponaatõue lähiümbruses. Üheks põhiliseks kriteeriumiks võimalike raiete määramisel on teadusliku ja tervikliku ekspositsiooni kujundamise vajadused: museaalide säilimiseks vajalikud tuulekoridorid, kõrghaljastuse kaugus museaalidest vähemalt 4 m, ajalooliste asustusstruktuuride tõepärane väljanägemine (õuekujundus ja selle lähiümbrus, veesilmad, põllu- ja heinamaad), museaalide turvalisuse ja teeninduse seisukohalt vajalike kommunikatsioonide rajamine, museaalidele juurdepääsuks vajalike teede rajamise vajadus, museaalide säilivuse seisukohalt vajalike kuivendus-süsteemide rajamine, museaalide amortiseerimine, tehnilise kahjustused jms.

Võimalusel tuleb museaalide üheteemaliste gruppide vahel säilitada kõrghaljastusega alasid. Viimaste puudusel tuleb juurde rajada kaitsevööndeid. Mitte museaalseteks tegevusteks mõeldud alad (piknikukohad, teenindavad rajatised) ei tohi häirida ajaloolisi eksponaatide komplekse ning soovitatav on need eraldada tihedama struktuuriga metsapargi kaitsevööndiga. Museaalide paigutamisel on soovitatav arvestada ala maastikulist väärtustega, väärtusliku haljastusega ning dendroloogilise inventeerimise tulemustega. Ekspositsiooniala mereäärne osa peab sobituma ajaloolisesse külamaastikku. Mere äärde on soovitatav rajada lühike muul, astangult alla viiv kergtrepp, rannajoone iseärasusi selgitavad infokandjad jne.

2.3 Kruntide ehitusõigus

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek uute hoonete rajamiseks Vabaõhumuuseumi tee 12 (krunt 1) ja Vabaõhumuuseumi tee 10 kinnistutele (krunt 2). Kinnistu piire ei muudeta.

Kruntide ehitusõigus ja hoonestusalad on esitatud *Põhijoonisel* (vt Joonis 4). Lisaks on planeeringuga määratud juurdepääsud, parkimiskohtade arv krundil jne. *Põhijoonisel* on esitatud tabel, milles on välja toodud kõikide uute ja juurdeehituse võimalusega hoonete hoonestusalade arhitektuursed tingimused.

2.3.1 Krunn 1

Krunn 1 - Vabaõhumuuseumi tee 12 (katastriüksuse tunnus 78406:608:0010). Katastriüksuse suurus on 722 208 m².

Krundil loodeosas on olemasolevate amortiseerunud hoonete asemele piiritletud hoonestusala külastuskeskuse ehitamiseks, millest kujuneb ühtlasi EVMi administratiivne keskus. Külastuskeskusest loodesse on kavandatud hoonestusala puidutöökoja ja talli rajamiseks.

Nimetatud hoonete edasisel projekteerimisel tuleb arhitektuurse üldlahenduse osas võtta aluseks arhitektuurivõistluse võidutöö „Raudjas” (autorid arhitektid Siiri Vallner ja Indrek Peil, arhitektuuribüroo Kava-Kava). Vastavalt muuseumi vajadustele võib teatud osades muuta ja edasi arendada.

Vahetäna projekteerimisega täpsustub selle sügavus maapinna suhtes (täitepinnase tegelik paksus). Kuna vahetänavast kagusse jääv maa-ala on EVMi ekspositsiooniala ehk kinnine territoorium, siis tuleb koos vahetäna projekteerimisega täpsustada planeeringus tähistatud piirete vajadus ja asukoht. Kuna vahetänav on avaliku kasutusega, st avatud olenemata muuseumi lahtioleku kellaaegadest, tuleb täpsustada hoone projekteerimisega piirete vajadus külastuskeskuse esisel alal. Samuti tuleb koos hoonete projekteerimisega täpsustada piirete vajadus puidutöökoja ja talli ümbruses.

Krundil keskossa on piiritletud hoonestusalad mere ääres kahe festivaliküüni ja Rocca al Mare suvemõisa piiranguvööndisse kolme uue hoone rajamiseks. Keskkonnale positiivselt mõjuvatel põhjustel (nt väärtuslike puude säilitamise eesmärgil, vaadete parem avanemine vms), on uute hoonete asukohta lubatud Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti nõusolekul täpsustada.

Vabaõhumuuseumi tee ääres – krundi lõunaosas – asuvate valvemaja ja väravahoone hoonestusalasid on laiendatud, et anda võimalus juurdeehituste kavandamiseks.

Uute hoonete, lammutatavate hoonete ja uute museaalide paigutamise põhimõtted vt ptk 2.2.1, *Krundide üldised hoonestamistingimused*.

Krundile kavandatud nelja parkla kirjeldus ja juurdepääsude põhimõtted vt ptk 2.5.2 *Liikluskorraldus* ja 2.5.3 *Parkimise põhimõtted*. Projekteerimise käigus on lubatud parklate kuju täpsustamine ja haljastusega liigendamine, samuti on lubatud parkimiskohtade arvu vähendada tagades normatiivse parkimiskohtade arvu või suurendada vastavalt parkimiskohtade tegelikule vajadusele.

EHITUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarve % detailplaneeringu liikides: 100%
ühiskondlike ehitiste maa (Üh)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 20

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala maa peal / maa-all: 28 000 m²/
21 000 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: 12 m, sh olemasoleva hoonestuse
kõrgust ei ole lubatud muuta

ARHITEKTUURINÕUDED JA TEHNILISED ERINÕUDED:

Hoonete lubatud korruste arv: 3 maa-pealset korrust ja 1 maa-alune korrus, sh
olemasoleva hoonestuse korruselisust ei ole lubatud muuta

Tulepüsisusklass: TP 1 kuni TP 3, mis sõltub hoone kasutusotstarbest

Hoonestusviis: lahtine

Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv: 329, sh 214 parkimiskohta
autodele maa peal ja 115 hoone all. Lisaks sõidautodele on planeeritud parklad
bussidele (21 parkimiskohta) ja matkaautodele (10 parkimiskohta).

KITSENDUSED:

1. Krunt paikneb ranna piiranguvööndis ja ehituskeeluvööndis (veepiirist või üle 5 m
kõrgusest kaldaastangust 200 m ulatuses). Detailplaneeringuga tehakse ettepanek ehitus-
keeluvööndi vähendamiseks kolmel lõigul (puidutöökoda, tall, parkla 5 392 m², külastus-
keskus 2 059 m² ja festivaliküünid 12 081 m²) kokku 19 532 m² ulatuses (vt vähendamise
põhjendused seletuskiri ptk 2.7 ja graafiliselt põhijoonis).

2. Krundi tavalisest veepiirist 20 m ulatuses on veekaitsevöönd (veeseadus §29) ja 10 m
ulatuses asub kallasrada.

4. Krunt on arhitektuurimälestistena muinsuskaitse all (reg nr 3130). Kultuurimälestise
kaitsevööndi piir on ümber ekspositsiooniala. Detailplaneering teeb ettepaneku
rakendada krundil muinsuskaitse eritingimustes kirjeldatud kaitsereežiimi.

4. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek määrata krundile Rocca al Mare suvemõisa
piiranguvöönd (maa-alaline kultuurimälestiste ala), kus kehtivad täies ulatuses muinsus-
kaitseseadusest tulenevad piirangud ja ehitamine tuleb kooskõlastada Tallinna Kultuuri-
väärtuste Ametiga.

5. Krundil asuvate hoonete ja rajatiste kohta on määratud muinsuskaitse eritingimustes
nõuded ja piirangud (vt Lisa 11).

6. Krundi loodeosa läbib Tallinna vanalinna muinsuskaitseala vaatekoridor.

7. Muinsuskaitse eritingimustega on määratud Šveitsi villa vaatekoridor.

8. Vabaõhumuuseumi tee ääres kulgev avalikult kasutatav kergliiklustee ületab Lauka
tänavas asuva parkla ja planeeritava külastuskeskuse sissepääsu juures Vabaõhu-
muuseumi tee 12 krundi (4 lõiku suurustega - 174 m², 175 m², 114 m² ja 68 m², kokku
531 m²), mistõttu tuleb vajadusel neile lõikudele seada avaliku tee kasutamiseks
servituudid Tallinna linna kasuks.

9. Külastuskeskuse vahelt rannani kulgev krundisisene vahetänav on määratud avalikult
kasutatavaks teeks. Vahetänav lõppu kaldaastangule kavandatud vaateplatvorm
projekteerida vahetänavaga ühise ehitise (üks ehitisluba).

10. Krundil asuvatele teedele on määratud juurdepääsuservituudi vajadusega alad OÜ
Jaotusvõrk kasuks (3 alajaama) kokku 3 818 m², AS EMT kasuks 680 m².

11. Krundile on määratud joogiveetorustikuservituudi vajadusega ala Vabaõhumuuseumi
tee 10 kasuks 10 811 m² (2 m toru teljest mõlemale poole).

12. Krundile on määratud reoveetorustikuservituudi vajadusega ala AS Tallinna Vesi
kasuks 312 m² (2 m toru teljest mõlemale poole kuni liitumispunktini).

13. Krundil asuvad ühiskanaliseerimise tunnusena magistraalkraavid, millele on määra-
tud servituudi vajadusega ala 7 989 m² (alla 10 km² suuruse valgala maaparandus-
süsteemide eesvoolu veekaitsevöönd on 1 m tavalisest veepiirist, veeseadus §29).

14. Krundile on määratud elektrivõrguservituudi vajadusega ala OÜ Jaotusvõrk kasuks kokku 8 438 m² (10 kV maakaabli elektriliini koridor laius 2 m ja 10/0,4 kV alajaa-made seinast 2 m kaugusel).

15. Krundile on määratud sidekanalisatsiooniservituudi vajadusega ala Elion Ettevõtte AS kasuks 557 m², Linx Telekommunikations Eesti kasuks 5 682 m² ja Vabaõhumuuseumi tee 12 kasuks 6 382 m² (liinirajatise koridor laius 2 m).

16. Krundile on seatud Tallinna linna kasuks isikliku kasutusõigusega ala 404 m² vee- ja reoveetorustiku ning maakaabelliini jaoks (tualettmoodul, vt Lisa 18).

17. Lõuka tn ja Vabaõhumuuseumi tee 49a vahelisel alal on lisatud Vabaõhumuuseumi tee 12 kinnistu teeäärsele osale Vabaõhumuuseumi tee võimaliku laienduse ala tingmärk (laienduse vajadus ja ulatus täpsustatakse teeprojektiga).

2.3.2 Krunn 2

Krunn 2 - Vabaõhumuuseumi tee 10 (katastriüksuse tunnus 78406:608:0020). Katastriüksuse suurus on 68 806 m².

Käesolev detailplaneering näeb ette Liberty suvemõisa kompleksi olemasolevate hoonete (10 tk) säilimise ja Vana-Liberty suvila taastamise endises mahus vastavalt muinsuskaitse eritingimustele (vt Lisa 11). Olemasolevad amortiseerunud hooned (kuur ja veetorn) ja rajatised (asfaltplatsid, varemed jms) on ette nähtud lammutada.

Liberty suvemõisa hoonekompleksist lõunasuunas on piiritletud hoonestusala ühe uue hoone (pääslahoone) ja krundi teenindamiseks vajaliku parkla rajamiseks. Hoone asukoht on valitud krundi juurdepääsu lähedale võimaldades täita pääslahoone otstarvet. Kõrghaljastuse säilitamise eesmärgil on paigutatud hoonestusala likvideeritava asfaltplatsi asukohale. Hoonestusala asub väljapool muinsuskaitse eritingimustes kirjeldatud suvemõisa vaatekoridori.

Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti nõusolekul on lubatud planeeringus piiritletud hoonestusala ja parkla kuhu täpsustada, kui sellega kaasnevad keskkonnale positiivsed mõjud (nt väärtuslike puude säilitamine vms).

Lammutatavate hoonete ja uue hoone arhitektuursed tingimused vt ptk 2.2.1, *Kruntide üldised hoonestamistingimused*.

EHITUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarve % detailplaneeringu liikides: 100% ühiskondlike ehitiste maa (Üh)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 12

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala maa peal: 2000 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: 10 m, sh olemasolevate hoonete kõrgust ei ole lubatud muuta ja Vana-Liberty suvila taastatakse endises mahus

ARHITEKTUURINÕUDED JA TEHNILISED ERINÕUDED:

Hoonete lubatud korruste arv: 2 maapealset korrust, sh taastatava Vana-Liberty suvila ja olemasolevate hoonete korruselisust ei muudeta

Tulepüsivusklass: TP 3

Hoonestusviis: lahtine

Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv: 36 kohta omal krundil

KITSENDUSED:

1. Krunt paikneb ranna piiranguvööndis ja ehituskeeluvööndis (veepiirist või üle 5 m kõrgusega kaldaastangust 200 m ulatuses, looduskaitseeadus §35 ja §37-38). Ehituskeeluvööndisse on olemasolevast hoonestusest, st väljakujunenud ehitusjoonest, maismaa suunas planeeritud uus hoonestusala (pääslahoone) ja parkla, aga ka teed ja tehovõrgud (looduskaitseeadus § 38 p ja vt selgitused seletuskiri ptk 2.7).
2. Krundi tavalisest veepiirist 20 m ulatuses asub veekaitsevöönd (veeseadus §29) ja 10 m ulatuses asub kallastada (veeseadus §10).
3. Liberty suvemõisa hooned on arhitektuurimälestistena muinsuskaitse all (reg nr 3130). Kultuurimälestise kaitsevööndi piir on ümber katastriüksuse piiri. Detailplaneering teeb ettepaneku rakendada krundil muinsuskaitse eritingimustes kirjeldatud kaitsereežiimi.
4. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek määrata krundile Liberty suvemõisa ja kõrvalhoonetele piiranguvöönd (maa-alaline kultuurimälestiste ala), kus kehtivad täies ulatuses muinsuskaitseadusest tulenevad piirangud ja ehitamine tuleb kooskõlastada Tallinna Kultuuriväärtuste Ametiga.
5. Krundil asuvate hoonete ja rajatiste kohta on määratud nõuded ja piirangud muinsuskaitse eritingimustes (vt Lisa 11).
6. Krundile on määratud Liberty suvemõisa vaatekoridorid (vt Lisa 11).
7. Krundil asuvale teele on määratud juurdepääsuservituudi vajadusega ala Vabaõhumuuseumi tee 12 kasuks 1 700 m² ja OÜ Jaotusvõrk kasuks 1 820 m².
8. Krundil asuva puurkaevu nr 30083 sanitaarkaitsealaks on määratud 10 m.
9. Krundile on määratud joogiveetorustikuservituudi vajadusega ala Vabaõhumuuseumi tee 12 kasuks 412 m² (2 m toru teljest mõlemale poole).
10. Krundile on määratud elektrivõrguservituudi vajadusega ala OÜ Jaotusvõrk kasuks 276 m² (10 kV maakaabli elektriliini koridor laiussega 2 m ja 10/0,4 kV alajaamade seinast 2 m kaugusel).
11. Krundile on määratud sidekanalisatsiooniservituudi vajadusega ala Linx Telekommunikations Eesti kasuks 717 m² ja Vabaõhumuuseumi tee 12 kasuks 3 093 m² (liinirajatise koridor laiussega 2 m).

2.4 Haljastus ja heakord

Planeeringuala kohta on koostatud haljastuse dendroloogiline hinnang, milles on määratud ehituse suhtes tundlikumad ja vähemtundlikumad alad ning antud soovitusel erinevat tüüpi metsaalade, metsapargi alade, õuealade ja üksikpuude kohta (vt Lisa 8, *Haljastuse hinnang*).

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud ala maastikuliste väärtustega – hoonestusalad on kavandatud valdavalt väheväärtusliku puistuga (IV klass) või lagedatele aladele (vt Joonis 4, *Põhijoonis*). Vähesel määral kaasneb haljastuse mahavõtmist juurdepääsuteede ja parkimisvõimaluste rajamisel.

Ptk-s 2.4.1 kirjeldatakse kruntide kaupa likvideeritava haljastuse ligikaudne hulk ja väärtusklass (vt ka Lisa 8-2, *Likvideeritavate üksikpuude asendusistutuste arvutus*). Edasiste ehitusprojektide koostamisel tuleb ette näha likvideeritavate puude asendusistutus. Planeeringu raames läbiviidud haljastuse hinnangut ja asendusistutuste arvutust tuleb hoonete ja parklate projekteerimisel täpsustada. Likvideeritavate puude asemele istutatakse puud Tallinna Keskkonnameti poolt esitatud mahus. Võimalusel lisatakse haljastust oma krundile või linnaosavalitsuse poolt esitatud asukohas.

Uute museaalide edasisel paigutamisel EVMi territooriumile tuleb arvestada ala maastikuliste väärtustega, ekspositsiooni teaduslike vajadustega ning väärtusliku haljastusega. Ekspositsiooniala plaani koostamise käigus tuleb koostada dendroloogiline inventeerimine kavandatavate museaalide asukohtades, et hinnata kavandatava ekspositsiooni asukohas ja selle lähimbruses kasvavate puude tervislikku seisundit. Lähtuvalt muuseumi eripärast tuleb arvestada museaalide säilivuse tagamiseks ohtliku haljastuse eemaldamisega (tormis viga saavad puud vms).

Planeeringujärgsetel ehitustöödel on kohustus vältida säilitamisele kuuluvate puude okste ja tüve vigastamist. Ehitustööde ajaks tuleb puutüvi kaitsta piirdega. Kaevetöödel tuleb vältida puu võra raadiuses juurestiku olulist kahjustamist, ehitusmasinate liikumiseks tuleb puu ümber maapinnale asetada puitkilbid. Kui sillutise paigaldamisel osa puu pindmisest juurestikust kahjustatakse, tuleb vajadusel puuvõra kärpida (vee- ja toitainevarustuse halvenemise kompenseerimiseks on vajalik võra kärpimine).

Planeeringuala haljastuse lahendus (sh olemasoleva haljastuse edasine hoolduspõhimõtted ja raied vaadete avamiseks, uue haljastuse paiknemine jne) ning väikevormide valik ja paiknemine määratakse kindlaks maastikukujundusprojektiga, mis ekspositsioonialal vastab kehtivale ekspositsiooniplaanile. Edasise kujundusprojekti koostamisel tuleb väikevormide materjalide valikul arvestada sobivusega ümbritsevasse keskkonda nii, et kasutatavad materjalid harmoneeruks kavandatavate ja olemasolevate hoonete arhitektuuriga ning välisviimistluses kasutatavate materjalidega.

Kogu EVMi ekspositsiooniala on rekreatsiooniala, mis pakub mitmekülgseid puhkamisvõimalusi erinevas vanuses kasutajatele. Lastemänguväljakud paiknevad näiteks Kolu kõrtsi juures, Kuie kooli õuel ja mereäärsel lõkkeplatsil. Detailsemad lahendused puhketegevuste kavandamiseks tuuakse ekspositsiooniplaanis.

2.4.1 Haljastusega arvestamine kruntide kaupa

2.4.1.1 Krunt 1

Krundile 1 on kavandatud mitmeid uusi hoonestus- ja parkimisalasid, mille käigus on ette näha haljastuse mahavõtmist.

Krundi kõige kagupoolsemas osas tuleb ette haljastuse mahavõtmist uue hoonestuse ja parkla rajamisel. Käsitletaval alal kasvab väheväärtuslik (IV väärtusklassi kuuluv) tarna kasvukohatüüpi kuuluv metsaala. Puistus domineerivad harilikud männid (keskmise rinnasümberrmõõduga 1 m), mis on kõrgemates ja kuivemates kohtades hästi laasunud, kuid madalamates lohkudes okslikud. Teistest puuliikidest kasvab alal sangleppa ja harilikku haaba. Lehtpuud on sageli kidurad ja kõveratüvelised. Puud kasvavad tihedamates gruppides.

Hoonestuse paigutamisel hoonestusalale ja parkimisala rajamisel tuleb säilitada elujõulisemaid ja dekoratiivsemaid harilikke mände. Soovitatav on ala kujundada parkmetsailmelisemaks – muutes metsaalust läbipaistvaks.

Parkimisala tuleb sillutada murukiviga või katta puukoorepuru või sõlmetega, et tagada puudele vajalik kasvukeskkond. Vajadusel tuleb puud ümbritseda piirdega.

Administratiivhoone poolisel uuel parkimisalal kasvavad väärtuslikud (II väärtusklass) harilikud männid. Parkimislahendus on koostatud nii, et ühtegi puud maha ei võeta. Parkimisala tuleb sillutada murukiviga või katta puukoorepuru või sõlmetega, et tagada puudele vajalik kasvukeskkond. Vajadusel tuleb puud ümbritseda piirdega.

Teine uus parkimisala administratiivhoone poolisel alal, Vabaõhumuuseumi tee ääres, on lage rohumaa.

Haljastuse mahavõtmist võib ette näha uue külastuskeskuse ja abihoonete rajamisel. Valdavalt on tegemist lageda alaga, vaid hoonestusala äärealadele ja keskele jäävad üksikud puudegrupid.

Hoonemahte poolitava, maasse lõikuva promenaadi alal, kasvavad rivis väheväärtuslikud harilikud kuused ja arukased (IV väärtusklass). Puud on vananenud ja kidurakasvulised, osa harilikest kuuskedest on kuivanud. Samuti jäävad hoonestusalale grupid arukaski ja viljapuid, mis on suures osas väheväärtuslikud (IV klass, üks väiksem puudegrupp III väärtusklass). Hoonestusala äärealal kasvavad ka üksikud väärtuslikud männid ja arukased (II väärtusklass: 8 puud).

Busside parkimisalale jäävad olulise tähtsusega puudegrupid (III väärtusklass). Puistus domineerivad harilikud männid, arukask, sanglepp ja harilik haab. Männid on kõrgemates ja kuivemates kohtades hästi laasunud, kuid madalamates lohkudes okslikud, lehtpuud on enamasti kidurad ja kõveratüvelised. Puud kasvavad tihedamates gruppides.

Puidutöökodadele ja majandusõuele kavandatud hoonestusalale ja krundi kõige läänepoolsemasse osasse kavandatud parkimisaladele jäävad väheväärtuslikud puistud (IV väärtusklass). Puistus domineerivad harilikud männid, arukask, sanglepp ja harilik haab. Puud kasvavad tihedamates gruppides. Parkimisalade rajamisel tuleb säilitada elujõulisemaid ja dekoratiivsemaid harilikke mände. Parkimisala tuleb sillutada murukiviga või katta puukoorepuru või sõlmetega, et tagada puudele vajalik kasvukeskkond. Vajadusel tuleb puud ümbritseda piirdega. Krundi kõige läänepoolsemasse osasse kavandatud parkimisalade ja Vabaõhumuuseumi tee 20 krundi piiri vahele tuleb lisada minimaalselt 2 rida haljastust- 1 rida puid ning 1 rida põõsaid.

Kokku tuleb 11 uue hoonestusala ja 4 parkla väljaehitamisega seoses raiuda 2 II, 96 III ja ca 266 IV väärtusklassiga puud. Väärtuslike puude säilitamise vms keskkonnale positiivselt mõjuvatel põhjustel on

planeeringus kujutatud hoonete kuju muutmine hoonestusala piires lubatud. Parklate kuju muutmine ja liigendamine on samuti lubatud.

Kokkuvõtvalt võib öelda, et planeeringulahenduse elluviimisega ei kaasne krundil 1 väärtusliku kõrghaljastuse mahavõtmist olulises mahus.

2.4.1.2 Krunt 2

Krundile 2 on kavandatud ühe uue hoone ja ühe parkla ehitamine väheväärtusliku (IV väärtusklass) haljastusega kaetud metsaalale, sh on hoonestusala piiritlemisel kasutatud ära olemasoleva vare asukoht.

Puistus, kuhu on kavandatud parkla, domineerivad harilikud männid, sanglepp ja harilik haab. Männid on kõrgemates ja kuivemates kohtades hästi laasunud, kuid madalamates lohkudes okslikud, lehtpuud on enamasti kidurad ja kõveratüvelised. Puud kasvavad tihedamates gruppides.

Parkimisala rajamisel tuleb säilitada elujõulisemaid ja dekoratiivsemaid harilikke mände. Parkimisala tuleb sillutada murukiviga või katta puukoorepuru või sõlemetega, et tagada puudele vajalik kasvukeskkond. Vajadusel tuleb puud ümbritseda piirdega.

Kokku tuleb seoses ühe uue hoone ja parkla väljaehitamisega raiuda 5 III, ca 58 IV ja 1 V väärtusklassiga puu. Väärtuslike puude säilitamise vms keskkonnale positiivselt mõjuvatel põhjustel on planeeringus kujutatud hoonete kuju muutmine hoonestusala piires lubatud. Parklate kuju muutmine ja liigendamine on samuti lubatud.

Kokkuvõtvalt võib öelda, et planeeringulahenduse elluviimisega ei kaasne krundil 2 olulisel hulgal väärtusliku kõrghaljastuse mahavõtmist.

2.4.2 Muinsuskaitse eritingimustest tulenevad maastiku- kujunduse põhimõtted

Planeeringuala maastikukujunduse lahenduse osas on sätestatud muinsuskaitse eritingimused (vt Lisa 11).

Ekspositsioonialal tuleb väikevormide valikul lähtuda ekspositsioonikavast. Nagu seni, nii ka edaspidi tuleb teadlikult järgida uue ja vana lahususe printsiipi: istepingid, valgustid, käimlad, piirded, mis ei ole ekspositsiooni osad, samuti ka infostendid ning muud väikevormid peavad sobima konteksti, olema võimalikult neutraalse ja tagasihoidliku välimusega, kuid siiski eristuma ekspositsiooni kuuluvate elementidega võrreldes selgelt kaasaegsete rajatistena. Hädavajalike tehniliste seadmete (elektrikilbid jm) paigutamisel maastikku tuleb jälgida, et need ei hakkaks segama olulisi vaateid eksponaatide kompleksidele ja arvestada seda ka uute trasside planeerimisel.

Väljapoole ekspositsiooniala jääval **arengualal** võib arhitektuursete väikevormide ja infokandjate kavandamisel julgelt kasutada kaasaegseid disainivorme ja materjale. Rangeid muinsuskaitse tingimusi

siin ei ole. Ekspositsioonialaga vahetult piirnevas osas tuleb vältida järske kontraste. Vältida tuleb juhuslikke lahendusi ja odavaid, imiteerivaid materjale. Üldiselt peaks püüdlema disainiühtsuse poole ja kasutama võimalusel ainult selliseid väikevorme, mis on disainitud EVMi jaoks, mitte standardtoodangut.

Muuseumi ala loodeosa läbiva vanalinna muinsuskaitseala vaatekoridori juures peab olema tagatud vaade Tallinna vanalinnale. **Arengualal** on soovitatav tihedad puistud ja võsa maha võtta ning muuta metsaalust läbi- paistvaks. Nõudeid vt Lisa 11, *Muinsuskaitse eritingimused*.

Kogu EVMi ranna-ala kaldavöönd tuleb vajadusel kindlustada ranna kindlustusrajatistega, kuna kalda erosioon võib hakata ohustama mälestisi (eriti Liberty suvemõisa, Aarte talu ja tantsuplatsi juures). Klindi kindlustamisel kasutada ankurdamist ja metallvõrke vms.

Liberty suvemõisa piiranguvööndis on mälestiste vahetus läheduses uute kõrgemaks kui 5 m kasvavate puude istutamine keelatud. Likvideerida tuleb hoone perimeetrist minimaalselt 10 m kaugusel kasvavad puud, mis häirivad mälestise vaadeldavust. Erandiks on Vana-Liberty suvila idapiirkond ja Egbert Kochi suvila idapiirkond, kus kasvavad väärtuslikud puuderühmad tuleb säilitada. Väikseim lubatud vahekaugus hoone ja puu vahel on 10 m, soovitavalt kuni 20 m.

Õueala tuleb laiendada 10 m võrra hoone või mälestise perimeetrist. Õuealal ei tohi olla puud, mis kasvavad kõrgemaks kui 5 m või häirivad mälestise vaadeldavust. Õuealal võivad kasvada põõsad, mis ei häiri mälestiste vaadeldavust ning mis ei kasva kõrgemaks kui 1,5 m. Õuealale võib kujundada lillepeenraid ja maastikuarhitektuurilisi väikevorme. Nii õuealal kui vaatekoridoris tuleb säilitada väärtuslikud puuderühmad ning eriliselt väärtuslikud puistud. Väärtustatud haljastus ei tohi kahjustada mälestisi.

Liberty ajaloolise mõisahoone ning mere vaadeldavuse tagamiseks tuleb luua laienev vaatekoridor, mille lähtepunkt on Egon Kochi suvila kirdefassaadi laius ning sihtpunktid väärtusliku puistu, õueala ning eriliselt väärtusliku puistu ristumiskohad mereranna piiril. Vaatekoridor tuleb kujundada õuealaks.

Liberty ajaloolise mõisakompleksi vaadeldavuseks tuleb luua Liberty suvemõisa vaatekoridor, mille lähtepunktideks on detailplaneeringus välja toodud parkla kirde- ja edelanurgad ning sihtpunktid Egon Kochi suvila idanurk ning Daheimi suvila idanurk. Vaatekoridor tuleb kujundada õuealaks.

Liberty mõisakompleksi ala valgustamisel ei tohi tekkida liigset valgus- saastet. Territooriumi valgustuse põhimõtted vt ptk 3.4.1. Täpsema valgustuskava jaoks tuleb koostada projekt ja kooskõlastada Tallinna Kultuuriväärtuste Ametiga.

Rocca al Mare suvemõisa piiranguvööndis on mälestiste vahetus läheduses uute kõrgemaks kui 5 m kasvavate puude istutamine keelatud. Samuti tuleb likvideerida hoone perimeetrist minimaalselt 10 m kaugusel kasvavad puud, mis häirivad mälestise vaadeldavust. Väikseim lubatud vahekaugus hoone ja puu vahel on 10 m, soovitatavalt kuni 20 m.

Õueala tuleb laiendada 10 m võrra hoone perimeetrist. Õuealal ei tohi olla puid, mis kasvavad kõrgemaks kui 5 m või häirivad mälestise vaadeldavust. Õuealal võivad kasvada põõsad, mis ei häiri mälestiste vaadeldavust ning ei tohi olla üle 1,5 m kõrged. Õuealale võib kujundada lillepeenraid ja rajada maastikuarhitektuurilisi väikevorme. Õueala laieneb Šveitsi villast ühe idas ja ühe läänes paikneva 10 m raadiuse ringikujulise ala võrra.

Rocca al Mare ajaloolise mõisahoone vaadeldavuse tagamiseks tuleb luua 30 m laiune vaatekoridor, mis paikneb põhja-lõuna teljel kergliiklusteede ja jalgteede vahel. Vaatekoridor tuleb kujundada õuealaks.

Nii õuealal kui vaatekoridoris tuleb säilitada väärtuslikud ja olulised puuderühmad. Väärtustatud haljastus ei tohi kahjustada mälestisi, mis juhul tuleb haljastus eemaldada. Väärtuslikud puuderühmad vajavad hooldus- ja sanitaarraiet.

Rocca al Mare mõisakompleksi ala valgustamisel ei tohi tekkida liigset valgussaastet. Territooriumi valgustuse põhimõtted vt ptk 3.4.1. Täpsema valgustuskava jaoks koostada projekt ja kooskõlastada Tallinna Kultuuri-väärtuste Ametiga

2.4.3 Haakumine Tallinna rohestruktuuriga

Tallinna linna üldplaneeringu alusel kuulub detailplaneeringu ala Lääne-Tallinna rohelisse radiaali, mis on planeeritud Põhja-Tallinna ja Haabersti linnaosade haljastute sidumiseks Rocca al Mare ja Kakumäe metsade ning parkmetsadega.

Kehtiva üldplaneeringu täpsustamiseks ja täiendamiseks, linna rohealade kavandamiseks ja väärtustamiseks ning nende arengusuundade määramiseks; puhke- ning virgestusalade loogilise struktuuri kavandamiseks on koostamisel teemaplaneering „*Tallinna rohealad*”. Detailplaneeringuala asub teemaplaneeringu (vt Lisa 4, *Väljavõte Tallinna rohealade teemaplaneeringu planeeringukaardist ja Tallinna rohealade teemaplaneeringu teemaskeem 17. Rohealade süsteem*) kohaselt arendataval III rohelisel radiaalil (III RR), mis kulgeb linna loodeosas ja ühendab endas järgmisi alasid: Falgi park – Härjapea – Pelgulinn – Merimetsa – Rocca al Mare – Kakumäe. III RR on alates Merimetsast läänepoole suhteliselt hästi välja kujunenud, sisaldab endas ökoloogiliselt stabiilseid alasid nagu Rocca al Mare ja EVMi männikud, Õismäe raba, Kakumäe okaspuu-lehtpuu segametsad. Ökoloogiliselt mitmekesistavad ala Kopli lahe rannaniidud ja roostikud. Teemaplaneeringus nähakse roheline radiaali toimimise takistusena EVMi piiratud kasutusrežiimi, mis takistab ala vaba läbimist ja kasutamist avaliku puhkealana.

Teemaplaneering tõstab esile EVMi koha Tallinna rohealade struktuuris ning teeb ettepaneku arendada piirkonnas paiknevaid kultuuriasutusi külastaja jaoks ühiselt töötava ja tegutseva atraktiivse kompleksina, mis on otstarbekas siduda liikumisradadega Mustjõe asumi pargialade kaudu Stroomi parkmetsaga.

EVMi territoorium on teemaplaneeringuga määratud eriotstarbeliseks rohealaks (nr 280), mida tuleb käsitleda olulise rohevõrgustiku komponendina. **Eriotstarbeliste rohealade maa-alad kannavad suuremal või vähemal määral rohevõrgustiku ökoloogilist funktsiooni.** Tegemist on ka oluliste rekreatsioonialade ja kultuuriobjektidega, mis vajavad piisavalt ruumi.

Vabaõhumuuseumi kaguosasasse lõikub teemaplaneeringu kohaselt osa rohekoridorist (nr 285). **Rohekoridore käsitletakse vähemalt 50 m laiuse alana, millesse ei tohi kavandada hoonestust ja rajatisi, va haljasalasid ja avalikku välisruumikasutust teenindavad rajatised.** EVMi territooriumiga piirnev Vabaõhumuuseumi tee on teemaplaneeringuga määratud tänavahaljastuse alaks (nr 284).

Tallinna haljastuse arengukava kohaselt asub EVMi territoorium linna rohestruktuuri ülelinnalise tähtsusega tuumalal ning planeeringuala loodeosast saavad alguse ülelinnalise rohestruktuuri koridorid: *mööda mere-randa ja piki Vabaõhumuuseumi tee äärset ala* (vt Lisa 4, *Väljavõte Tallinna haljastuse arengukavast. Tallinna linna rohevõrgustiku skeem*). **Tuumala on roheline võrgustiku kui süsteemi komponent, millele süsteemi funktsioneerimine valdavalt toetub.** Arengukava kohaselt tuleks tagada metsade avalik kasutus ning vältida ehitusalade laienemist metsaaladele.

Käesolev detailplaneering on teemaplaneeringuga *Tallinna rohealad* ja *Tallinna haljastuse arengukavaga* kooskõlas. EVM säilib eriotstarbelise rohealana ja teemaplaneeringuga määratud rohekoridoridesse uut hoonestust ei kavandata. Detailplaneeringuga tagatakse metsade parem avalik kasutus.

2.4.4 Piirded

Käesolevas peatükis on antud põhimõtted piirete asukohtade ja materjalide valikuks. Tööprojektide staadiumis on lubatud täpsustada vahetänavast kagusse jääva piirde vajadust, otsustada külastuskeskuse esisel alal piirete vajaduse üle või muuta piirete asukohti (oleneb turvalisuse vajadusest ja vahetänavaga sügavusest). Puidutöökoja ja talli ümbrusesse on turvalisuse tagamiseks lubatud piirete kavandamist. Ka kõik teised planeeringualale kavandatud piirete asukohad täpsustatakse ja vajadusel on lubatud muuta piirete asukohti tööprojektide staadiumis.

Detailplaneeringus on tehtud ettepanek muuta piirete paiknemist planeeringuala kaguosas (Vabaõhumuuseumi tee ääres): krundile 1 kavandatud parkla 4 osas on piirdeaed viidud parkla taha ja krunt 2

hoonestatud ala koos juurdepääsuteega on planeeritud piirdeaia piirata, mis võimaldab krunte üksteisest eraldada (vt Joonis 4, Põhijoonis).

Piirete asukohta planeeringuala lõunaosas (Vabaõhumuuseumi tee ääres) ja uute parkimisalade rajamisel reeglina ei muudeta, va autode sissepääs külastuskeskuse parklasse, mis võib olla reguleeritud tõkkepuuga.

Külastuskeskuse bussiparkla tuleb turvalisuse huvides piirdeaia ümbritseda. Selleks võib olla madalam haljastusega piirdeaed.

2.4.4.1 Piirdeaia tüübid¹⁴

EVMi territoorium on kinnine territoorium, mis on kõigist külgedest aiaga piiratud. Välispiirdena on valdavas osas kasutusel vana võrkaed. Arvestades territooriumi suurust ja sellest tulenevat piirde pikkust oleks selle asendamine väärkama ja kaasaegsesse linnaruumi ning maastikku sobilikuma, kuid samas piisavalt turvalisust tagava piirdega (näiteks keevis-metallaed) üsna kallis ettevõtmine. Pikemas perspektiivis võiks seda siiski kaaluda. Piirdeaed peab garanteerima territooriumi turvalisuse ja suletuse.

EVMi poolt avanev vaade merele peab jääma looduslikuks ja rannajoont ei tohi tarastada. Madal turvapiire on lubatud kiigeplatsi puhketsooni juures ja Vana-Liberty suvila õueala ulatuses mereäärse klindi peal.

Liberty ja Rocca al Mare suvemõisate piiranguvööndites kehtivad nõuded piirdeaedadele on kirjeldatud muinsuskaitse eritingimustes (vt Lisa 11).

Liberty suvemõisa piiranguvööndis tuleb uued piirdeaiaid valmistada ajalooliste aedade eeskujul. Kuna Liberty mõisa alal vanemaid piirdeaedaid ei leidu, tuleb kasutada stiililt 19. sajandi lõpus kuni 20. sajandi alguses suvemõisate või linnahoonete juures kasutatud aedade eeskujul.

Uued piirded võib püstitada:

- Vana-Liberty suvila õueala ulatuses mereäärse klindi peale;
- piiranguvööndi lääne- ja lõunapiirile;
- Saare võrgumajade õueala ulatuses mereäärse klindi peale.

Hetkel piiranguvööndit ning naabermaaüksust - Vabaõhumuuseumi tee 8 – eraldav ca 2 meetri kõrgune võrkaed on mõisakompleksi stiiliga sobimatu ja pealegi asub osaliselt krundi piirist väljapool. Olemasolev aed tuleks võimalusel eemaldada ja rajada krundi piirile stiililt sobivam aed. Ajalooliselt on mõisa piiramiseks kasutatud maakivist kiviaedaid, kuid uued piirded võivad valmida ka metallist.

Liberty mõisakompleksi piiranguvööndisse viiva jalgte ehitada kahepoolne sõiduvärv koos jalakäijate värvaga. Sarnane värv tuleb valmistada ka ekspositsiooniala ja Vabaõhumuuseumi tee 8 kinnistule viiva tee ette.

¹⁴ Allikas: Joosep Metslang, Muinsuskaitse eritingimused 2008

Mereäärne piire paikneb õueala piires klindil selle servast 1,5 m paralleelselt lõunas. Piirde kõrgus ei või ületada 1,7 m.

Piiranguvööndi alale võib rajada kuni 0,5 m kõrguseid õueala ja piiranguvööndit liigendavaid või jaotavaid piirdeid (puidust lippaiakesi). Siinjuures peab olema tagatud vaba liikumine, soovitatav on mitte kasutada väravaid.

Uute piirete ja väravate püstitamine tuleb fikseerida projektiga, mis tuleb kooskõlastada Tallinna Kultuuriväärtuste Ametiga.

Looduslike piirete (põõsad ja hekid) kasutus on lubatud:

- Daheimi suvilast kagus kuid mitte sõidutee ääres;
- Egbert Kochi suvila loode, põhja, kirde, ida ja kaguosas;
- piirkonnas Egoni Kochi suvilast lõunas, Liberty suvemõisa vaatekoridoriga paralleelselt edelas.

Rocca al Mare mõisakompleksi piiranguvööndi lõunapiirile võib ehitada teest 2 m taanduva aia, mille kõrgus ei või ületada 1,7 m. Mälestisteni viiva jalgte ehte võib ehitada kahepoolse sõiduvärava koos jalakäijate väravaga. Aia ja värava projekt tuleb kooskõlastada Tallinna Kultuuriväärtuste Ametiga.

Sutlepa kabeli õueala piiramiseks tuleb teha ca 1 m kõrgune maakivist ilma mördita laotud kiviaed. Piire paikneb piiranguvööndist väljas.

Rocca al Mare mõisakompleksi piiranguvööndi alale võib rajada kuni 0,5 m kõrguseid õueala ja piiranguvööndit liigendavaid või jaotavaid piirdeid (puidust lippaiakesi). Siinjuures peab olema tagatud vaba liikumine, soovitatav on mitte kasutada väravaid. Piiranguvööndi põhjapiir tuleb jätta piireteta.

2.5 Tänavavõrk, liikluskorralduse ja parkimise põhimõtted

2.5.1 Liikluskorralduse üldpõhimõtted

Planeeringuala lõunapiiriga paralleelselt kulgeb Vabaõhumuuseumi tee. Planeeringuala sees linnatänavaid ei ole.

Vabaõhumuuseumi tee kohta on koostatud liikluslahenduse eskiis¹⁵, mille alusel on koostatud detailplaneering liikluslahenduse ettepanek (vt Joonis 4, *Põhijoonis*).

Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku planeerida moodustatavatele kruntidele uusi juurdepääsuteid, kavandada avalikult kasutatavaks mereni viiv vahetänav uue külastuskeskuse vahelt (vt Lisa 2, *Väljavõtte arhitektuurse ideevõistluse võidutööst „Raudjas”. Vahetänav vaated ja lõiked*)

¹⁵ Teedeprojekt OÜ, töö nr 44008, juuni 2008. a.

ning korrastada kergliiklusteede võrgustikku ja parkimist planeeringualal. Kõikidele kruntidele on kavandatud parkimisalad vastavalt kehtivale *Tallinna parkimise korralduse arengukavale aastateks 2006-2014* (vt ptk 2.5.3).

Parkimisalade täpne kuju (sh parklate liigendamine haljastusega) ja parkla ääristamine piiretega tuleb täpsemalt lahendada projekteerimise käigus, sh täpsustada, kas tegemist on avatud või suletud parklaga ning suletud parklatel täpsustada väravate tüüp (keskelt avanev värav, tõkkepuu, liugvärav vms). Liikluslahenduse kohta toodud tingimusi vt muinsuskaitse eritingimused (Lisa 11).

2.5.2 Liikluskorraldus

Kruntidele on planeeritud juurdepääsud Vabaõhumuuseumi teelt. Olemasolev juurdepääs väravahoone ja parkla 1 juurest jääb täitma praeguseid eesmärke, st väravahoone ees asub muuseumi külastajate parkla. Töötajate ja territooriumi teenindava transpordi juurdepääs toimub läbi väravahoone juures asuvate väravate ning läbi väravahoone toimub muuseumi külastajate pääs muuseumi territooriumile jalgsi (jalgrattaga). Sarnane juurdepääs on planeeritud uue külastuskeskuse juurde krundi 1 edelaosas. Seega kujuneb EVMi külastamiseks tulevikus kaks olulist pääslat, mis aitavad ekspositsiooni kasutuskooormust jagada. Lisaks kahele eelpool nimetatud töötajate ja territooriumi teenindava transpordi juurdepääsu on planeeritud autoga teenindav juurdepääs läbi parkla 4; samuti on ette nähtud vajadusel kasutada juurdepääsuna krundil 2 paiknevat teed.

Krundil 2 paiknevale Liberty suvemõisa hoonekompleksile juurdepääsuks on planeeritud teekoridor algusega Vabaõhumuuseumi teelt mööda planeeringuala kaguserva. Teekoridori on korrigeeritud nii, et see oleks täielikult omal krundil (looduses asub tee osaliselt Vabaõhumuuseumi tee 8 kinnistul). Krundi 1 kasuks on krundil 2 paiknevale teele seatud juurdepääsuservituudi vajadusega ala.

Külastuskeskuse juures asuv lähim ühistranspordipeatus on "Seljaku" bussipeatus, kus peatuvad bussiliinid 21, 21a ja 21b. Detailplaneering teeb ettepaneku EVMi olemasoleva peasissepääsu juures paikneva bussipeatuse asukohale lisaks näha ette bussipeatuse asukoht teisel pool Vabaõhumuuseumi teed. Uus bussipeatuse asukoht on kavandatud külastuskeskuse hoonestuse esisele alale mõlemale poole Vabaõhumuuseumi teed. Samuti on korrastatud bussipeatuste paiknemist Vabaõhumuuseumi teel lähtudes koostatud Vabaõhumuuseumi tee liikluslahenduse eskiisist: uued bussipeatuste asukohad on kavandatud Kätki tn ja Hälli põik tänavate vahelisele alale mõlemale poole Vabaõhumuuseumi teed (vt Joonis 4, *Põhijoonis*).

Vabaõhumuuseumi tee äärse avaliku kasutusega krundisisese kergliiklustee asukohta on täpsustatud: kergliiklustee on planeeritud Vabaõhumuuseumi tee äärde. Lõiguti on kergliiklustee kavandatud krundile 1, mistõttu on nendele kergliiklustee lõikudele (4 tk) nähtud ette **kergliiklustee avaliku kasutuse vajadus ca 531 m² ulatuses** ning nähtud ette

muuta krundi piirdeaia paiknemist. EVMi uue külastuskeskuse hoone-mahtude vahele on ettenähtud rajada täitepinnasesse lõikuv vahetänav, mis jätkub kuni mereni, moodustades merekalda kohale konsooliselt eenduva vaateplatvormi. Vahetänav jagab EVMi territooriumi avalikuks (vahetänav mereni), pool-avatud (parkimine ja perspektiivne rekreatsiooniala loodes) ja piletitsooniks (EVMi ekspositsioon kagus). Tänu kõrguste vahele saab vahetänav olla avatud ka muuseumi lahti-olekuaegadest sõltumatult. Vahetänavalt ja läbi uue külastuskeskuse on planeeritud ka uus juurdepääs EVMi territooriumile.

Vabaõhumuuseumi ekspositsioonialal on liikluskorralduse kohta toodud tingimused muinsuskaitse eritingimustes (vt Lisa 11). Ekspositsioonialal tuleb lähtuda teede paigutuse, laiuse ja katendite osas ekspositsiooni-kavast. Väljapoole ekspositsiooniala jääval alal on lubatud uute teede rajamine allajärgnevatel tingimustel:

- kõik sõidetavad teed rajada valdavalt kruusakattega (jalgteedel kasutada graniitsõelmeid või taolist materjali), säilitamaks maastiku looduslikku ja mitte-linlikku iseloomu;
- kõvakattega teid võib rajada piirkondades, kus seda võib nõuda ekspositsiooni ajastukohane sisu (võimalik nõukogude perioodi eksponaatide kontaktala) või selge vajaduse korral: külastuskeskus, väravahooned, raske transpordi ligipääs teenindatavatele hoonetele ja rajatistele;
- jalgrajad võivad olla looduslikud metsateed.

Krundil 1 asuvas Rocca al Mare suvemõisa piiranguvööndis on liikluskorralduse kohta toodud tingimused muinsuskaitse eritingimustes (vt Lisa 11). Rocca al Mare suvemõisa piiranguvööndis planeeritavad krundisisised teed on toodud *põhijoonisel* (vt Joonis 4). Rocca al Mare mõisakompleksis tuleb luua Ida ja Lääne ringteed. Ringtee raadius on 10 m, kergliiklustee laius 3 m. Ringteed on kuulunud ajaloolise mõisa-südame juurde. Olemasolevad teed ja uued teed tuleb katta graniitsilluti-sega, asfaltkatte kasutus pole uute teede puhul lubatav. Rocca al Mare suvemõisa piiranguvööndisse planeeritavad teed peavad lähtuma ala maastikukujunduse kontseptsioonist, mis tuleb eelnevalt kooskõlastada Tallinna Kultuuriväärtuste Ametiga.

Krundil 2 asuvas Liberty suvemõisa piiranguvööndis on liiklus-korralduse kohta toodud tingimused muinsuskaitse eritingimustes (vt Lisa 11). Liberty ajalooline mõisakompleks tuleb ühendada planeeritava parkimisala ja mererannaga, arvestades ajalooliste vaatekoridoride, väärtustatud puurühmade ning ajalooliste hoonete ja teede paiknemisega, mis võimaldaks mälestiste vaatlemist. Liberty suvemõisa piiranguvööndis planeeritavad krundisisised teed on toodud *põhijoonisel* (vt Joonis 4). Olemasolevad teed ning uued teed tuleb katta graniitsillutisega, asfaltkatte kasutus ei ole uute teede puhul lubatav. Liberty suvemõisa piirangu-vööndisse planeeritavad teed peavad lähtuma ala maastikukujunduse kontseptsioonist, mis tuleb eelnevalt kooskõlastada Tallinna Kultuuri-väärtuste Ametiga.

2.5.3 Parkimise põhimõtted

Käesolevas planeeringus on kruntidel parkimine lahendatud avaparklatega ja külastuskeskuse hoones asuva maa-aluse parklaga. Üldkasutatavad parkimiskohad EVMi külaliste sõiduautodele ja bussidele on kavandatud krundile 1. Detailplaneeringuga on olemasoleva sissepääsu esist parkimisala laiendatud (joonistel parkla 1) ja sinna on planeeritud 64 auto parkimiskoht. Uus parkimisala (joonistel parkla 4) asub Vabaõhumuuseumi tee ääres lagedal alal, olemasolevast sissepääsust idas, kuhu on koostatud parkla ehitusprojekt külastajate 75 autole¹⁶.

Külastuskeskuse juurde, juurdepääsuga Vabaõhumuuseumi teelt, on kavandatud ühendusteed busside parkimise alaga. Külastuskeskust teenindava liiklusskeemi lahendusel on lähtutud OÜ Kavakava poolt koostatud arhitektuurse ideevõistluse võidutöö parkimislahendusest ja selle alusel koostatud eskiisprojektist. Krundile 1 kavandatud külastuskeskuse hoonestuse jaoks vajaminevate parklate rajamine on planeeritud lahendada nii hoone siseselt kui ka hajutatult metsaaluste parklatena. Busside parkla on kavandatud nõ ringsüsteemi põhimõttel, kus teed on ühesuunalised. Jalakäijate jaoks on kolme kiirena kavandatud busside parkimisalade vahele murukiviga tugevdatud haljasribad. Bussidele on parkimiseks kavandatud 21 parkimiskohta. Busside parkla kõrval asuvad kaks sõiduautode parklat (40 ja 35 parkimiskohaga) ning 10-kohaline matkautode parkla.

Parkimine on krundil 2 lahendatud krundisiseselt avaparklana. Krundile 2 on planeeritud 36-kohaline parkla, kuid vajadusel võib parkimiskohti vähendada, nt parklat puudega liigendades vms (normatiiv - 21 kohta – on vahevööndi alal vähim nõutud väärtus).

Parkimiskohtade kontrollarvutuses on lähtutud *Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014* parkimisnormatiivist vahevööndi kohta. Normatiiv määrab vajalike parkimiskohtade arvu hoonete kasutusotstarbe ja suletud brutopinna ruutmeetri kohta. Antud planeeringualal asub ca 72,2 ha suurune EVM, mis tähendab, et lisaks hoonete külastajatele tuleb arvestada maa-ala ekspositsiooniala külastajatega. Käesoleva planeeringuga ekspositsiooniala oluliselt ei suurendata ja külastajate parkimiskohtade arv tugineb muuseumi tänasel kogemusel.

Tabel 3. Sõiduautode parkimiskohtade kontrollarvutus

Krundi nr	Hoone kasutusotstarve	Normatiivne arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv
1	Näitusehoone, muuseum	32500 m ² /180	181	329 ¹⁷

¹⁶ Klotoid OÜ, töö nr 0410-13, august 2010.a.

¹⁷ 329 sõiduautode parkimiskohta jaguneb järgnevalt: 214 parkimiskohta maa-pealsetes avaparklates (4 tk) ja 115 parkimiskohta külastuskeskuse maa-alusel korrusel

2	Näitusehoone, muuseum	3800 m ² /180	22	36
Sõiduautode parkimine kokku			203	365

Lisaks sõiduautode parkimiskohtadele on krundile 1 kavandatud 21 parkimiskohta bussidele ja 10 matkaautodele. Seega kõikidele sõiduki liikidele kokku on planeeringualal parkimiskohti 396.

Planeeringus kajastatud 329 parkimiskohale lisaks on külastuskeskuse arhitektuurikonkursi võidutöö näinud ette võimaluse autoparkla rajamiseks hoone katusele (vt Lisa 2, *Katuseplaan*). Kuna planeeringus kavandatud parkimiskohtade arv on umbes kaks korda suurem kui normatiiv ette näeb, siis on külastuskeskuse katusele kavandatav parkla jäetud planeeritud parkimiskohtade arvu juurde arvestamata.

Kuna hoone katusele kõrghaljastust rajada ei ole võimalik, kuid maa-pealsete parklate rajamisega kaasneb kõrghaljastuse mahavõtmine, siis võib neid alasid ka omavahel vahetada (loobuda kõrghaljastusega aladele kavandatud parklatest (2 tk) ja kavandada parkla külastuskeskuse katusele). Parklate täpne paiknemine ja parkimiskohtade arv täpsustatakse projekteerimise käigus (täpsustatakse haljastuse hinnangut ja tehakse kaalutletud otsus).

Parklate projekteerimisel tuleb kavandada 50 parkimiskoha kohta vähemalt 1 koht puuetega inimeste sõidukile. Invakohad peavad olema tähistatud vastava liiklusemärgiga. Invaparkimiskohad peavad asuma võimalikult sihtpunkti lähedal (lähemal kui 25 m). Tee parklast sihtkohta peab olema takistusteta (trepid vms).

Jalgrattaparklate vajadus maa-alal tõenäoliselt puudub, kuna neid kasutatakse peamiselt maa-alal ringi sõitmiseks. Kuna objekte on palju, siis tuleb jalgrataste paigutamiseks välja töötada ühine kujundus kogu maa-alal. Kuna jalgrattaid on võimalik ka kohapeal rentida, siis tuleb muuseumi sissepääsude lähedusse arvestada koht jalgrataste hoidmiseks. Jalgrattaparklate vajadus ja asukoht planeeringualal täpsustatakse selle vajaduse tekkimisel.

Kruntidele kavandatud parklad on ette nähtud liigendada kõrghaljastusega (va parkla 4), et parklad oleksid ümbritsevas maastikus vähemärgatavad ning olemasolev haljastus säiliks maksimaalselt. Kõik planeeritud uued parkimisalad on soovitatav sillutada murukiviga või katta puukoorepuruga või sõelmetega, et tagada puudele vajalik kasvukeskkond.

Parklate projekteerimisel on lubatud parklate kuju täpsustamine ja haljastusega liigendamine. Samuti on lubatud parkimiskohtade arvu vähendada tagades normatiivsed parkimiskohad või suurendada vastavalt parkimiskohtade tegelikule vajadusele.

2.6 Mälestise kaitseréžiimi täpsustamine

Käesoleval planeeringualal on arhitektuurimälestistena (reg nr 3130) muinsuskaitse all EVMi eksponaathooned, -rajatised, maa-ala ja "Liberty" suvemõisa hooned (va Vana-Liberty suvila). EVMi tegevus ja kaitseréžiim on määratud kehtiva *muuseumiseaduse*, Euroopa Vabaõhumuuseumide Liidu deklaratsiooniga, EVMi põhimäärusega ning muuseumi ekspositsioonikavaga, lisaks on EVM arhitektuurimälestis, mille ala kuulub muinsuskaitse alla.

Vastavalt *planeerimiseaduse* § 9 lg 10 tehakse käesoleva detailplaneeringuga ettepanek muinsuskaitsealuste mälestiste kaitseréžiimi täpsustamiseks koostatud muinsuskaitse eritingimuste alusel (vt Lisa 11). Muinsuskaitse eritingimused on koostatud selleks, et määrata muinsuskaitse tingimused ja piirangud detailplaneeringu koostamiseks ning uute ehitiste, sh planeeritava külastuskeskuse ning fondihoidla püstitamiseks, olemasolevate ehitiste remontimiseks-restaureerimiseks ja rekonstrueerimiseks ning väheväärtuslike ehitiste lammutamiseks, maastike ja teedevõrgu kujundamiseks. Eritingimustega on toodud ühtlasi muuseumi maa-ala tsoneering (määratud ära erineva iseloomuga alad, kus kehtivad erinevad muinsuskaitse tingimused ja piirangud) ja tehtud muuseumi eesmärgipärase toimimise huvides ettepanek leevendustega kaitseréžiimi kehtestamiseks. Muinsuskaitse eritingimustes on välja toodud muuseumi territooriumi väärtustatud alad, maastikud ning hoonestus, millele on määratud muinsuskaitse eritingimused. Muinsuskaitse eritingimused puudutavad seejuures ainult planeeringulisi aspekte, igale muinsuskaitse objektile (piiranguvöönditesse jäävad arhitektuuriväärtuslikud ehitised vastavalt toodud piiranguvööndite kirjeldustele ja loetelule) tuleb edaspidi koostada eraldi muinsuskaitse eritingimused vastava objekti remont-restaureerimiseks.

Vabaõhumuuseumi territoorium koos eksponaathoonete ja endiste suvemõisatega moodustab maa-alalise tervikmälestise (kultuurimälestis arhitektuurimälestise alaliigiga). Kuna EVM on põhimääruse järgi Eesti kultuuripärandi kogumiseks, hoidmiseks ja kaitsmiseks ning tutvustamiseks loodud maa-arhitektuuri keskmuseum, millel on olemas pikaajalised kogemused ning ulatuslik ja piisav kompetents traditsiooniliste rahvapäraste ehitiste taaspüstitamiseks ning hooldamiseks nagu ka spetsiifiliseks maastikuhoolduseks, ei ole põhjust antud mälestise puhul rakendada kõiki *muinsuskaitseaduses* sätestatud piiranguid.

Muinsuskaitse eritingimustega tehakse EVMi sujuva põhimäärusele vastava toimimise ja arengu huvides, *muuseumiseaduse* ja *muinsuskaitseaduse* toel sätestusest tuleneva liigse bürokraatia ja asjaajamise keerukuse vältimiseks ja samas mälestise tervikliku säilimise tagamiseks ettepanek rakendada muinsuskaitse eritingimustes kirjeldatud kaitseréžiimi.

Käesoleva detailplaneeringu raames koostatud muinsuskaitse eritingimustes on tehtud ettepanek täpsustada muinsuskaitse piiranguvööndid (vt Joonis 4, *Põhijoonis*).

EVMi kaitsevööndi piir on 50 m laiune vöönd muuseumi territooriumi piirist (vt Joonis 4, *Põhijoonis*).

Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku määrata kaks muinsuskaitselist piiranguvööndit: **Liberty suvemõisa piiranguvöönd ja Rocca al Mare suvemõisa piiranguvöönd**. Piiranguvöönd on käsitletav maa-alalise kultuurimälestise alana, kus täies ulatuses kehtivad *muinsuskaitse-seadusest* tulenevad piirangud.

Liberty suvemõisa ja kõrvalhoonete piiranguvööndi piirid määravad: Vabaõhumuuseumi tee 10 krundi piir ja mälestiste paiknemine. Piiranguvööndi perimeeter on 824,7 m ja pindala 36 352,3 m². Vabaõhumuuseumi tee 10 krunt määrab piiranguvööndi lääne, põhja ja ida piiri. Lõunapiir on määratud detailplaneeringus krundiga 2, va kitsas lõik, mis ulatub Vabaõhumuuseumi teeni. Muinsuskaitse eritingimuste alusel on määratud ehituskeeluala, kus on lubatud üksnes mälestiste remont-restaureerimine, mis tuleb kooskõlastada Tallinna Kultuuriväärtuste Ametiga.

Rocca al Mare suvemõisa ja kõrvalhoonete piiranguvööndi piirid määravad: Vabaõhumuuseumi tee 12 krundi piir, mälestiste paiknemine, Sutlepa kabeli õueala, ajalooline hoonetusala, teedevõrk, mälestiste vaadeldavus ja väärtustatud haljastus ajaloolise mõisakompleksi südames. Piiranguvööndi perimeeter on 518,7 m ja pindala 15 518,5 m². Muinsuskaitse eritingimuste alusel on määratud ehituskeeluala, kus on lubatud üksnes mälestiste remont-restaureerimine, mis tuleb kooskõlastada Tallinna Kultuuriväärtuste Ametiga.

2.7 Ranna ehituskeeluvööndi ulatuse vähendamise ettepanek

Vastavalt *looduskaitseaduse* § 38 lg 2 kohaselt ulatub rannal metsamaal ehituskeeluvöönd ranna piiranguvööndi piirini, seega suureneb ehituskeeluvöönd käesoleval detailplaneeringualal 50 m-lt 200 m-ni.

Lähtudes *looduskaitseaduse* § 35 lg 5, koosnevad üle viie meetri kõrgusel ja tavalisele veepiirile lähemal kui 200 meetrit oleval kaldaastangul ranna või kalda piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd kaldaastangu alla kuni veepiirini jäävast alast ja käesoleva seaduse §-des 37–39 sätestatud vööndi laiusest.

Vastavalt *looduskaitseaduse* § 38 lg 3 on ranna või kalda ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Käesolev detailplaneering teeb *looduskaitseaduse* § 40 lg 4 p 2 alusel ettepaneku ehituskeeluvööndi ulatuse vähendamiseks osal detailplaneeringualast. Ehituskeeluvööndi ulatuse vähendamisel lähtutakse taimestikust, väljakujunenud asustusest, olemasolevast teede- ja tehnovõrkudest ning kõlvikute ja kinnisasjade piiridest. Ehituskeeluvööndi ulatuse vähendamise ettepanek on märgitud põhijoonisele (vt Joonis 4). Ehituskeeluvööndi ulatuse vähendamiseks esitab kohalik omavalitsus Keskkonnametile taotluse ja *planeerimisseaduse* kohaselt kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava vastuvõetud detail-

planeeringu. Keskkonnaamet hindab ehituskeeluvööndi ulatuse vähendamise vastavust ranna või kalda kaitse eesmärgile ja *looduskaitse-seaduse* § 40 lõikes 1 sätestatule.

Krundil 1 tehakse detailplaneeringuga ehituskeeluvööndi ulatuse vähendamise ettepanek uute hoonete rajamiseks kolmes asukohas:

- 1) Uue külastuskeskuse näol on tegemist kõige ulatuslikumalt ehitus-alust pinda vajava alaga. Tegemist on valdavalt lageda alaga, millel paiknevad perspektiivselt lammutatavad hooned, laoplatsid ja kasvavad üksikud puud ja puudegrupid. Uus hoonekompleks peab sobituma loodusmaastiku, selle hiiglaslik maht ei tohi häirida muuseumi ekspositsioone. Antud ala on kõige sobilikum suure hoonemahu paigutamiseks ekspositsiooniala kõrval.
- 2) Puutööhoov on koht, kus ladustatakse lahtivõetud kujul muuseumi toodud museaale, taastatakse ja renoveeritakse vanu hooned ning hoitakse vajalikke ehitusmaterjale (palgid, lauad, jne). Uue külastus-keskuse rajamisega kaob ala, kus seda seni tehti. Antud tegevust tuleb hoida lahus museaalide alast ning selleks on leitud koht külastuskeskusest loodesse eraldiseisvale alale. Puutööhoovi kõrvale on antud võimalus ka talli rajamiseks. Hoonestusala määramisel ning ehituskeeluvööndi ulatuse vähendamise ettepanekul on lähtutud olemasolevast kraavisüsteemi säilimisest ning juba olemasolevast hoonestusest. Alal asub väheväärtuslik haljastus.
- 3) Rocca al Mare suvemõisa kompleksist kirdesse on planeeritud festivaliküünid. Kogu EVMi territooriumil on see üks väheseid kohti, mis on merele avatud. Ehituskeeluvööndi ulatuse vähenda-misega ja festivaliküünide paigutamiseга mereäärsele pangapealsele on muuseumil soov arendada eesti rahvuskultuuri ja suurendada oma võimalusi erinevate ürituste korraldamiseks, nt 2011. aastal on Tallinn kultuuripealinn ja EVM on üks olulisi kohtumispaidu linna külalistele. Lisaks meie ajaloolise eluolu tutvustamisele sobib muuseum ka eesti nüüdiskultuuri edendajaks. Sellest tulenevalt on tekkinud vajadus polüfunktsionaalsete ruumide järele, kus saaks tulevikus korraldada erinevaid üritusi: festivale, kontserte, teatri-etendusi, suvelavastusi, kunstinäitusi ja konverentse ning koolitusi. Festivaliküünide paigutusel on lähtutud ala sobivusest ja samas ka avatusest. Hetkel on koht kasutuses kiige- ja lõkkeplatsina, seega on tegemist väljakujunenud avalike ürituste kohaga ja planeeritud hooned sobituvad hästi ala senise funktsiooniga. Ehituskeeluvööndi ulatuse vähendamise ettepanek on tehtud kujul, mis toob ehitus-keeluvööndist välja ka Rocca al Mare suvemõisa kompleksi säilinud hooned ja kompleksi juurde kavandatud ühe uue hoone.

Krundile 2 on planeeritud Liberty suvemõisa hoonekompleksist lõunasse üks uus hoonestusala pääslahoone ehitamiseks ja kogu krundi teenindamiseks vajalik parkla. Vastavalt *looduskaitse-seaduse* § 38 lg 4 p 1¹ ei laiene ehituskeeluvööndis ehitamise keeld tiheasustusala ehitus-keeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele. Seega ei ole krundil 2 ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekut tehtud.

Ehituskeeluvööndisse kavandatud vahetänav, mis on määratud avalikult kasutatavaks teeks (rannapromenaadi ülesannetes), tehnovõrkude ja -rajatiste ning vajadusel ranna-ala kindlustamiseks ehitatavad ranna kindlustusrajatiste ehitamisel rakendatakse *looduskaitseaduse* § 38 lg 5 p 3, p 8 ja p 10, st ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud ranna kindlustusrajatisele, tehnovõrgule ja -rajatisele ning avalikult kasutatavale teele ja tänavale. Avalike teede ülesannetes on ka kõik muud teed muuseumi territooriumil, kuivõrd need asuvad riigimaal ja on aastaringselt kõigile avalikuks kasutamiseks.

Ehituskeeluvööndis asuvatele olemasolevatele hoonetele ei kavandata ehituskeeluvööndi ulatuse vähendamist, sest olemasolevate hoonete juurde ei kavandata uute hoonete ja rajatiste ehitamist (aluseks on *planeerimisseadus* § 9 lg 2 p 3).

Ehituskeeluvööndi ulatuse vähendamine ei puuduta ehituskeelualal asuvaid museaale (eksponaathooneid). Vastavalt *muuseumiseaduse* § 4 lg 1 on museaal muuseumis arvele võetud kultuuriväärtusega asi. Museaal ei ole hoone ega rajatis *ehitusseaduse* ja *planeerimisseaduse* mõistes.

2.8 Detailplaneeringu koostamise algatamise otsuses määratud lisanõuete täitmise ülevaade

Linnavalitsuse korralduses nr 1580-k detailplaneeringu koostamise algatamiseks 30.09.2009. a olid seatud järgnevad lisanõuded detailplaneeringu koostamiseks. Planeeringu koostamise käigus on arvestatud esitatud nõuetega järgmiselt:

1. *Kopli lahe rannaala piirangu-, veekaitse- ja ehituskeeluvööndi laiuse tähistamisel üle 5 meetri kõrgusel kaldaastangul lähtuda looduskaitseaduse § 35 lg 5 esitatud tingimustest;*

Nõue on täidetud. Üle 5 meetri kõrgune kaldaastang on leppemärgiga tähistatud tugiplaanil, põhijoonisel ja tehnovõrkude koondplaani. Kopli lahe rannaala piirangu-, veekaitse- ja ehituskeeluvööndi laius on lähtunud *looduskaitseaduse* § 35 lg 5 esitatud tingimustest ja tähistatud tugiplaanil ning põhijoonisel.

2. *põhjustada rannaala ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekut ning esitada täiendavate museaalide ehituskeeluvööndisse paigutamise eritingimused;*

Ranna-ala ehituskeeluvööndi ulatuse vähendamise ettepaneku põhjendused on esitatud seletuskirja ptk 2.7. Planeeringulahenduse kohaselt ehituskeeluvööndisse täiendavalt museaale ei paigutata. Ekspositsiooni-alale (väljaspool ehituskeeluvööndit) täiendavate museaalide paigutamise põhimõtted on esitatud seletuskirja ptk 2.2.1.3.

3. *säilitada kuivenduskraavide veekaitsevööndis kasvav taimestik;*

Vastav nõue sisaldub seletuskirja ptk 3.2.3 ja 4.7.

4. *paljandipealse metsaala veerežiimi, ökoloogilise koosluse ja taimestiku säilimisvõimaluste selgitamiseks tellida kavandatava ehitustegevusega kaasnevate hüdroloogiliste ja botaaniliste tingimuste võimaliku muutumise eksperthinnang;*

Nõutud tingimuste täitmiseks telliti eksperthinnang keskkonnaekspertdilt Mihkel Vaarikult (keskkonnamõju hindamise tegevuslitsents nr KMH0001), vt Lisa 16.

5. *koostada planeeritava ala ja lähikümbruse valgala põhine veeskeem koos liigvee ärajuhtimise kraavistiku rekonstrueerimise ja kalda-astangu erosiooni välistavate ettepanekutega. Veeskeemi koostamise lähtetingimused kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga;*

Veeskeemi koostamise lähtetingimused kooskõlastati Tallinna Keskkonnaametiga 29.03.2010. a (vt memo Menetlusdokumendid). Valgala põhine veeskeem vt Joonis 6, *Detailplaneeringu ala ja naaberala valgala põhine veeskeem*. Liigvee ärajuhtimise kraavistiku rekonstrueerimise ettepanekud vt seletuskiri ptk 3.2.2. Kalda-astangu erosiooni välistavad ettepanekud vt seletuskiri ptk 3.2.3.

6. *Vabaõhumuuseumi tee 10 sotsiaalmaa sihtotstarbega krundist eraldatavale ning Vabaõhumuuseumi tee 12 krundiga liidetavale puistualale ehitusõigust mitte ette näha;*

Nõue on täidetud. Nimetatud puistualale on loobutud ehitusõiguse kavandamisest.

7. *Tallinna linna hädaolukorra veevarustuse tagamiseks säilitada olemasolev tarbevee puurkaev (katastri nr 30083), puurkaevu sulgemise võimalus selgub pärast hädaolukorra veevarustusskeemi valmimist 2009. aastal;*

Nõue on täidetud. Puurkaev katastri nr 30083 on planeeringulahenduse kohaselt ette nähtud säilitada ja kasutada kui tarbevee puurkaevu (vt seletuskiri ptk 3.1). Planeeringulahendus teeb ettepaneku puurkaevu sanitaarkaitseala vähendamiseks 10-le meetrile (vt seletuskiri ptk 3.1.1 ja Lisad 13-15).

8. *detailplaneering kooskõlastada Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regiooniga.*

Nõue on täidetud, vt kooskõlastuste koondtabel ja kooskõlastuse koopia.

3 TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE PAIGUTUS

Tehnovõrkude lahendus (vt Joonis 5, *Tehnovõrkude koondplaan*) on detailplaneeringu mahus ja täpsustatakse tööprojekti staadiumis tehnovõrkude valdajatelt taotletud uute tehniliste tingimuste alusel.

3.1 Veevarustus ja reoveekanaliseerimine

Lahendus on koostatud vastavalt AS Tallinna Vesi tehnilistele tingimustele nr PR/1003866-1, 25.01.10 (vt Lisa 12, *Lehed 1 ja 2*).

Vabaõhumuuseumi tee 10 ja Vabaõhumuuseumi tee 12 idapoolses osas paiknevad museaalid varustatakse Vabaõhumuuseumi tee 10 puurkaevust pumbatava joogiveega (reg nr 30083). Läänepoolne osa Vabaõhumuuseumi tee 12 kinnistust varustatakse AS Tallinna Vesi poolt tarnitava joogiveega. Museaalides, kus tarvitatakse kohaliku puurkaevu vett ja/või tekkiv reovesi suunatakse ühiskanaliseerimisele, tuleb tarvitavat joogivett mõõta. Kastmiseks kasutatavat kohaliku puurkaevu vett mõõta tarvis ei ole.

Vabaõhumuuseumi tee 10 ja 12 kinnistute olemasolev ja planeeritav veevajadus kokku on:

- **AS-ile Tallinna Vesi kuuluvast joogivee magistraalist – 65 m³/d.**
- **Vabaõhumuuseumi tee 10 kinnistul paiknevast joogivee puurkaevust – 10 m³/d.**

Kuna uus külastuskeskus on paljude funktsioonidega (kohvik, näitused, kino/teater/konverents, laod, töökojad, kontoriruumid jne), siis võib eeldada, et tavaline veekasutus hoones ei ole suur. Kogu maja võimalusi korraga kasutades võib siiski tekkida olukordi, kus vajatakse hetkelist suurt vooluhulka. Seepärast peab külastuskeskuse joogiveesüsteemide projekteerija leidma lahenduse maksimaalse veetarbimise tippude kompenseerimiseks hoones kas varumahuti ja/või rõhutõsteseadme näol.

Külastuskeskuse eskiisprojekti plaanilahenduste põhjal tehtud arvutuste alusel on uue hoone veevajadus 39 m³/d. Ümber hoone on planeeritud D110 joogivee ringtorustik. Täpsem joogivee vajadus ja tarnetoru sisseviigu kohad selgitatakse välja tulevastel projekteerimisetappidel.

Hoone reoveekanaliseerimine juhitakse olemasoleva ja hiljem projekteeritava hoone torustikuga Vabaõhumuuseumi teel paiknevasse reoveekollektori liitumispunkti, kaevu nr 85529 (OÜ Klotoid töö nr 0110-05).

Vabaõhumuuseumi tee 10 ja 12 territooriumitelt kogutav reovesi suunatakse iseveolsete ja survetorustike abil AS Tallinna Vesi kuuluvasse reoveemagistraalidesse. Uusi Vabaõhumuuseumi tee magistraalitoruga liitumisi ja linnatänavareoveemagistraalide edasiarendusi ei planeerita. Kõik planeeritavate külastushoonete ja olemasolevate museaalide ning administratiivhoonete reoveeühendused lahendatakse olemasolevate ja uute rajatavate kinnistustest reoveetorustike baasil.

Mitmes kohas on vajalik tasase reljeefi tõttu rajada lokaalse tähtsusega reoveepumplaid.

Tingimused järgnevateks etappideks:

- Aktsiaseltsile Tallinna Vesi kuuluvatele olemasolevatele reovee- ja sademeveekanaliseerimise torustikele võõral kinnistul (parkla 1 piirkonnas) vormistada seadusekohane servituudiala (isiklik kasutusõigus AS Tallinna Vesi kasuks).
- Erinevaid vee toiteallikaid ei või kinnistul omavahel ühendada.
- Järgnevate projekteerimisstaadiumite (hoonete veevarustuse ja kanalisatsiooni ehitusprojektide) koostamiseks taotleda ASilt Tallinna Vesi tehnilised tingimused.

3.1.1 Puurkaevu sanitaarkaitseala vähendamise ettepanek

Vabaõhumuuseumi tee 10 katastriüksusel paikneb puurkaev (riiklik reg. nr 30083), mis on kavas säilitada (vt Lisa 6, *Puurkaevu akt*).

Puurkaevule nr 30083 ei ole krundil asuvate muinsuskaitsealuste hoonete tõttu võimalik tagada 50 ega ka 30 m laiust sanitaarkaitseala. Käsitletav puurkaev toitub hästi kaitstud Kambrium-Vendi veekihi, mille puhul on reostuse sattumine kaevu vette võimalik vaid selle suudme kaudu. Vett võetakse (ka perspektiivis) kaevust kuni 10 m³/d. **Eelnevale tuginedes tehakse detailplaneeringuga ettepanek puurkaevu sanitaarkaitseala vähendamiseks 10-le meetrile.**

Puurkaevu sanitaarkaitseala vähendamise kohta on tellitud ekspertarvamus AS Maves hüdroloog-keskkonnaekspertidelt Toomas Kupitsalt (vt Lisa 13). Puurkaevu sanitaarkaitseala vähendamiseks on saadud nõusolek Tervisekaitseametilt 22.06.10. a kirjaga nr 1,3-111923-1 (vt Lisa 14) ja Keskkonnaametilt 28.07.2010. a kirjaga HJR 7-8/26720-2 (vt Lisa 15).

3.2 Sademevesi

Sademeveelahenduse väljatöötamisel on jälgitud AS Maa ja Vesi töös nr 00271 „Hälli–Tuleraua tn piirkonna liigniiskuse korraldamise meetmete skeem“, Eesti Geoloogiakeskuse töös „Ekspert hinnang Balti klindi Kambriumi astangu püsivusest ja miljöövärtuslikkusest plaanitava Vabaõhumuuseumi tee 10/12 promenaadi vaateplatvormi lõikusjoonel“ ja AS Maves töös nr 8046 „EVMi hoone vahetänaava lõikumine kaldaastangusse“ välja pakutud lahendusettepanekuid.

Vabaõhumuuseumi tee 12 territooriumile juhitakse naaberaladelt sademeveet kolmest kohast (vt Joonis 5, *Tehnovõrkude koondplaan*). Planeeringualast edelasse jääva elamupiirkonna sademeveed on planeeritud juhtida merre läbi Vabaõhumuuseumi tee 12 territooriumi paikneva sademeveekraavituse. Sademeveed juhitakse territooriumile Kätki ja Hälli tänavate vahel paikneva D800 maanteetruubi kaudu. Maa ja Vesi töös on arvutuslikuks sademevee vooluhulgaks pakutud 557,3 l/s. Töös on jälgitud sademevee liikumist kuni Vesiveski tiigini. Käsitletud ei ole tiigist mereni kulgeva kraavi ja truupide olukorda ja läbimõõtusid. AS

Maa ja Vesi töö valmimise ajal (2000. a) ei planeeritud veel piirkonda varustada sademeveekollektoriga ja kogu sademevesi oli ette nähtud juhtida kogumiskraavidega EVMi territooriumile.

Veel juhitakse sademevett Vabaõhumuuseumi tee 12 territooriumile Tuleraua tänava ja Õismäe raba piirkonnast. Kokku voolab kolmest truibist territooriumile sademevett ~620 l/s. Kogu vooluhulk kraavide kaudu merre, koos Vabaõhumuuseumi tee 12 territooriumilt kogutava sademeveega, on ~919 l/s.

Planeeritava uue külastuskeskuse alla jäävad kogumiskraavid tuleb likvideerida, vahetusse lähedusse jäävad kogumiskraavid võib juhtida torudesse. Territooriumi liiklusaladelt ja parklatest kogutavad sademeveed peavad enne merre juhtimist läbima I klassi liiva-õli püüdurid.

3.2.1 Sademevee puhastamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele tuleb saastunud sademevesi enne suublasse ehk merre juhtimist puhastada. Naaberaladelt muuseumi kraavidesse juhitava sademevee vastamist reostusnormidele peavad vastavad ametkonnad regulaarselt kontrollima. Hetkel puudub info, et EVMi territooriumil olevates sademeveesuublastest oleks võetud proove.

Sademeveekanalisisatsiooniga varustatud valgaladelt (vt Joonis 6, *Detailplaneeringu ala ja naaberalal valgalapõhine veeskeem*), mille pindala ületab 20 ha, tekib sademevett reeglina nii palju, et tehases valmistatud maa-aluseid kompaktsed puhastusseadmeid ei saa kasutada, kuna nende võimsus jääb väikseks. Suuremate valgalade korral tuleb kasutada kas puhastustiike või loobuda puhastist valgala lõpus ja paigaldada tuleb hoopis lokaalsed väikepuhastid reostuse tekke kohale, valgala sees. Suuremad puhastid kujutavad endast tiike mõõtudega minimaalselt 30x10m. Ülimalt küsitav on nende sobivus EVMi keskkonda. See on ka üheks määravaks aspektiks puhastile koha leidmiseks ja rajamiseks.

Suurte tiikide ja kompaktpuhastite rajamine, nende käigus hoidmine, puhastamine ja nõlvade hooldamine on töömahukad ja kulukad. Puhastuse efektiivsus on heitlik, kuna sademevee vooluhulgad ei ole kontrollitavad. Lahtistel puhastustiikidel puudub loodusmiljöoline väärtus. Reostuste tõrjumiseks tuleb teostada regulaarset sademevee seiret ja vastavalt saadud tulemustele langetada otsus. Lisada võib veel, et kuni sademevee mitterahuldavate proovide arv jääb alla seadusega lubatu, siis puhasti rajamist enne väljalasku ei ole nõutud.

09.03.2010. a toimus Tallinna Keskkonnaametis koosolek. Sellel osalesid Keskkonnaameti juhtivspetsialistid Silver Riige, Ingrid Jakobson ja Märt Holtsmann ning EVMi planeeringu projektijuhid Maris Koert (AS Pöyry Entec), Indrek Himmist (OÜ Klotoid projektbüroo).

Nõupidamise käigus anti planeerijate poolt edasi informatsioon, et planeeringualal on probleem Hälli ja Kätki tänavate vahelt EVMi territooriumile suunatava sademevee puhtusega, kuna kraavi küljed on

aeg-ajalt reostunud ja Vesiveski tiigil on nähtud õlireostust. Arutelu käigus lepidi kokku (vt Menetlusdokumendid, 29.03.10 töökoosoleku memo p2), et Silver Riige kontrollib, kas Tanuma tn, Lõuka tn, Vabaõhumuuseumi tee ja Õismäe raba vahelise ala detailplaneering (kehtestatud 06.06.2001. a, koostaja Arhitektuuribüroo Koot & Koot OÜ) nägi ette sademevee mudasetiti ja õlipüüduri rajamise.

Vastuses teatas S. Riige, et ta tutvus (memo p.2) nimetatud Tanuma tn, Lõuka tn, Vabaõhumuuseumi tee ja Õismäe raba vahelise ala detailplaneeringuga, sademeveepuhastust polnud töös ette nähtud. Oma arvamuses tekkinud olukorra hindamisel tõi S. Riige välja järgmised aspektid (sõnastus on kokkuvõtvalt koostatud Ivo Väli poolt): 2001. a puudus piirkonnas veel nii reovee- sademevee- kui joogiveetorustik. Need on osaliselt valminud viimastel aastatel ja rajamine kestab edasi.

Võib eeldada, et reostus vabaõhumuuseumi magistraalkraavis pärineb kinnistute reoveetorudest ja õuealade sademeveest, mis on puhastamata ja seega ebaseaduslikult juhitud sademevee kogumiskraavidesse.

Kuna piirkonnas toimub pidev areng ühiskanaliseerimise magistraalide väljaehitamise ja nendega liitumise näol, siis on lähiaastatel oodata reostuse pidevat vähenemist ja selle lõppemist. Samuti jääb aasta-aastalt väiksemaks vabaõhumuuseumi territooriumi läbivate sademeveekraavide täituvus, kuna Tanuma ja Lõuka tänavate piirkonnas on järjest välja arendatud torustikke. Seda väidet kinnitas ka 2010. a kevadel läbiviidud vaatlused, kus suure lumehulga järsul sulamisel ei tekkinud kraavides ega truupides kriitilisi veetõususi ja üleujutusi.

Hetkel visuaalse seirega kraavides veel tuvastatav reostus koosneb suures osas nn jääkreostusest ja veel ühiskanaliseerimisega liitumata elanike poolt kraavidesse ebaseaduslikult suunatavast heitveest.

Eeltoodu põhjal võib sademevee puhastamise alapunkti lõpetada järglusega:

- enne sademevee puhasti rajamise nõuet peab suublas teostama regulaarset sademevee seiret. Reostuse ilmnemisel tuleb teha kindlaks selle päritolu ja kordumise tõenäosus.
- tulemuslikum ja odavam on võimalus kasutada reostuste lokaalse likvideerimise abinõusid ja kohtreostuse piirkonnas langetada otsus liiva-õli püüduri paigaldamise või reostuse tekitaja likvideerimise vahel.

Tingimused järgnevateks etappideks:

- Enne ehitustööde algust koostatavas planeeringuala liig- ja sademevee ärajuhtimissüsteemide rekonstrueerimisprojekti esitada lokaalpuhastite ja seirepunktide asukohad ja -tingimused. Puhastite valikul juhendada Vabariigi Valitsuse 31. juuli 2001.a määruse nr 269 „Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord” nõuetest, rekonstrueerimisprojekt kooskõlastada keskkonnaametiga.

3.2.2 Sademevee kogumine ja suublasse juhtimine

Kogu EVMi territoorium on üldise kaldega edelast kirdesse ehk mere poole. EVMi maa-ala on kaetud 1..1,5 m sügavuste sademevee kogumiskraavide süsteemiga.

Vabaõhumuuseumi tee 12 kinnistul on piirkondi, kus maapinna kalded ei ole piisavad sademevee takistusteta liikumiseks ning vee liikumine pinnases on aeglane. Koos EVMi spetsialistidega on planeeringukaardile kantud kõige probleemsemad liigvee kogunemise piirkonnad. Nendes kohtades on takistatud alade kasutuselevõtmine või ohustab niiskuse museaalide säilimist. Sellisteks kohtadeks on Jaagu museaali ümbrus, Kolga museaali taga olev metsaala, kavandatavate Festivaliküünide taga olev ala, pumbamaja kõrval olev metsaala, külastuskeskuse uute hoonete ümbrus ja mõned muud lokaalsed asukohad.

Nimetatud paikadesse tuleb vajadusel rajada väikesemõõdulisi, miljöösse sobilikke lisakraavitusi, et lahendada liigvee probleemid. Territooriumil on teetruupe ja kraavitusi millede kalded on eeldatavale voolusuunale vastupidised. Sademeveeprobleemide detailsemaks lahendamiseks tuleb EVMi territooriumile koostada sademeveesüsteemide renoveerimisprojekt. Projekt peab sisaldama ka olemasolevate kraavide ning truupide inventuuri, kõrguste lisamõõdistamisi, olemasolevate kraavide parendatud ja uute kraavide pikikallete lahendusi. Liigniisketele aladele peab projekteerima uued kuivendussüsteemiosad ja tegema konkreetseid ettepanekud olemasolevate süsteemide renoveerimiseks. Uute ja olemasolevate kraavide nõlvad tuleb mätastada või kindlustada looduskivist või ka näiteks palkidest laotud kaldakindlustusega. Truubid tuleb kindlustada piirkonnale ja ka EVMle iseloomulike paekividest päistega.

Olemasolevaid kuivenduskraave tuleb regulaarselt puhastada võsast. Teostada tuleb teetruupide seiret ja läbipesu.

Kahala vesiveski tiigist on hakanud pärast viimast taimestikust puhastamist vesi kaduma. Tõenäoliselt vigastati tööde käigus tiigi põhja vettpidavat kihti. Selle tõttu ei kogune enam küllaldaselt vett vesiveski tööle rakendamiseks. Vesiveski tiigile tuleb koostada projekt veelekke peatamiseks ja kinnikasvamise vältimiseks. Kuna vesiveski tiiki on kavandatud suunata suur kogus sademevett linna territooriumilt, siis on tiigist merre suunduvale kraavile planeeritud uus eesvool. Praegu eesvooluks olev truup ja kraav ei suuda kavandataval määral sademevett ära juhtida. Kahala vesiveski tammist algav kraav tuleb rekonstrueerida. Kuivenduskraavile kaevatakse osaliselt uus säng ja süvendatakse olemasolevat. Olemasolevad väikese läbimõõduga teetruubid vahetatakse välja D800-D1000 truupide vastu.

Territooriumi lääneossa planeeritavate parklate sademeveed kogutakse kokku restkaevudega ja suunatakse läbi I klassi liiva-õli püüduri ja kraavide merre.

Liberty suvemõisast lõunapoole planeeritava parkla sademeveed juhitakse läbi II klassi liiva-õli püüduri planeeritavasse kraavi. Kraavi kalle on suunaga Vabaõhumuuseumi teel paikneva magistraalkraavi poole.

3.2.3 Põhjaveed külastuskeskuse ja vahetäna piirkonnas ning maa-ala niiskusrežiimi tagamine

AS Maa ja Vesi töö andmetel on külastuskeskuse planeeritavasse asukohta puuritud uurimispuuraukudes maapinna lähedane põhjaveekiht absoluutkõrgustel 12,4...11,2 m ehk 1,45...0,5 m sügavusel maapinnast. Põhjavee voolusuund on põhja. Külastuskeskuse (põhi)korruse põrand ja vahetänav on hoone eskiisprojekti järgi (Kavakava OÜ, 2008) abs. kõrgusel 10,00 m ehk 1...2,5 m maapinnast sügavamal. Seega tuleb vee-tase pinnases viia abs.kõrguseni ~8,5 m ehk vundamentide rajamis-sügavusest allapoole. Külastuskeskuse katustelt, vahetänavalt ja vundamendi drenaažidest kogunevad veed on reaalne koguda kokku ja juhtida, ilma ülepumpamiseta, vajalikule sügavusele vahetäna alla paigaldatud isevoolsete drenaažitorudega merre (vt Joonis 6, *Detailplaneeringu ala ja naaberalal valgalapõhine veeskeem*). Jälgida tuleb, et vee väljavool torust ei hakkaks kiirendama kaldaastangu erosiooni. Ka tuleb tagada, et vahetäna särg ei hakkaks tööle kunstliku kraavina, mis võib viia vahetäna alt pinnase väljauhtumiseni.

Algselt pidi arhitektuurikonkursi idee järgi vahetänav süvistatama kaldaastangusse oluliselt sügavamalt, kuid detailplaneeringu eskiisi koostamise ajal sellest loobuti. Uus lahendus ei lõiku enam looduslikku astangusse, vaid ainult täitepinnasesse. Sellegipoolest tuleb taolise kompleksi rajamisel välistada pinnases liikuva vee kahjulik mõju ehitise vundamendile ja siseruumidele, tagada ümbritseva pinnase piisav kandevõime ja samas säilitada ümbritseval alal kasvavatele taimedele ja puudele sobiv niiskusrežiim.

AS Maa ja Vesi uurimistöö teostaja on külastuskeskuse vahetäna rajamiseks tehtud hinnangus jõudnud järeldusele, et projekt ei mõjuta negatiivselt NATURA alasid, looduslike elupaiku ega liike. Projekt ei mõjuta territooriumil olevaid märgasid alasid.

Uue külastuskeskuse drenaaž tuleb lahendada selliselt, et hoonest 10...15 m kaugusel tagatakse olemasoleva maapinna niiskusrežiimi säilimine. Vajadusel on võimalik võtta põhjavee alanemise vastu kasutusele täiendavaid meetmeid nagu HDPE kilest või savist veekindla seina rajamine pinnasesse või hoone keldri rajamine kessooni. Maa-ala drenaaž tuleb lahendada eraldi projektiga.

Olemasolevate kraavide kaitseks ja hoolduseks peavad nende kaldad olema vabad kõrghaljastusest. Säilitada tuleb kuivenduskraavide vee-kaitsevööndis kasvav taimestik. Kraavide kallastel lagedana püsimiseks on vajalik regulaarne võsatõrje (niitmine või iga-aastane võsalõik). Vastavalt *veeseaduse* § 29 lg 2 p 3 on veekaitsevööndi ulatus maaparandussüsteemide eesvooludel valgalaga alla 10 km² - 1 m. Vastavalt AS Maa ja Vesi uurimistööle on valgalala suurus EVMi territooriumil ca 31 ha.

Veekaitsevööndis on keelatud puu- ja põõsarinde raie ilma Keskkonnameti nõusolekuta, välja arvatud raie maaparandussüsteemi eesvoolul maaparandushoiutööde tegemisel.

Hoonestusalasse jäävate kraavide puhul tuleb igal juhul otsustada eraldi nende säilitamise võimalikkus ja otstarbekus, arvestades muuseumi eripäraga ja külastajate liikumissuundadega. Kraavide likvideerimisel tuleb kuivendussüsteem lahendada torudega. Panga ja planeeritud külastuskeskuse vahelisel alal drenib maa-ala 1 – 1,5 m sügavune kraavide süsteem.

Kavandatud vahetänav, sügavusega 1,5 ... 3,5 m hakkab drenima põhjaveet. Kui eesvooluna kasutada merd, tuleb vältida ranna erodeerimist kuivendusvee poolt.

Paljandipealse metsaala veerežiimi, ökoloogilise koosluse ja taimestiku säilimisvõimaluste selgitamiseks on koostatud eksperthinnang (vt Lisa 16).

Kuna metsaalana tervikuna on tegemist linnakeskkonna jaoks väärtusliku alaga, siis tuleks säilitatava metsaosa kasvutingimustele erilist tähelepanu pöörata. Olgugi, et tegemist on valdavalt väheväärtuslike puudega, pole väärtusetuid metsi olemas, vaid määratletud kvaliteeditunnuste alusel eristatakse looduskaitse või elurikkuse kaitse seisukohast kõrgema või madalama väärtusega metsi. Siin on oluline faktor, et mida looduslähedasem kooslus, seda kõrgema väärtusega on metsaala.

Olemasoleva haljastuse säilimisel on oluline eeskätt ehitustööde nõuetekohane läbiviimine. Ka ala hüdrogeoloogilised tingimused võivad tugevasti muutuda just ehitiste rajamise käigus, kui sademete äravool on ajutiselt takistatud või ka drenaaži ekspluatatsioonivigade tõttu. Seda muidugi siis hoopis liigniiskuse suurenemise suunas. Metsaala kohatine liigniiskuse on tingitud eeskätt kõrge pinnaseveetasemest, mitte põhjaveest, siis olulisi aastaringseid muutusi veerežiimis sisuliselt oodata pole. Sellest tulenevalt pole karta ka sisuliselt pool-loodusliku taimestiku elutingimuste olulist muutust ning ökoloogilise koosluse vähenemist.

3.3 Tuletõrje veevarustus

Olemasolev tuletõrjehüdrantide süsteem, tarneveetorustik ja veemõõduhoones paiknev siibrisõlm on töökorras. Planeeritavate teede ja külastuskeskuse alla jäävad 3 tuletõrjehüdranti ja lõik tuletõrjevee torustikust tuleb ringistada. Ümber külastuskeskuse on hüdrandid planeeritud 150 m tööraadiusega. Vooluhulk hüdrantides on planeeritud 15 l/s. Nõutav kogurõhk hüdrandis on 1 bar. Territooriumil ringistatud tuletõrjevee De110 torustik on kahe sõltumatu toititoru abil ühendatud Vabaõhumuuseumi teel paiknevalt AS Tallinna Vesi joogivee magistraaltoruga. Planeeritavast külastuskeskusest ~200 m kaugusel paiknevad kaks kaevatud lahtist tuletõrjevee tiiki, eeldatava veetagavaraga ~1500 m³.

Külastuskeskuse sisevesi tulekustutuseks on nähtud ette tagada rõhutõstepumba ja sisevesikutega. Külastuskeskusesse sprinklersüsteemi rajamise vajadus tehakse kindlaks järgnevatel projekteerimisetappidel. Sprinklersüsteemi korral on vaja rajada varuvee mahuti.

3.4 Elektrivarustus

Detailplaneeringu elektrienergiavarustuse lahenduse koostamise aluseks on Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 05.02.2010. a väljastatud tehnilised tingimused nr 173548 (vt Lisa 12, *Lehed 3 ja 4*), EVM-i poolt väljastatud detailplaneeringu lähtealused ja töökoosolekute protokollid.

Detailplaneeringus on näidatud olemasolevate alajaamade asukohad, nende teenindamiseks vajalikud teenindusmaad, kaabelliinide trassid ja määratud servituudi vajadusega alad. Tulenevalt uute ehitusalade kavandamisest ja uue parkla rajamisest nähakse ette 10kV maakaablite osaline ümbertõstmine. Osalisele ümbertõstmisele kuulub alajaamade nr 1392 ja nr 801 vaheline 10kV maakaabel, kuna jääb ette külastuskeskuse ehitusele. Olemasolevate alajaamade asukohta muutusi ettenähtud ei ole. Järgnevates tabelites on detailselt näidatud alajaamade 0,4kV võrguühenduste vajalik läbilaskevõime peale planeeringu realiseerumist.

Tabel 4. Alajaam nr 1367, 1 trafo 250kVA, olemasolev võrguühenduse läbilaskevõime 250A

Jrk nr	Tarbija	Arv	Peakaitse	Koormus kokku (A)	Kasutus-tegur	Arvest. koormus kokku (A)
1	Värava parkla	1	3*16	16	0.4	6.4
2	Värava hoone	1	3*63	63	0.4	25.2
3	Uus kliendiparkla	1	3*16	16	0.4	6.4
4	Valvemaja	1	3*100	100	0.4	40
5	Sassi-Jaani talu	1	3*40	40	0.4	16
6	Köstriaseme talu	1	3*40	40	0.4	16
7	Kolu kõrts	1	3*160	160	0.6	96
8	Nuki suitsumaja	1	3*16	16	0.4	6.4
9	Reiera talu	1	3*16	16	0.4	6.4
10	Sepa talu	1	3*16	16	0.4	6.4
12	Reoveepumpla (Nuki suitsumaja)	1	3*32	32	0.4	12.8
13	Moonakamaja	1	3*16	16	0.4	6.4
12	Reoveepumpla nr 2 (Moonaka maja)	1	3*16	16	0.4	6.4
14	Nõuk. perioodi 4-korteriga elamu	1	3*50	50	0.4	20
15	Välisvalgustus LP	1	3*16	16	0.9	14.4
	Kokku	15		613		285.2

Alajaama nr 1367 võrguühenduse läbilaskevõimet on vaja suurendada 3*250 amprilt planeeringu realiseerumisel 3*300 amprini.

Tabel 5. Alajaama nr 231, 1 trafo 250kVA, võrguühenduse läbilaskevõime 250A

Jrk nr	Tarbija	Arv	Peakaitse	Koormus kokku (A)	Kasutus-tegur	Arvest. koormus kokku (A)
1	Egon Kochi suvila	1	3*32	32	0.4	12.8
2	Suvila	1	3*25	25	0.4	10
3	Suvila	1	3*25	25	0.4	10
4	Egbert Kochi suvila	1	3*25	25	0.4	10
5	Daheimi suvila	1	3*25	25	0.4	10
6	Majahoidja elamu	1	3*25	25	0.4	10
7	Vana-Liberty suvila	1	3*40	40	0.4	16
8	Puurkaev nr30083	1	3*16	16	0.4	6.4
9	Pulga talu	1	3*25	25	0.4	10
10	Kutsari-Härjapea talu	1	3*63	63	0.4	25.2
11	Aarte talu võrgukuuridega	1	3*40	40	0.4	16
12	Nätsi tuulik oma ümbrusega	1	3*16	16	0.4	6.4
13	Välisvalgustus LP	1	3*16	16	0.9	14.4
14	Reserv	1	3*32	32	0.9	28.8
	Kokku	12		357		142.8

Alajaama nr 231 võrguühenduse läbilaskevõimet ei ole vaja suurendada

Tabel 6. Alajaama nr 801, 1 trafo 250kVA, võrguühenduse läbilaskevõime 320A

Jrk nr	Tarbija	Arv	Peakaitse	Koormus kokku (A)	Kasutus-tegur	Arvest. koormus kokku (A)
1	Rocca al Mare suvemõis	1	3*160	160	0.4	64
2	Pritsikuur	1	3*16	16	0.4	6.4
3	Külapood	1	3*25	25	0.4	10
4	Seltsimaja	1	3*63	63	0.4	25.2
5	Kuie koolimaja	1	3*80	80	0.4	32
6	Saarte tuulikumägi	1	3*16	16	0.4	6.4
7	Hiidlaste rändpüügimaja	1	3*25	25	0.4	10
8	Saarte võrgumajad	1	3*16	16	0.4	6.4
9	Jüri-Jaagu talu	1	3*25	25	0.4	10
10	Roosta talu ja palvemaja	1	3*16	16	0.4	6.4
11	Kiigeplats koos festivaliküünidega	1	3*64	63	0.4	25.2
12	Kolga talu	1	3*16	16	0.4	6.4

13	Külaväljak	1	3*63	63	0.4	25.2
14	Jaagu talu	1	3*16	16	0.4	6.4
15	Vesiveski	1	3*16	16	0.4	6.4
16	Välisvalgustus LP	1	3*16	16	0.9	14.4
17	Reserv	1	3*32	32	0.9	28.8
	Kokku	17		664		289.6

Alajaama nr 801 võrguühenduse läbilaskevõime ei ole vaja suurendada.

Tabel 7. Alajaama nr 1392, 2 trafot 500kVA, võrguühenduse läbilaskevõime 1600A

Jrk nr	Tarbija	Arv	Peakaitse	Koormus kokku (A)	Kasutus-tegur	Arvest. koormus kokku (A)
1	Kerese talu	1	3*25	25	0.4	10
2	Kalma tuulik	1	3*16	16	0.4	6.4
3	Ritsu talu	1	3*16	16	0.4	6.4
4	Rusi talu	1	3*16	16	0.4	6.4
5	Setu Vanatalu talu	1	3*63	63	0.4	25.2
6	Peipsi-Vene elamu	1	3*25	25	0.4	10
7	Kanut EVM fondihoidla	1	3*1200	1200	1	1200
8	EVMi abihooned: puutöökoda, tall	1	3*160	160	0.4	64
9	Matkaautode parkla	1	3*125	125	0.4	50
10	Välisvalgustus LP	1	3*16	16	0.9	14.4
11	Reoveepumpla (töökojad)	1	3*32	32	0.4	12.8
12	Reserv	1	3*32	32	0.9	28.8
	Kokku	12		1726		1434.4

Alajaama nr 1392 võrguühenduse läbilaskevõimet on vaja suurendada olemasolevalt 3*400 amprilt ca 4*(3*400 amprini). Alajaama võrguühenduse läbilaskevõime suurendamine on soovitatav teostada vahetult enne külastuskeskuse ehituse algust. Peale nimetatud hoone elektri-projekti valmimist on võimalik täpsustada vajalik võrguühenduse läbilaskevõime vajadus. Olemasolev alajaam suure tõenäosusega vajalikku võrguühenduse läbilaskevõimet ei võimalda ja tuleb asenda näiteks kahe 500 kVA trafoga komplekt alajaamaga. Uue alajaama projekteerib ja paigaldab Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ liitumistasu eest peale uue liitumislepingu sõlmimist ja kokkulepitud ulatuses liitumistasu tasumist.

EVMi territooriumile kavandatakse 0,4kV kaabelliinide rajamist valdavalt olemasolevate teede äärde. Hilisemal uute kaabelliinide projekteerimisel ja välja ehitamisel tuleb järgida põhimõtet, et olemasolevad 0,4kV kaabelliinid peavad töökorras säilima uute kaabelliinide valmimiseni, kui eelnevalt ei lepita kokku teisiti. Uued kaabelliinid tuleb projekteerida

vähemalt 1 m sügavusele vähendamaks kaablite võimalikke mehaaniliste vigastuste võimalusi (näiteks telgivaiad avalike ürituste platsidel vms).

Planeeringualale paigaldatavad elektrikilbid projekteerida võimalikult varjatud asukohtadesse, samas peab olema tagatud vaba juurdepääs elektrikilpidele. Museaalide elektritoidet peab saama välja lülitada liitumiskilbi kaanelt, tagamaks tulekahju korral elektritoite kiire välja lülituse. Elektrikilpide värvus ja asukoht kooskõlastada projekteerimistööde faasis EVM teadustöötajatega. Soovitavad elektrikilpide värvid on must või tumeroheline.

Kaabelliinide projekteerimisel tuleb arvestada objekti vertikaalplaneeringuga, näidates tööprojekti kõigi elektripaigaldiste ja trassi iseloomulikes punktides kaablite paigaldamise kõrgusmärgid. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehituseks koostatakse eraldi elektriprojekt. Ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ-le kirjalik taotlus. Täiendava elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Eesti Energia AS-i klienditeeninduse poole.

Tingimused järgnevateks etappideks:

- Tööjoonised kooskõlastada OÜ Jaotusvõrk võrguehituse osakonna Tallinn-Harju sektoriga.

3.4.1 Teede ja parklate valgustus

Olemasolev jalgteedevalgustus likvideeritakse vahetult enne uue valgustuse ehitust. Jalgteede valgustamisel varustatakse nn välisring kõrghaljas-tuse alal (metsa alal) 4,5 m kõrgustele mastidele paigaldatavate valgustitega, mis paigaldatakse väljaspoolsele teeküljele (vastavalt siis mere poole ja Vabaõhumuuseumi tee poolsele alal territooriumi piirdeaia pool). Lagedatel aladel (platsidel) 4,5 m kõrguste valgustusmastide rida katkeb ja asendub tee siseküljel paiknevate madalate (1 m) valgustitega.

Sellise lahenduse korral ei häiri teevalgustus platside ja talude kujundusvalgustust ja valgustusmastid ei jää ette platsidel toimuvatele üritustele. Sisemine teedevõrk varustatakse madalate (ca kuni 1 m kõrguste) valgustitega.

Valgustite vajalik vahekaugus arvutatakse konkreetselt välja küll valgustitüübi järgselt vastavate programmide abil, kuid valgustite vahekauguse projekteerimisel ei pea projekteerija ilmingimata lähtuma normikohasest valgustugevusest ja valgustuse ühtlusest, kui kujunduslikust aspektist lähtudes on huvitavam kasutada suuremaid vahekaugusi. Valgustite valikul tuleb lähtuda valgusti ja valgusallika töökindlusest, ökonoomsusest, turvalisusest, valgustehnilistest omadustest, disainist ning sobivusest EVMi alale.

Paigaldatavad valgustid ei tohi tekitada rägust ega valgussaastet üles, et säiliks naturaalne taevapilt ja tähed. Madalad valgustid annavad pigem

markeerivat valgustust teede ääres. Jalgteede valgustamiseks on soovitatav kasutada keskkonda sobivaid valgusteid (näiteks Tehomet Sumpsa puitmaste 4,5 m ja kaasaegseid energiasäästlikke LED lampidega valgusteid nn välisringil. Teistel siseteedel kasutada 1 m postvalgusteid, mille valgusallikaks on A-energiatõhususklassile vastav lamp (näiteks: väliskolvita kompaktluminofoor- või LED lamp). Kokkuleppel EVM-ga võib vajadusel kasutada teistel siseteedel ka 4,5 m kõrguseid valgusteid.

Valgustite valgusallikate valgus peab olema sarnane hõõglambi valgusega (värvustemperatuur 2700K kuni 3200K). Valgustid peavad kannatama metsloomade rünnet.

Välisvalgustus saab toite EVMi territooriumil asuvate alajaamade juurde paigaldatud välisvalgustuse lülituspunktidelt maakaablitega.

Välisvalgustus tuleb paigutada nii, et liikleja saaks pimedal ajal õige käsituse jalgteest ja selle lähiümbrusest, teesihi suunamuudatustest, plaanikõverikest, tee tasasusest, ristmike ja liikluse rahustamiselementide paiknemisest.

Planeeringulahenduse kohaselt laieneb olemasoleva väravahoone juures asuv parkla. Olemasolevad valgustusmastid jäävad parkla rekonstrueerimisele ette ja likvideeritakse. Uus valgustus on planeeritud rajada keskkonda sobivale 7 m kõrgustele puitmastidele (näit Tehomet Sumpsa). Valgustitena kasutada parklasse sobiva valgusjaotusega vastupidavaid prožektoreid. Valgusallikatena kasutada A-energiatõhususklassile vastavaid valgusallikaid. Parkla valgustus tugevus peab vastama parkimispaikade S4 valgustusklassile (5 lx hooldeväärtus, 1 lx vähim lubatud väärtus).

Samatüübiliste valgustite ja mastidega lahendada ka külastuskeskuse juurde kavandatud uute parklate valgustus. Üldjuhul ei tohi parkla valgustusmasti kõrgus olla suurem kui 7 m. Erand on autobusside parkla, kus võib kasutada kuni 10 m kõrguseid puidust valgustusmaste (näit Tehomet Sumpsa). Autobusside parkla valgustustugevus peab vastama parkimispaikade S2 valgustusklassile (10 lx hooldeväärtus, 5 lx vähim lubatud väärtus). Selline valgustustugevus tagab parklas piisava turvalisuse.

3.4.2 Vahetänav valgustus

Vahetänav algab Vabaõhumuuseumi teelt, jagab EVM külastuskeskuse kaheks ja jätkub kuni mereni, moodustades merekalda kohale konsoolselt eenduva vaateplatvormi. Vahetänav on süvistatud maapinda abs. kõrgusele +10.00, st vahetänav paikneb ümbritsevast alast ca 1,5-3,5 m madalamal. Tänu kõrguste vahele saab vahetänav olla avatud ka muuseumi lahtiolekuaegadest sõltumatult. Kuna vahetänav nõuab pidevat õist valgustamist, on vahetänav valgustus ülejäänud planeeritavast alast eraldiseisev.

Vahetäna valgustust juhitakse külastuskeskusest. Vahetäna valgustite valikul tuleb lähtuda valgusti ja valgusallika töökindlusest, ökonoomsusest, turvalisusest, valgustehnilistest omadustest, disainist ning sobivusest EVMi territooriumiga. Paigaldatavad valgustid ei tohi tekitada räägust ega valgussaastet üles, et säiliks naturaalne taevapilt ja tähed.

3.5 Sidevarustus

Sidevarustuse planeerimisel on lähtutud Elion Ettevõtte AS-i poolt 03.03.2010 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 14964244 (vt Lisa 12, Leht 5) ja EVM-i lähteülesandest.

Detailplaneeringus nähakse ette uue EVMi kaablikanaliseerimise rajamine nii olemasolevatele objektidele, kui ka planeeritavate hoonetele. Kaablikanaliseerimise rajamiseks on reserveeritud vajalik maa-ala. Olemasolev EVMi kaablikanaliseerimine peab töökorras säilima, kui ei lepita kokku teisiti. Uus kaablikanaliseerimine rajatakse valdavalt teede äärde, sellisele kaugusele teest, et tee loomulikult laienemisel ei jääks kaablikaevud tee muldesse (kaablikaevud ei tohi jääda pinnasteede sisse, kuna need segavad tee hooldamist).

Üldjuhul museaalide õuealadele kaablikaeve ei planeerita, vaid teostatakse hoonete vahelised ühendused hoonest hoonesse. Kohtades, kus sidekanal siiski läbib õue- või väljakuala, nähakse vajadusel projektis ette sidekaevude luukide paigaldamine 0,2 m olemasolevast maapinnast madalamale. Selliselt paigaldatud sidekaevud märgistatakse hilisemat ülesleidmist lihtsustatavate kaablimarkeriga ja kaetakse pinnasega.

Planeeritavatele kaablitrassidele on määratud kaitsevöönd vastavalt *elektroonilise side seadusele* § 117 (RT I 2004, 87, 593).

Kogu planeeritava ala täpne sidevajadus selgub projekteerimistööde käigus. Otstarbekas on sideliinid ehitada sidekanaliseerimise, mis võimaldab sideliine kaitsta, uuendada, vahetada ning paigaldada tulevikus sidekanaliseerimise ka teist liiki sidekaableid (videovalve, kaabel-TV jne).

Tingimused järgnevateks etappideks:

- Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised.
- Maa-alal paikneb Elionile kuuluv liinirajatis – kaablikanaliseerimine, maakaabel.
- Täiendavalt esitada tööprojekt, milles on kajastatud Lõuka tn tuleva Elioni sidekanal. Vabaõhumuuseumi tee 20 tuleb välja ehitada uus sidelahendus enne vana likvideerimist. Projekteerimiseks tellida uued konkreetsed tehnilised tingimused.

3.6 Videovalve

Vastavalt planeeringu lähteülesandele on planeeritavale alale ette nähtud videovalve EVMi välispiiride jälgimiseks. Planeeringuga on määratud valvekaamerate asukohad ja planeeritud valvekaamera mastideni kaabli-

kanalisatsioon ja elektriühendus. Olemasolevad valvekaamerad on planeeritud asendada ja vajadusel on muudetud valvekaamerate asukohti. Valvekaamera mastid on paigaldatud arvestusega, et kasutatakse kaas-aegseid megapixel valvekaameraid. Planeeritud valvekaamerate signaal koondatakse valvemajja, kus on jälgimis- ja salvestusseadmed.

3.7 Küte

Vastavalt detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku poolt püstitatud lähteülesandele on joonisel näidatud uute museaalide (Külapood ja Seltsimaja) ja Liberty suvemõisa hoonetele maaküttekontuuride paigalduse ala. EVMi külastuskeskuse küttesüsteemi ja energiaallika valimiseks koostati analüüs (vt Lisa 17, *Eesti Vabaõhumuuseumi külastuskeskus – Ennistuskoda Kanut – Tallinna muuseumide ühishoidla hoone küteliikide võrdlus ja küttesüsteemide valik*).

Tingimused järgnevateks etappideks:

- Keskkonnateadlikkuse ja energiasäästu põhimõtetest lähtuvalt on soovitatav hoonete konstruktiivsete ja tehniliste lahenduste kavandamisel lähtuda passiivmajade kontseptsioonist.

3.7.1 Uute museaalide ja Liberty suvemõisa kütelahendus

Seltsimaja ja Külapoe kütteks on reserveeritud 1700 m² ning Liberty suvemõisa hoonetele 4500 m² suurune maa-ala maaküttekollektori paigalduseks (vt Joonis 5, *Tehnovõrkude koondplaan*), mis on maksimaalne võimalik ala. Pinnasekollektori paigalduseks sobiv maa peab olema katendita samuti kõrghaljastuseta ning samuti ei ole soovitatavad vee- ja kanalisatsioonitorustikud, sest maaküttekontuur võib põhjustada nende külmumise. Paigaldatavate maakollektorite eeldatav võimsus on 141kW. Juhul kui projekteerimise faasis selgub, et sellest võimsusest ei piisa, siis tuleb vajaliku võimsuse saavutamiseks osa maakollektori torustikku asendada spiraalkollektoritega või rajada suletud soojuspuuraukude süsteem, mis koosneb soojuskandja torustikust, mis on paigaldatud tamponeeritud soojuspuurauku. Soojuspuurauk on puurimisseadmega sügavuti puuritud rajatis maasoojuse ammutamiseks või talletamiseks. Suletud süsteemi soojuspuuraugus asetseb üks või mitu suletud torustikku, milles ringleb madala keemistemperatuuriga keskkonnale ohutu vedelik (*vesi-glükooli lahus*). Soojuspuuraugud peavad olema lõpuni tamponeeritud¹⁸. Sanitaarkaitseala ega veevõtukoha hooldusnõudeid ei määrata. Soojuspuuraukude vaheline minimaalne kaugus on 15 meetrit.

Võimaliku maakollektori lahendus või soojuspuuraukude täpne asukoht ja arv määratakse hoonete kütteprojektides, lähtudes kõrghaljastuse säilitamise vajadusest, vajalikust soojuskoormusest ja köetava hoone ruumipaigutusest.

¹⁸ Puuraukude rajamisel ja tamponeerimisel rakendada keskkonnaministri 29. juuli 2007. a määrust nr 37.

3.7.2 Külustuskeskuse küttelahendus

Detailplaneeringus on EVMi külustuskeskuse küte lahendatud soojuspumpade süsteemi ja avariilukorras põhikütet toetava või asendava automaatse õlikatlamaja baasil. Tehnilise ruumi kaudu saab soojuspumpade süsteemi abil merekollektoritest kogu külustuskeskuse hoone vajaliku kütte- ja jahutusenergia. Meri on küll energiaallikana ammendamatu, kuid lisakütet on siiski vaja soojuspumpade süsteemi avarii korral. Avarii olukorras saab külustuskeskus kütte automaatsest õlikatlamajast. Soojuspumpade süsteemi madalatemperatuurilise energiaallikaks on planeeritud Kopli laht. Kopli lahte rajatakse 2 merekollektorit koguvõimsusega 2*350kW. Kaldale paigaldatakse torustike ühendamiseks vajalikud kollektorikaevud. Kollektorkaevudest lähevad mere suunal välja torud, mis on soojusisoleeritud ja kaitsehülsis u 40 meetri ulatuses. Torustikud valmistatakse ette kaldal, viiakse ujuvas asendis paigalduskohale koos raskuste ja ujukitega ning ujukite eemaldamisega lastakse torustik mere põhja. Selline lahendus on merele praktiliselt ohutu. Kollektorikaevudest tuuakse soojusisoleeritud magistraalid suundpuurimise tehnoloogiaga läbi liivakivi astangu pinnases külustuskeskuse tehnilisse ruumi. Mõlemal kollektoril on eraldi peale ja tagasivoolutoru, et ühe kollektori rikke või hoolduse korral oleks teine kollektor edasi töös. Merekollektorid tuleb varustada automaatse õhueraldussüsteemiga kollektori torustikest. Merekollektori kontuuri toru purunemisel peab purunenud kontuur automaatselt eralduma süsteemist ja peatama soojuskandja (*vesi-glükooli lahus*) lekke.

Tingimused järgnevateks etappideks:

- Merekollektori baasil lahendatavale soojavarustuse projektile lisada vee-erikasutusloa materjalid, loa taotlusmaterjalide menetlemisel tuleb hinnata merepõhja paigaldatavate torustike mõju Kopli lahe merekooslustele.
- Merekollektori baasil lahendatav soojavarustuse projekt tuleb kooskõlastada Veeteede Ametiga.

3.8 Nõuded tehnorajatiste ehitusprojektide koostamiseks

Detailplaneeringu tehnovõrkude osa täpsustatakse tööprojektidega. Enne tööprojektide koostamist tuleb tehnovõrkude valdajatelt taotleda uued tehnilised tingimused.

Lammutus- ja ehitusprojektid tuleb kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist Tallinna Keskkonnaametiga. Kõik projekti osad tuleb kooskõlastada: Eesti Vabaõhumuuseumiga, Tallinna Vesi AS-iga, OÜ Jaotusvõrk võrguehituse osakonna Tallinn-Harju sektoriga, Elion AS-iga ja Linx Telecommunications Eesti OÜ volitatud esindaja Telco AS-ga, kontakt telefon 6558205.

Nõuded haljastusega arvestamiseks:

- Välisvõrkude ehitusprojekti koostamisel juhendada Tallinna Keskkonnaameti kooskõlastuses 02.12.10 nr 6.1-4.2.1/1195 märgitud lisatingimustest.

- Tallinna Keskkonnaameti kooskõlastuses 02.12.10 nr 6.1-4.2.1/1195 märgitud punkti 3 lisatingimused täpsustada koostöös Tallinna Keskkonnaametiga täiendavalt.
- Tehnovõrkude trasside asukoha täpsustamisel eelistada trasside teede alale paigutamist, metsaalale paigutamisele.

Veevarustus ja kanalisatsioon:

- Kinnistute välisvõrkude projektide koostamisel lähtuda AS Tallinna Vesi kooskõlastusest 02.07.10 PR/1035298-1 ja Tallinna Keskkonnaameti 02.12.10 nr 6.1-4.2.1/1195 kooskõlastuse lisatingimustest.

Elektrivarustus ja välisvalgustus:

- Jaotusvõrk OÜ-le kuuluva 10 kV maakaabli ümbertõstmise tööprojekti koostamisel juhendada detailplaneeringuks väljastatud tehnilistes tingimustest nr 173548 ja detailplaneeringu kooskõlastamisel esitatud nõudest tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
- Olemasoleva elektrivõrgu ümberehituseks vastavalt planeeringule koostada eraldi elektriprojekt. Ümberehitus toimub kliendi kulul.
- Krundisestest Tellijale kuuluvate 0,4 kV elektrivõrkude ja välisvalgustuse rekonstrueerimiseks koostada eraldi elektriprojekt.
- Projekti koostamisel juhendada planeeringulahendusest.
- Välisvalgustus projekti koostamisel on keelatud muuta planeeringulahendust ilma Tellija kirjaliku loata.

EVMile kuuluv sidekanalisatsioon:

- EVM sidekanalisatsiooni projekteerimisel juhendada Tellija juhistest.
- Uus sidekanalisatsioon projekteerida põhimõttel, et olemasolev sidekanalisatsioon säiliks tökorras olevana.
- Projekteeritavatele hoonetele näha ette sidekanalisatsiooni sisestused lähtuvana planeeritaval alal olemasolevast kinnistu omanikule kuuluvast sidekanalisatsioonist.
- Elion AS-ile kuuluvate siderajatiste ümberehituse projektlahenduse koostamiseks tellida Elion AS-ilt tehnilised tingimused.

Videovalve ja andmesidevõrk:

- Vastavalt planeeringule projekteeritav andmesidevõrk peab suutma üheaegselt edastada kõiki vajalike andmevooge.
- Vastavalt planeeringule projekteeritav valvekaamerate pilt peab võimaldama isikute tuvastamist.
- Vastavalt planeeringule projekteeritav videovalvesüsteem peab olema laienemisvõimalustega.

Soojavarustus:

- Näha ette meretallide ala tähistamine vastavate siltide paigutamisega kaldale vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooniministri 6. detsembri 2002. a määruse nr 26 „Ehitustegevuskord veeteel või navigatsioonimärgi vahetus läheduse või mõjupiirkonnas“ nõuetele.

- Merekollektorite ala tähistamisel tuleb juhinduda *meresõidu-ohutuse seaduse* §48 p5. Sildid peavad asuma kahel pool torude ala ja näitama, kus torud asuvad.

Töötamine liinirajatiste kaitsevööndis on lubatud ainult Linx Telecommunications Eesti OÜ volitatud esindaja AS Telco kirjaliku tööloa alusel, tel 6558205. Kaks päeva enne tööde algust kutsuda kohale AS TELCO esindaja tel 6558205. Kaablite täpne asukoht ja sügavus määrata surfamise teel meie esindaja juuresolekul. Kaablite ristumiskohad välja kaevata ja kaitsta meie esindaja juuresolekul. Kaabli tsoonis kaevata käsitsi!

4 KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE

Planeeringu elluviimisest tuleneda võivate oluliste keskkonnamõtjude tuvastamine ja eelhindamine on lähtuvalt keskkonnatingimuste seadmise vajalikkusest üks osa planeeringu koostamisest. Vastavalt *keskkonnamõtju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadusele* antud juhul eraldi keskkonnamõtju strateegilise hindamise (KSH) läbiviimine vajalik ei ole. Kuid kuna otsustaja on kohustatud analüüsima, kas keskkonnamõtju võib esineda, on planeeringu eskiisi koostamise etapis läbi viidud keskkonnamõtju eelhindamine, mille eesmärk oli aidata planeeringu koostajal ja menetlejal saada infot, mis võimaldab langetada kaalutletud otsuseid ning jõuda koostöös huvitatud isikuga lõpliku planeeringulahenduseni.

4.1 Keskkonnamõtju strateegilise hindamise mittealgatamine

Detailplaneeringu algatamise otsusega tehti ka keskkonnamõtju strateegilise hindamise mittealgatamise otsus, milles toodi välja, et KSH läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik järgmistel põhjustel:

- detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõtjuga tegevusi, sh näiteks tootmistegevust, ulatusliku elumupiirkonna rajamist ega muud olulise keskkonnamõtjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastamist;
- detailplaneeringu elluviimisel ei avaldata negatiivset mõju planeeringualal paiknevatele kaitstavatele looduse üksikobjektidele ega I kaitsekategooria kaitsealusele seeneliigile, sest nende lähedusse ei kavandata uut hoonestust ega muud tegevust;
- olemasolev haljastus, mis jääb ette hoonete ja teede rajamisele ning on ette nähtud likvideerida, kompenseeritakse asendusistutustega vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19. mai 2011. a määruse nr 17 tingimustele;
- planeeringulahenduse väljatöötamisel ja uute rajatavate hoonete asukohtade valikul on arvestatud EVMi territooriumi ja selle lähiala maastikuliste väärtustega ning loodus- ja muinsuskaitse-objektidega. Planeeringulahenduse koostamisel on arvesse võetud, et säilitada alal domineeriv looduskeskkond ja väärtustada EVMi miljööd. Hoonestusalad on kavandatud lagedatele või väheväärtusliku haljastusega aladele;
- planeeringuga on kavandatud soojuspumpade maakollektorite või tamponeeritud soojuspuuraukude rajamine. Säästmaks kaldapealset liivakiviastangut, paigaldatakse külastuskeskuse kütmiseks kavandatud merekollektori magistraaltorud suundpuurimisega. Soojuspumpade väliskollektorites kasutakse loodusele ohutut vesiglükooli lahust;
- detailplaneeringus antakse konkreetsed keskkonnatingimused, sh ala niiskusrežiimi säilimiseks, et välistada olulise mõju avaldamine. Planeeringutegevusega kaasneb hoonete (eeskätt külastuskeskus koos mereni viiva vahetäna ja vaateplatvormiga) ja teede ning parklate rajamisel puude likvideerimine, pinnase ümberkujundamine, kaevetööd jm, millega võivad kaasneda niiskus-

režiimi ja taimestiku kasvutingimuste muutused. Paljandipealse metsaala veerežiimi, ökoloogilise koosluse ja taimestiku säilimisvõimaluste võimalike negatiivseid mõjusid tuleb vajadusel täiendavalt hinnata;

- vastavalt geoloogilisele eksperthinnangutele ei kahjusta vahe-täna ja vaateplatvormi rajamine mereäärset klindias tangut;
- detailplaneeringuga ranna ehituskeeluvööndi ulatuse vähendamine ei too kaasa olulist mõju looduskeskkonnale, sh rannavööndile ja looduskooslustele;
- planeeringualal ei paikne keskkonda saastavaid objekte, samuti ei ole alal varasemalt toimunud tootmistegevust ega muud keskkonnohtlikku tegevust. Seetõttu ei ole eeldada ka olulist pinnase-või põhjavee reostust, mis seaks piirangud edasisele ehitus-tegevusele;
- EVMi alale uue hoonestuse rajamise tulemusena ei kaasne tõe-näoliselt olulist külastajate voo kasvu ning võib eeldada, et planeeringu elluviimisel on lisanduv liikluskoormus väike ja ei oma olulist mõju;
- planeeringuga kavandatu omab positiivset sotsiaalset mõju, sest uue hoonestuse rajamisel mitmekesistatakse EVMi kasutus-võimalusi ja parandatakse kultuuripärandi säilitamist muuseumi alal, sest uued hoidlad ja külastuskeskus tagavad väärtuste senisest parema säilimise ja eksponeerimise.

4.2 Mõjud haljastusele

Planeeringualal kasvava haljastuse ülevaade vt ptk 2.4 ja Lisa 8, *Haljastuse hinnang*. Haljastuse mahavõtmine kaasneb uute hoonete ehitamisel ning juurdepääsuteede ja parkimisvõimaluste rajamisel.

Planeeringu koostamise käigus koostatud hüdroloogiliste tingimuste muutumise eksperthinnang (vt Lisa 16) viitab, et metsaala kohatine liig-niiskus on tingitud eeskätt kõrge pinnaveetasemest, mitte põhjaveest, mistõttu olulisi aastaringseid muutusi seoses uute hoonete ja teede ning parklate rajamisega veerežiimis oodata pole.

Kokkuvõtvalt võib öelda, et planeeringulahenduse elluviimisel pole ette näha olulises mahus väärtusliku kõrghaljastuse mahavõtmist. Maha-võtmisele kuuluvad puud on tähistatud *Põhijoonisel* (vt Joonis 4).

Planeeringujärgsetel ehitustöödel on kohustus vältida säilitamisele kuuluvate puu okste ja tüve vigastamist. Ehitustööde ajaks tuleb puutüvi kaitsta piirdega. Kaevetöödel tuleb vältida puu võra raadiuses juurestiku olulist kahjustamist, selleks tuleb puu ümber ehitusmasinate liikumisteele maha asetada puitkilbid. Kui sillutise paigaldamisel osa puu pindmisest juurestikust kahjustatakse, tuleb vajadusel puuvõra kärpida (vee- ja toit-ainevarustuse halvenemise kompenseerimiseks on vajalik võra kärpimine). Teede äärsete puude tüvede ümber tuleb paigaldada peale ehitustööde lõppu piirded.

4.3 Soojavarustuse põhimõtted

Planeeritava ala hooned on varustatud lokaalsete kütteallikatega. Uued museaalide ja Liberty suvemõisa kompleksi hoonete kütteallikaks on planeeritud maakollektoreid ja uue külastuskeskuse kütteallikaks on planeeritud merekollektor. Lokaalsete kütteallikate kasutamine on põhjendatud, kuna planeeringuala ei asu vastavalt Tallinna Linnavolikogu 27.05.2004. a määrusele nr 19 kaugküttepiirkonnas.

4.4 Reovee ja sademevee käitlus

Planeeringuala reovesi juhitakse ühiskanalisatsiooni. Olemasolevad lokaalsed kogumismahutid on ette nähtud likvideerida. Planeeringualal ei toimu reo- või heitvee juhtimist pinnasesse. Sademevesi juhitakse merre. Maa-ala liiklusaladelt ja parklatest kogutavad sademeveed juhitakse enne merre suunamist läbi liiva-õli püüdurite.

4.5 Jäätmekäitluse korraldamise põhimõtted

Jäätmete sorteeritud kogumine toimub vastavalt *Tallinna jäätmekavale* ja *Tallinna jäätmehoolduseeskirjale*. Planeeringus on ette nähtud, et jäätmete sorteerimine toimub planeeritaval krundil ehk nende tekkekohas. Vajadusel lahendatakse taaskasutatavate jäätmete kogumine liikide kaupa uue külastuskeskuse juures.

Ala suure külastatavuse puhul on planeeringualal ette nähtud väiksemate prügikonteinerite kasutamine peamiste jalgteede äärde teatud kindla vahemaa tagant, et ei tekiks külastajate poolt territooriumile prügi. Planeeringus ei ole konteinerite täpsed asukohad määratud.

Ehitiste lammutamisest tekkivad jäätmed tuleb vedada nende ladestamisega tegelevatesse vastuvõtukohtadesse.

4.6 Võimalikud ehitusaegsed mõjud

Kavandatava külastuskeskuse alale jäävate olemasolevate hoonete lammutamiseks tuleb koostada lammutusprojektid, mis tuleb kooskõlastada Tallinna Kultuuriväärtuste Ametiga ning taotleda ehitusload vastavalt *ehitusseaduse* nõuetele.

Olemasolevate hoonete lammutamine ja uute ehitamine tuleb läbi viia nii, et linnatänavaid ei suleta. Samas võib prognoosida ajutisi väiksemaid liiklusseisakuid Vabaõhumuuseumi teel ajal, mil toimub ehitusjäätmete äravedu või ehitusmaterjalide juurdevedu või uute eksponaatide juurdevedu.

Tänavate ajutise sulgemise vajadus võib olla vajalik uute kommunikatsioonide rajamisel. Tänavate sulgemiseks tuleb sellisel juhul taotleda vastav luba. Vähendamaks probleeme liikluses, tuleb kaevetööd olemasolevate tänavate servades või tänavate läbikaevamine teostada vajadusel öisel ajal. Selliste tööde teostamise periood on reeglina lühike – kui öised

tööd võivad olla mürarohked, võiks ehitaja kaevetööde naabrusesse jäävaid elanike teavitada (kirjad saab viia otse postkasti, näiteks nädal enne töödega alustamist).

Ehitustegevusest võib tuleneda ka ajutine mürataseme tõus vahetult ehitatava objekti ümber. Kavandatav hoonestus on valdavalt väikese-mahuline ja võib eeldada, et kasutatakse traditsioonilisi ehitusvõtteid, siis võib arvata, et ehitustegevus avaldab ümbritsevale keskkonnale vähe mõju. Kuna olemasolevad elamud asuvad kavandatavatest hoonetest kaugel, siis võib eeldada, et müratase kontaktala elanike jaoks on olematu.

4.7 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Tagamaks, et käesoleva detailplaneeringu elluviimisel ei avalduks olulist keskkonnamõju, tuleb selle elluviimisel arvestada järgmisi keskkonnatingimusi:

- Külustuskeskuse alale jäävate väiksemate hoonete lammutamine tuleb läbi viia nii, et linnatänavaid ei suleta. Suuremate hoonete lammutamisest ja hilisemast uute hoonete ehitamisest võib prognoosida ajutisi väiksemaid liiklusseisakuid Vabaõhumuuseumi teel ajal, mil toimub ehitusjäätmete äravedu või ehitusmaterjalide ja uute eksponaatide juurdevedu
- Vabaõhumuuseumi territooriumil tuleb hoonestuse ja parklate rajamisel koostada haljastuse projekt(e);
- Ehitustööde käigus tuleb maksimaalselt säilitada olemasolevat kõrg-haljastust. Selleks tuleb ehitustööde käigus kasutada taimestiku koosluste, puude ja nende juurte ning okste jms kaitseks ajutisi piirde-tarasid, kasutada puude läheduses väiksemaid ja vähem tallavaid mehhanisme ning vältida taimestiku, sh puude vigastamist;
- Ehitatavate hoonete ja parklate läheduses säilitatavate puude ümbruses tuleb viia läbi hoolduslõikus. Seda on soovitatav teha enne ehitamisega alustamist ja vajadusel uuesti peale hoone valmimist;
- Ümbruskonna looduskaitseobjektide juurde külastajate suunamine peab toimuma Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regiooniga kokkulepitud korras. Samuti on loodusesse mõistlik paigaldada olemasolevatele lisaks veel infotahvleid ja viitasid floora ja fauna tutvustamiseks;
- Olemasolevate looduskaitseobjektide kaitsevööndis tuleb kõik ehitustegevused, sh museaalide paigaldamine kooskõlastada Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regiooniga;
- Ekspositsiooniala plaani koostamise käigus tuleb koostada dendro-loogiline inventeerimine kavandavate museaalide asukohtadesse, et hinnata kavandatava ekspositsiooni asukohas ja selle lähiümbruses kasvavate puude tervislikku seisundit;
- Naabruses olevates elamutes tuleb tagada normatiivne müra- ja vibratsioonitase. Müra normtasemed hoonetele on toodud Sotsiaal-ministri 04.03.2002.a määruses nr 42, *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme*

mõõtmise meetodid (RTL 2002, 38, 511). Müratasemest kinnipidamine lähimates naabruses olevates elamutes tuleb tagada ka ehituse ajal. Kui mürataseme ületamine on ehituse eripärast lähtuvalt vältimatult vajalik (nt tänavate tee aluse ehitamisega kaasnev vibratsiooniga asfaldi rullimine vms tegevus) tuleb seda teha tööpäeviti päevasel ajal (soovitavalt 8.00 kuni 18.00, kuid kindlasti mitte ajavahemikus 21.00 kuni 8.00);

- Planeeringualal asub looduslik kallasrada, millele on muuseumi maa-ala osas juurdepääs ainult muuseumi territooriumil asuvatelt jalgteedelt. Nn rannapromenaad kesklinna ja Kakumäe suunal suunatakse muuseumi maa-ala osas ümber muuseumi territooriumi (muuseumi lõigul kulgeb rannapromenaad Vabaõhumuuseumi tee ääres);
- Teedevõrgu loomisel peab kasutama võimalikult suures ulatuses olemasolevaid teid (millega on planeeringu väljatöötamisel juba arvestatud);
- Territooriumi liiklusaladelt ja parklatest kogutavad sademeveed peavad enne merre juhtimist läbima I klassi liiva-õli püüdurid;
- Säilitada kuivenduskraavide veekaitsevööndis kasvav taimestik. Kraavide kallastel lagedana püsimiseks on vajalik regulaarne võsatorje (niitmine või iga-aastane võsa lõikus). Hoonestusalasse jäävate kraavide puhul tuleb vaadata nende säilitamise võimalikkust ja otsustarbekust. Kui kraavid säilitatakse, peab nende kallastele jääma ka maa, mis võimaldab kraave hooldada. Kraavide likvideerimisel tuleb kuivendussüsteem lahendada torudega;
- Kaldaastangusse lõikuva vahetänaava rajamisega kaasneva keskkonnamõju hindamiseks on tellitud AS-ilt Maves ja Eesti Geoloogiakeskusest ekspertiisarvamused (vt Lisa 10, *Ekspertiisarvamused. EVMi hoone vahetänaava lõikumine kaldaastangusse*). Detailplaneering määrab rajatava vahetänaava paiknemise, täpsem tehniline lahendus tuleb anda külastuskeskuse hoone projektis või eraldi projektiga. Vaateplatvorm projekteerida ja rajada vahetänaavaga ühise ehitisena. Rajatav vahetänav võib lõikuda maapinda maksimaalselt 1,5 – 3,5 m sügavuselt ja olla maksimaalselt 7 m lai. Vaateplatvormi kohta projekti koostamisel tuleb arvestada järgnevaga:
 - 1) Pangaserv taganeb, kuid panga taganemise tempo pole täpselt teada;
 - 2) Konsooli raskus tuleb kanda allapoole merepinda ulatuvale tugiseinale või vaiadele, et vähendada survet klindiastringule. Selline toetuspunkt peaks paiknema vähemalt 10 m kaugusel astangu servast maa pool. Vaateplatvormi mere kohale ulatuv osa paigaldada vähemalt 15 m sügavusele aluspõhja kivimitesse puuritud (mitte rammitud) vaiadele;
 - 3) Vaateplatvorm peab olema sellise suurusega, et sinna mahtuvate külastajate kaal ei ületaks konstruktsiooni tugevust. Kaaluda võib rannakindlustuse rajamist (soovitav looduslikest rahnudest kuhjatisena);
 - 4) Mereäärse klindiastringu looduslikku ilmet ei ole soovitav muuta;
 - 5) Lisaks insenergeoloogilistele tehnilistele kriteeriumitele tuleb arvestada ka uute ehitiste sobivusega keskkonda;

- 6) Panga taganemise pidurdamiseks on soovitatav vahetänav lõikumiskohas kuni 10 m ulatuses mõlemalt poolt vahetult panga serval kasvavad puud maha võtta. Tormides paneb tuul puude tüved ja juured liikuma, mille tagajärjel võivad need astangu servalt koos pinnasega alla variseda. Liivakivi lõhedesse tunginud puujuured avardavad lõhesid, mille kaudu liikuv sademevesi jäätmisel paisub ja võib põhjustada varinguid;
 - 7) Vahetänav sügavusega 1,5 – 3,5 hakkab drenima põhjavett. Kui eesvooluna kasutada merd, tuleb vältida ranna erodeerimist kuivendusvee poolt;
 - 8) Kuna vahetänav lõikub pinnasesse ja asub ümbritsevast maapinnast madalamal, on tänav alla vajalik paigaldada дренаž. Lisaks, arvestades rannaastangu pulsatsioonilisi ja kiireid muutusi kõnealuses piirkonnas, oleks otstarbekas sinna rajada Eesti rannaseire võrgustikku kuuluv seireala ning teha nende piires iga-aastasi vaatlusi ja mõõdistamist;
- Maakütte kasutatavuse hindamiseks on koostatud analüüs (vt Lisa 17). Sobivaimaks küteliigiks on madalatemperatuurilisel energial põhinev soojuspumpade süsteem. Külustuskeskuse soojusallika valikul on valikuks merekollektor. Juhul, kui maakütet kasutatakse, tuleb maakütte kollektorite paigaldamisel kasutada säilitatava loodusega alal väikseid ehitusmasinaid (seda on lihtne teha, sest kollektori paigaldussügavus on ca 80-100 cm). Maakütte paigaldamise skeemide koostamisel on kohustuslik arvestada olemasoleva väärtusliku kõrghaljastuse säilitamise vajadusega. Energia kokkuhoiu eesmärgil tuleb eelistada võimalikult suure kasuteguriga pumpasid/seadmeid;
 - Rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus alates 1.01.2009. a;
 - Tänav- jm välivalgustuses kasutada võimalusel säästulampe, LED-valgusteid vms;
 - Muuseumi alal tuleb lõkke tegemine ja suitsetamine keelata v.a selleks spetsiaalselt ettenähtud ja tähistatud kohtades;
 - Oluline on jäätmete kogumise võimaluse organiseerimine jalgradade ääres, sest see vähendab prügi loodusesse sattumise riski. See eeldab prügikastide piisavat tihedat paigutust ning regulaarset tühjendamist. Soovitatav on prügikastide sisu vähemkontrollitavates kohtades ja suitsetamiseks ette nähtud kohtades või lõkkekohtade juures valmistada metallist, et vähendada tulekahju tekkimise riski.

Lisaks eeltoodule tuleb täita ka muid detailplaneeringus kirjeldatud nõudeid, sest kõik detailplaneeringus sätestatud tingimused kokku tagavad selle, et planeeringu elluviimisel on välistatud olulise keskkonnamõju teke.

5 KURITEGEVUSE ENNETAMINE

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmist käsitleb standard EVS 809-1:2002 *Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine*, 29.11.2002. a. Standard on aluseks võetud planeeringuala linnaruumi kontseptsiooni välja töötamisel. Alljärgnevalt on esitatud käesoleva planeeringu koostajate poolt abinõud planeeritaval alal kuritegevuse ennetamiseks ning kuriteohirmu vähendamiseks. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus.

5.1 Planeeringulahendusega ette nähtud meetmed

Territoriaalsus. Suurte üldkasutatavate alade jaotamine väiksemateks osadeks annab suurema kontrollitunde. Territoriaalsus ja kombineeritud järelevalve strateegiaga vähendab vägivaldsete kuritegude riski. Ala on jaotatud väiksemateks kontrollitavateks piirkondadeks ehk siseõuedeks. Seeläbi tekib iga elamute grupil nõ oma privaatsem ruum. Sellisel alal on soodustatud inimeste omavaheline läbikäimine ning võõrad äratavad kohe tähelepanu.

Juurdepääs ja alternatiivsed teed. Planeeritud liikumisteed on ühendatud olemasoleva teedevõrguga ja teed on ringistatud. Eraldatud või umbsoppidega alasid ei ole kavandatud, mis hoiab ära võimaliku ohvri „lõksulangemise“. Atraktiivne teede planeering suurendab heaolutunnet, luues mulje tugevast järelevalvest.

Nähtavus, vaateväli Vältitud on läbipaistmatuid ja kõrgeid takistusi vaateväljas (nt plankaiad). Hea vaateväli hoonete akendest kõikides suundades vähendab salajasi vargusi.

5.2 Ehitusprojektiga tagatavad meetmed

Info ja viidad. Teede äärde või suuremate teede ristumiskohtadesse on võimalik paigaldada suunavad viidad ja infotahvlid. Hea teemärgistus ja info esitamine on suurem maa-alal väga oluline, sest annab inimesele ülevaate oma asukohast ja informatsiooni eelolevast teekonnast, millega kaasneb suurem kindlustunne.

Valgustus. Välisvalgustus tuleb paigutada nii, et liikleja saaks ka pimedal ajal õige käsituse jalgteest, selle lähiümbrusest, teesihi suunamuutustest jms. Valgustite valikul tuleb lähtuda valgusti ja valgusallika töökindlusest, ökonoomsusest, sobivusest EVMi territooriumi kujundusega, aga ka turvalisusest. Turvalisuse parandamiseks peaks olema võimalik potentsiaalse ründaja (ka näo) nägemine ning tuvastamine vähemalt 4 m kauguselt. Selle saavutamiseks on tagatud piisav valgustus kogu planeeritaval alal.

Turvalisus. Sissepääsud on paigutatud käidavasse ja valgustatud kohta, mis vähendab murdvarguste riski. Maa-ala välispiiride ja sissepääsude

jälgimiseks on planeeritavale alale ette nähtud videovalve, mis annab hea tulemuse territooriumi turvalisuse tagamiseks. Autodega seotud vandalismi ohtu on vähendatud kõige suurema parkla rajamisega hoone alla. Bussiparkla on kavandatud kinnisena. Kõik parklad on kavandatud varustada välisvalgustuse ja enamasti ka tõkkepuudega.

Korrashoid on üks tähtsamaid tegureid. Keskkond, mis on korras, on ka turvaline ja seal on meeldiv viibida. Korrashoiu kõrge tase paneb eeldama, et alal on tugev järelevalve ja vähendab seega kuriteohirmu. Seetõttu tuleks hoonestuse ja ehitustegevuse lõppedes alad kohe korrastada ja lõplikult viimistleda.

6 KASUTATUD KIRJANDUS

1. EVMi eksponaathoone Kolu kõrts köögiploki olemasoleva olukorra fikseering, OÜ Elu ja Keskkond, Tallinn 1992.
2. EVMi külastuskeskus – Ennistuskoda Kanut – Tallinna muuseumide ühishoidla. Arhitektuurse ideevõistluse tingimused. Tallinn, detsember 2006 – mai 2007.
3. EVMi külastuskeskus – Ennistuskoda Kanut – Tallinna muuseumide ühishoidla. Arhitektuurse ideevõistluse võidutöö RAUDJAS. OÜ Kavakava, 2007.
4. Muinsuskaitse eritingimused Liberty suvemõisa hoonestuse kohta.
5. Maves AS, Eik Eller, Ehitusgeoloogilised ja hüdroloogilised tingimused. 20.10.2006.
6. Tallinn, Rocca al Mare, Vabaõhumuuseumi tee 12. EVMi värava-hoone arhitektuur-ehituslik tööprojekt. R projekt. Tallinn, 1997.
7. Tallinn. Vabaõhumuuseumi tee 12 kahe viilhalli arhitektuurne mõõdistusprojekt. Arhitektuuribüroo Hoerdel OÜ. Tallinn 2005.
8. Üprus, H., Rocca al Mare minevikust . Tallinn 1973.