



KORRALDUS

19.08.2025 nr 773

Filtri tee ja Masina tänava vahelise kvartaliosa detailplaneeringu kehtestamine Kesklinnas

[Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse](#) § 1 lg 1, kuni 30. juunini 2015 kehtinud [planeerimisseaduse](#) § 24 lg 3, Tallinna Linnavolikogu 23. septembri 2021 määruse nr 22 „[Planeerimisseadusest tulenevate ülesannete delegeerimine ning projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonna määruse kehtetuks tunnistamine](#)“ § 1 alusel, kooskõlas Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr 36 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ § 32 lg-ga 3 ja Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud „[Tallinna üldplaneeringuga](#)“ ning arvestades korralduse lisas esitatud kui ka järgmisi põhimotiive ja kaalutlusi:

- planeeritud maa-ala asub Kesklinna linnaosas Juhkentali asumis Peterburi tee, Filtri tee, Juhkentali tänava ja Tartu maantee vahelises kvartalis. Piirkonnas on nii äri-, tootmis- ja eluhooneid kui ka eriotstarbelisi hooneid. Läheduses asuvad nii Kalevi keskstaadion kui ka Kaitseväge ja Siselinna kalmistud, Tallinna Autobussijaam ning Ülemiste liiklussõlm;

- Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud [Tallinna üldplaneeringu](#) kohaselt on planeeritud maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks valdavalt määratud riigikaitsealine ala ehk riigikaitse, kinnipidamiskohtade jm eriteenistustega seonduvate asutuste ala. Filtri tee 1a kinnistu, Filtri tee 1b kinnistu, Filtri tee 1e kinnistu ja Filtri tee 5 kinnistu osa asuvad üldplaneeringu kohasel ühiskondlike ja puhkeehitiste alal, mis on põhiliselt haridus-, teadus-, tervishoiu-, kultuuri- või spordiasutuste, samuti samalaadsete teenustega või vaba aja veetmisega seonduvate ettevõtete ala. Filtri tee 9 kinnistu asub üldplaneeringu kohasel liikluslal, mis on mõeldud raudtee ja lennuvälja ehitiste alaks, samuti suuremate parklate alaks. [Planeerimisseaduse](#) § 142 lg 1 punkt 1 sätestab, et detailplaneering võib põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine on üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine. Arvestades, et maa-ala, mille üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve on ühiskondlike ja puhkeehitiste ala, ning liiklusala, mida detailplaneeringus soovitakse muuta riigikaitsealiseks alaks, moodustab umbes 0,63 ha ehk ligikaudu 5% kogu planeeritud alast, ei ole tegemist planeerimisseaduse kohase üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatusliku muutmisega. Muudatuse alus on vajadus korrastada ja laiendada riigikaitseliste tegevustega hõlmatud ala suurust arvestades ka maaomandi muudatusi. Tulenevalt riigikaitse arengukava põhimõtetest on kavas koondada planeeritud alale osad Tallinna erinevates paikades asuvad riigikaitsealised asutused ja üksused. Arvestades eelnevalt välja toodud kaalutlusi ning Riigikohtu lahendeid ei ole käesoleval juhul tegemist üldplaneeringus määratud juhtotstarbe ulatusliku muutmisega ning detailplaneering on kooskõlas Tallinna üldplaneeringuga;

- detailplaneeringu eesmärk on muuta ja korrastada Kaitseministeeriumi ja kaitseväge valduses olevate kruntide piire ja määrata moodustatavale krundile ehitusõigus riigikaitseliste hoonete rajamiseks ning kõikide planeeritud alale jäävate kruntide kasutamise tingimused. Riigikaitseliste tegevuste ühte kvartalisse koondamine aitab edasi arendada riigikaitse infrastruktuuri, tagades selle julgeoleku ning toimivad seosed ümbritsevate kvartalite ja tänavavõrguga. Planeeritud ala sobib riigikaitseliste julgeolekuobjektide laiendamiseks ja ala arendamiseks samal otstarbel kuna jääb liiklusmagistraalide vahetusse lähedusse, s.o Filtri tee ja Peterburi tee lähedale, mis tagavad väga hea ühenduse teiste ülelinnalise tähtsusega

magistraaltänavatega nagu Tartu maantee ja Pärnu maantee. Arvestades riigikaitse otstarvet on ala suurel määral avalikkusele suletud;

- hoonestusalad uute hoonete ehitamiseks on määratud planeeritud ala Filtri tee poolsele ossa, nii et domineerima jääks mälestisena kaitse all olev endine Juhkentali sõjaväehospidali peahoone ja säiliks alal asuv tiikide süsteem ning väärtuslik kõrghaljastus. Filtri tee poolne hoonestusala piir on määratud olemasoleva endise sõjaväekasarmu järgi nii, et Filtri tee äärde kujuneks ühtlane tänavasein. Hooned on kavandatud põhimõttel, et need jääksid pargialast piisavalt kaugemale. Ehitusjoone määramisel on julgeoleku kaalutlustel kavandatud uushoonestus tänavast eemale võttes arvesse olemasolevat praegusel Filtri tee 5 kinnistul asuvat hoonestust. Filtri tänava poolne ehitusjoon on määratud vastavalt endise kasarmu tänavapoolsele hooneküljele eesmärgiga luua sellega tänavale linnalik, korrastatud ja tajutav tänavasein. Samuti on uute hoonete pikkuse ja laiuse määramisel järgitud endise kasarmuhoone mõõte. Selline lahendus võimaldab majadevaheliste vaatekoridoridega tagada vaated endisele sõjaväehospidali peahoonele. Planeeritud hoonestusviis on lahtine;

- juurdepääsudele ja kõrvaltänavatele on ette nähtud Filtri tee ja Toonela tee ristmikule vasakpöörderajad peateel, mis muudavad peatee otseliikluse sujuvamaks. Arvestades piirkonna üldiseid arengusuundasid on perspektiivselt ette nähtud Filtri tee rekonstrueerida ning Filtri tee ja Toonela tee ristmik tuleb rajada 2+2 lahenduses fooridega. Detailplaneeringus on tehtud ettepanek määrata Filtri tee 1 kinnistu transpordimaaks (pos 3). Teemaale on planeeritud Filtri tee laiendus leevendamaks praegust „pudelikaela“ olukorda antud Filtri tee lõigul. Filtri tee ääres on planeeritud Filtri tee 2+2 rekonstrueerimisel eraldada kergliiklustee sõiduteest. Ette on nähtud avaliku kasutusega 2-4 meetri laiune kergliiklustee;

- planeeritud alale on kavandatud 588 parkimiskohta sõidukitele ja 239 parkimiskohta jalgratastele. Detailplaneeringus on ehitusprojekti koostamiseks määratud nõue lähtuda parkimise kavandamisel ehitusprojekti koostamise ajal parkimisele kehtivatest normidest.

1. Kehtestada Kesklinna linnaosas asuva 12,41 ha suuruse maa-ala kohta koostatud Filtri tee ja Masina tänava vahelise kvartaliosa detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*), ConArte OÜ töö nr DP-2012/054. Detailplaneering on koostatud eesmärgil muuta planeeritud alal asuvate kinnistute piire ja maakasutuse sihtotstarvet, kavandada kaks riigikaitse-, kuus transpordi- ja üks tootmismaa sihtotstarbega krunt ning määrata ehitusõigus riigikaitse- ja tootmismaa sihtotstarbega kruntidele kokku kuni üheksateistkümmene kuni 5 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega hoone ning ühe 1-korruselise hoone ehitamiseks ja/või rekonstrueerimiseks.

2. Detailplaneeringukohaste sõidu- ja kõnniteede ning sademeveekanaliseerimise väljaehitamine tagatakse vastavalt väljastatud ehituslubadele ning Tallinna linna ja detailplaneeringust huvitatud isiku vahel 28. veebruaril 2024 sõlmitud halduslepingule nr TKA12.

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

4. Detailplaneeringus riigikaitse jaoks vajaduseks ning avalikuks kasutamiseks ettenähtavate ehitiste, sh teede ehitamiseks ja avaliku kasutamise tagamiseks on pärast detailplaneeringu kehtestamist vajalik läbi viia järgmised menetlused:

4.1 eraomandis oleva Filtri tee 1 kinnistu krunt positsioon 3 (367 m²) Tallinna linnale omandamine, sh sundvõõrandamine;

4.2 Eesti Vabariigi omandis olevate kinnistute osade - krundid positsioonid 2 (ca 96 m²), 6 (ca 1268 m²), 8 (ca 2694 m²) ja 9 (ca 30 m²) Tallinna linnale omandamine;

4.3 Tallinna linna omandis olevate kinnistute osade - krundid ja ajutised krundid positsioonid 1B (ca 624 m²), 1E (ca 742 m²), 1K (ca 1189 m²) ja 4 (ca 80 m²) Eesti Vabariigile võõrandamine.

5. Detailplaneeringu alale kavandatakse ehitusõiguse andmist Eesti Vabariigi esmase kaitsevõime ja riigikaitse tegevuse tagamiseks ja arendusalal kavandatu elluviimiseks ei ole

vajalik ehitada muid halduslepingus nr TKA12 nimetamata arendusala ja piirkonna teenindamiseks funktsionaalselt vajalikke avalikult kasutatavaid ehitisi ega sõlmida selleks Tallinna Linnavolikogu 15. detsembri 2022 määruses nr 24 „[Avalikult kasutatava ehitise ehitamise ja selle rahastamise kord](#)“ nimetatud kokkulepet.

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

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

(allkirjastatud digitaalselt)
Jevgeni Ossinovski
Linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)
Evelyn Tohvri
Osakonna juhataja linnasekretäri ülesannetes