



KORRALDUS

24.03.2026 nr 212

A. Adamsoni tn 20, A. Adamsoni tn 20a kinnistute ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine Kesklinnas

Planeerimisseaduse § 139 lg 1 ning Tallinna Linnavolikogu 23. septembri 2021 määruse nr 22 „Planeerimisseadusest tulenevate ülesannete delegeerimine ning projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonna määruse kehtetuks tunnistamine“ § 1 alusel, kooskõlas Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud Tallinna üldplaneeringuga ja Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr 36 „Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas“ § 32 lg-ga 3 ning arvestades nii korralduse lisas esitatud kui ka järgmisi põhimotiive ja kaalutlusi:

- planeeritud ala Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud „Tallinna üldplaneeringu“ (edaspidi *üldplaneering*) kohane maakasutuse juhtotstarve on korruselamute ala, mis on mõeldud põhiliselt kahe- ja enamakorruseliste korterelamutele, kus võivad paikneda kõik elurajooni teenindavad asutused, kaubandus- ja teenindustevõtted, garaažikooperatiivid jm. Linnastruktuuri tihendamine on kooskõlas üldplaneeringus toodud eesmärkidega. Detailplaneering on kooskõlas Tallinna üldplaneeringuga;

- teemaplaneeringu „Tallinna Kesklinna miljööväärtuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine“ (edaspidi *teemaplaneering*) kohaselt asub planeeritud maa-ala Kassisaba miljööväärtusliku hoonestusala 3. ehituspiirkonnas, kus suurim lubatud hoonestustihedus piirkonnas on 1,0 ja hoonete korruselisus võib olla 3–4 korrust. Suurim hoonestatus on 40% ja krundil võib olla kuni kaks hoonet, v.a abihooned. Haljastuse osakaal peab olema vähemalt 30% krundi pinnast ja kõrghaljastust vähemalt 20% krundi pinnast. Detailplaneering on kooskõlas teemaplaneeringuga;

- detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel on arvestatud ala paiknemist teemaplaneeringu kohasel Kassisaba miljööväärtuslikul hoonestuslal, hoonestatava krundi positsioon 2 asukohta kvartali keskmes ning ajalooliste ja nüüdisajal ehitatud hoone vahelisel alal. Ao, A. Adamsoni ja Eha tänava äärne hoonestus on väga erineva iseloomuga ning teemaplaneeringu kohane ehituspiirkond tervikuna erilmeline. Antud juhul on leitud linnaehituslik lahendus, mis arvestab planeeritud ala ümbritsevat linnaruumilist keskkonda tervikuna;

- krundile positsioon 2 planeeritud kuni 3-korruselise hoone kõrgus maapinnast võib olla kuni 11,4 meetrit. Krundile positsioon 1 jääva 2-korruselise A. Adamsoni tn 20 hoone kõrgus maapinnast on detailplaneeringu kohaselt 10,2 meetrit. Seega ei kujune planeeritud hoovihoone ja olemasoleva tänavapoolse hoone kõrguslik erinevus, 1,2 meetrit, märkimisväärses. Lisaks on detailplaneeringus hinnatud planeeritud hoone kõrgust teiste naaberhoonete suhtes. Detailplaneeringus on esitatud absoluutne kõrgus ehk koha kõrgus kindlaksmääratud keskmisest merepinnast, mis arvestab muutuvat maapinna reljeefi. Arvestades naaberhoonete absoluutseid kõrguseid, kujuneb planeeritud hoovihoone absoluutne kõrgus, 24,4 meetrit, väiksemaks. Võrdluseks on Ao tn 7 3-korruselise hoone absoluutne kõrgus 27,8 meetrit ja Eha tn 12 4-korruselise hoone absoluutne kõrgus 28,0 meetrit. Lisaks teemaplaneeringus esitatule, on ehitusõiguse ulatuse määramisel lähtutud linnaehitusliku analüüsi tulemustest – st tervikliku mikrokvartali kujundamisel tuleb lisaks planeeritud alale jäävale hoonele arvestada ka teiste lähiümbruses asuvate hoonetega. A. Adamsoni tn 20a krundi asukohast lähtuvalt hakkab planeeritud hoovihoone moodustama tervikut 3-korruselise Ao tn 7 hoonega ja 4-korruselise Eha tn 12 hoonega, kuna hoovihoone on planeeritud astmeliselt kahe eelpoolnimetatud hoone vahelisele alale. Lahenduse kujundamisel on seatud tingimus, et planeeringulahenduse

elluviimisel moodustuks naaberhoonetega ühtne ansambel ning et kavandatud hoone ei domineeriks muuhulgas ka Ao tn 7 kinnistul asuva väga väärtuslikuks hinnatud hoone üle;

- tervikliku hoonete rühma loomisel on arvestatud nii kõrguslike üleminekutega kui ka vajadusega kavandada ehitisealuselt pinnalt A. Adamsoni tn 20 hoonega sarnane hoone. A. Adamsoni tn 20 ja planeeritud hoone ehitisealune pind on samas suurusjärgus. Hoone paremaks sobitamiseks olemasolevate hoonetega ning hoone kõrguse visuaalseks vähendamiseks, on detailplaneeringus määratud nõue, et planeeritud hoone kolmas korrus tuleb kujundada ülejäänud korruste suhtes tagasiastuva korrusena, seejuures võib kolmanda korruse ehitisealune pind moodustada kuni 50% põhikorruse ehitisealusest pinnast;
- hoovihoone hoonestusala jääb olemasoleva A. Adamsoni tn 20 hoone taha, millega säilitatakse ajaloolise hoone esiplaanilisus ja dominantsus. Detailplaneeringus on arvestatud vajadusega jätta tänavapoolse ja planeeritud hoone vahele piisav vahemaa, kuhu on kavandatud roheala;
- detailplaneeringus on määratud nõue, et moodustatavate kruntide positsioon 1 ja positsioon 2 omavahelisele piirile ei ole lubatud rajada piirdeaedu. Kruntidevaheline piir ei kujune looduses tajutavaks ning seega ei oma olemasolevate kinnistute piiri muudatus linnaehituslikust seisukohast tähtsust ega kahjusta ala miljööväärtuslikkust;
- detailplaneeringus on määratud tingimused naaberhoonete püsivuse tagamiseks;
- detailplaneeringule on lisatud insolatsiooni kestuse analüüs eesmärgil hinnata kavandatud hoone mõju naaberkinnistutel asuvates eluruumides kujunevale insolatsiooniolukorrale. Analüüsist selgus, et detailplaneeringus kavandatu elluviimisel on analüüsitud eluruumides tagatud [Tallinna linna veebilehel](#) avaldatud ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhendi kohane insolatsiooni kestus;
- tulenevalt [maareformi seadusest](#), tuli viia planeeritud ala põhjaosas asunud reformimata riigimaa omandamise menetlus läbi samaaegselt detailplaneeringu menetlusega. Tingimusega on arvestatud. 2022. aastaks oli maareform läbi viidud ning endise riigimaa osad erastatud. Kunagisest riigimaast on moodustatud kolm katastriüksust - Eha tn 10, Eha tn 10a ning A. Adamsoni tn 20d;
- parkimiskohad on kavandatud planeeritud maa-alale. Detailplaneeringus on planeeritud 6 parkimiskohta. Seega lisanduv sõidukite hulk ei ole märkimisväärselt suur.

1. Kehtestada Kesklinnas asuva 0,17 ha suuruse maa-ala kohta koostatud A. Adamsoni tn 20, A. Adamsoni tn 20a kinnistute ja lähiala detailplaneering (Tallinna planeeringute registri nr DP039960, edaspidi ka *detailplaneering*), LEI EHITUSGRUPP OÜ töö nr 14-4/25. Detailplaneering on koostatud eesmärgil moodustada A. Adamsoni tn 20d kinnistust, A. Adamsoni tn 20 kinnistust ja A. Adamsoni tn 20a kinnistust piiride muutmise teel üks elamumaa sihtotstarbega ning üks äri- ja elamumaa sihtotstarbega krunt, määrata moodustatavale elamumaa sihtotstarbega krundile ehitusõigus kuni 3 maapealse (3. korrus on ülejäänud korruste suhtes tagasiastega) ja 1 maa-aluse korrusega mitme korteriga elamu ehitamiseks, määrata moodustatavale äri- ja elamumaa sihtotstarbega krundile ehitusõigus krundil asuva 2-korruselise hoone järgi ning määrata kõikide planeeritud alale jäävate kruntide kasutamise tingimused.

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

3. Korralduse peale võib 30 päeva jooksul arvates selle teatavakstegemisest esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule (talhk.menetlus@kohus.ee).

(allkirjastatud digitaalselt)
Peeter Raudsepp
Linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)
Priit Lello
Linnasekretär