

## Filtri tee ja Masina tänava vahelise kvartaliosa detailplaneeringu kehtestamise põhimotiivid ja kaalutlused

Tallinna Linnavalitsuse korraldusega kehtestatakse 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 üheksateistkümmne kuni 5 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega ja ühe 1-korruselise hoone ehitamiseks ja/või rekonstrueerimiseks.

### 1. Olemasolev olukord

1.1 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 Kaitseväe ja Siselinna kalmistud, Tallinna Autobussijaam ning Ülemiste liiklussõlm.

1.2 Planeeritud maa-alale jäävad:

1.2.1 - ärimaa sihtotstarbega Filtri tee 1 kinnistu, mis kinnistusraamatu andmeil kuulub JJ-Entertainment OÜ-le. Kinnistut koormab ostueesõigus Eesti Vabariigi kasuks. Ehitisregistri andmeil on kinnistul 2-korruseline tänavatantsukool;

1.2.2 - tootmismaa sihtotstarbega Filtri tee 1a kinnistu, mis kuulub Eesti Vabariigile. Riigivara valitseja on Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus. Kinnistu on hoonestamata;

1.2.3 - riigikaitsemaa sihtotstarbega Filtri tee 1b kinnistu, mis kuulub Eesti Vabariigile. Riigivara valitseja on Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus. Kinnistu on hoonestamata;

1.2.4 - tootmismaa sihtotstarbega Filtri tee 1e kinnistu, mis kuulub Elektrilevi OÜ-le. Kinnistul asub 1-korruseline alajaam;

1.2.5 - riigikaitsemaa sihtotstarbega Filtri tee 3c kinnistu, mis kuulub Eesti Vabariigile. Riigivara valitseja on Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus. Kinnistut koormab teeservituut Filtri tee 3b kasuks. Kinnistul asuvad 1-korruseline elamu ja kuur, mis on nüüdseks lammutatud;

1.2.6 - riigikaitsemaa sihtotstarbega Filtri tee 5 kinnistu, mis kuulub Eesti Vabariigile. Riigivara valitseja on Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus. Kinnistut koormab teeservituut Filtri tee 3a kinnistu kasuks. Kinnistul asuvad 3-korruseline 37IYP01 hoone, 1-korruseline 37JDR01 hoone, 1-korruseline ladu ning hoone S01;

1.2.7 - riigikaitsemaa sihtotstarbega Filtri tee 5a kinnistu, mis kuulub Eesti Vabariigile. Riigivara valitseja on Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus. Kinnistu on hoonestamata;

1.2.8 - 50% ärimaa ja 50% tootmismaa sihtotstarbega Filtri tee 7 kinnistu, mis kuulub Eesti Vabariigile. Riigivara valitseja on Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus. Kinnistul asub 1-korruseline laohoone;

1.2.9 - transpordimaa sihtotstarbega Filtri tee 9 kinnistu, mis kuulub Tallinna linnale. Kinnistu on hoonestamata;

1.2.10 - tootmismaa sihtotstarbega Masina tn 4 kinnistu, mis kuulub Eesti Vabariigile. Riigivara valitseja on Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus. Kinnistul asub 2-korruseline garaaž-töökoda;

1.2.11 - riigikaitsemaa sihtotstarbega Masina tn 6 kinnistu, mis kuulub Eesti Vabariigile. Riigivara valitseja on Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus. Kinnistu on hoonestamata;

1.2.12 - riigikaitsemaa sihtotstarbega Juhkentali tn 58 kinnistu, mis kuulub Eesti Vabariigile. Riigivara valitseja on Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus. Kinnistut koormab isiklik kasutusõigus tähtajaga 5 aastat Tallinna linna kasuks Ülemiste liiklussõlme osade kasutamiseks. Kinnistul asuvad 3-korruseline hospital, 1-korruseline hoone (endine peahoone), 1-korruseline köök, 1-korruseline ravihoone, 1-korruseline töökoda, 1-korruseline surnukuur, kaks 1-korruselise ladu ja 1-korruseline sõjaväehospitali abihoone. Kinnistult on lammutatud 1-korruseline klubi, 1-

korruseline garaaž, 2-korruseline Juhkentali 58 maja 18, 2-korruseline ühiselamu, 1-korruseline ladu, 1-korruseline pääsla, 1-korruseline hoonekompleks, 1-korruseline kütuse ladu, 2-korruseline ladu ja 1-korruseline juurvilja ladu. Kinnistul asuv sõjaväehospidali peahoone, sõjaväehospidali arstide elamu, sõjaväehospidali park ja tiikide süsteem on tunnistatud kultuuriministri 18. augusti 1997 määruse nr 55 „[Kultuurimälestiseks tunnistamine](#)“ lisa punktidega nr 26-28 arhitektuurimälestisteks, mille kaitsevöönd on krunt.

1.3 Lisaks jääb planeeritud maa-alale osa transpordimaa sihtotstarbega Filtri tee T1 // Toonela tee kinnistust, osa transpordimaa sihtotstarbega Filtri tee T2 kinnistust ja osa transpordimaa sihtotstarbega Masina tänav kinnistust, mis kõik on Tallinna linna omandis.

1.4 Osa planeeritud maa-alast jääb kultuuriministri 30. augusti 1996 määruse nr 10 „[Kultuurimälestiseks tunnistamine](#)“ punktiga nr 7 arheoloogiamälestiseks tunnistatud 13.-16. saj pärit asulakoha kaitsevööndisse. Samuti ulatub planeeritud maa-ala osale kultuuriministri 18. augusti 1997 määruse nr 48 „[Kultuurimälestiseks tunnistamine](#)“ punktidega nr 1-8 arhitektuurimälestiseks tunnistatud tselluloosi- ja paberivabriku hoonete kompleksi kaitsevöönd.

1.5 Planeeritud maa-ala jääb Tallinna linnapea 3. jaanuari 2017 käskkirjaga nr LSB-28/2 kinnitatud „[Tallinna riskianalüüs 2016](#)“ kohasesse Järvevana tee 3 kinnistul asuva AKTSIASELTSI TALLINNA VESI veepuhastusjaama kloorilao ohualale. [Kemikaaliseaduse](#) § 32 lõike 4 punkti 3 kohaselt tuleb Päästeametile kooskõlastamiseks esitada detailplaneering ja ehitusprojekt ohtliku ettevõtte ja suurõnnetuse ohuga ettevõtte ohualasse jääva maa-ala planeerimisel või sinna ehitise kavandamisel.

1.6 Riigikaitse linnakut ümbritseb [ehitusseadustiku](#) § 120 lõike 2 kohane riigikaitse ehitise piiranguvöönd.

1.7 Juurdepääs planeeritud maa-alale on Filtri teelt, Juhkentali tänavalt ja Masina tänavalt.

## 2. Tallinna üldplaneering

2.1 Planeeritud ala Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud [Tallinna üldplaneeringu](#) kohane maakasutuse juhtotstarve on valdavalt riigikaitse 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.

2.2 [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.

2.3 Arvestades, et maa-ala, mille üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve on ühiskondlike ja puhkeehitiste ala, ning liiklusal, mida detailplaneeringus soovitakse muuta riigikaitse alaks, moodustab umbes 0,63 ha ehk ligikaudu 5% kogu planeeritud alast, ei ole tegemist planeerimisseaduse kohase üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatusliku muutmisega.

2.4 Muudatuse alus on vajadus korrastada ja laiendada riigikaitse tegevustega hõlmatud ala suurust arvestades ka maaomandi muudatusi. Tulenevalt riigikaitse arengukava põhimõtetest on kavas koondada planeeritud alale osad Tallinna erinevates paikades asuvad riigikaitse asutused ja üksused.

2.5 Riigikohtu Halduskolleegium on haldusasja otsuse nr [3-3-1-31-16](#) punktis 16 leidnud, et üldplaneering määrab maakasutuse juhtotstarbe, mis annab kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuunad (kehtiva PlanS § 6 p 9, § 75 lg 1 p 18, PlanS v.r § 8 lg 3 p 3 ja lg 3<sup>1</sup>). Üldplaneeringu-järgne maakasutuse juhtotstarve võimaldab ka mõningaid kõrvalekaldeid üld planeeringuga sätestatud maakasutusest eeldusel, et juhtotstarbele vastav kasutus on valdav (kehtiva PlanS § 75 lg 4, PlanS v.r § 8 lg 3<sup>1</sup>) ja see ei mõjuta oluliselt planeeringu põhilahendust. Planeeringu põhilahenduseks on planeeringu oluline osa, mis tagab planeeringuga kavandatu ellu viimisel lahenduse tervikliku toimimise (Riigikohtu halduskolleegiumi 12. märtsi 2015. a otsus haldusasjas nr [3-3-1-71-14](#), p 11).

2.6 Tallinna Halduskohtu otsusega nr [3-22-599](#) sai kohtuasjas õiguse Harku Vald tuues muuhulgas välja, et planeerimisseaduse sõnastuses juhtotstarbe muutmise osas on sõnastus „ulatuslik“ ning ulatuslikkuse määr kohaliku omavalitsuse otsustada ehk siis kaalutusotsus.

2.7 Eelnevatest kohtulahendistest tulenevalt on amet kaalunud, kas antud detailplaneeringu puhul on tegu üldplaneeringus ette antud ala juhtotstarbe ulatusliku muutmisega ning kas see on põhjendatud. Amet on jõudnud järeldusele, et antud detailplaneeringu puhul ei ole tegu üldplaneeringus ette antud ala juhtotstarbe ulatusliku muutmisega arvestades, et see moodustab ligikaudu 5% kogu detailplaneeringuga hõlmatud maa-alast. Ühtlasi on amet hinnanud, et tänapäevastele nõuetele vastava riigikaitse linnaku planeerimine Eesti Vabariigi esmase kaitsevõime tõstmiseks on piisav põhjus hõlbustamiseks detailplaneeringu menetlust.

2.8 Arvestades eelnevalt välja toodud kaalutlusi ning Riigikohtu lahendeid ei ole käesoleval juhul tegemist üldplaneeringus määratud juhtotstarbe ulatusliku muutmisega ning detailplaneering on kooskõlas Tallinna üldplaneeringuga.

### 3. Kehtiv detailplaneering

3.1 Planeeritud maa-ala osas ei kehti varem kehtestatud detailplaneeringut.

### 4. Detailplaneeringus kavandatu

4.1 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 üheksateistkümnene kuni 5 maapealse ja kuni 2 maa-aluse korrusega ja ühe 1-korruselise hoone ehitamiseks ja/või rekonstrueerimiseks.

4.2 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 riigikaitseliste otstarvet on ala suurel määral avalikkusele suletud.

4.3 Krunt positsioon (edaspidi pos) 1 (aadressiettepanekuga Filtri tee 5) on ette nähtud moodustada Juhkentali tn 58 kinnistust (pos 1A), Filtri tee 1b kinnistust (pos 1R), Filtri tee 1a kinnistust (pos 1L), Filtri tee 3c kinnistust (pos 1G), Filtri tee 5 kinnistust (pos 1H), Filtri tee 5a kinnistust (pos 1J), Filtri tee 7 kinnistust (pos 1F), osa Filtri tee 9 kinnistust (pos 1B), Masina tn 4 kinnistust (pos 1D), Masina tn 6 kinnistust (pos 1C) ja osa Filtri tee T1 // Toonela tee kinnistust (pos 1E ja pos 1K).

4.4 Krundi pos 1 planeeritud sihtotstarve on riigikaitsemaa ja ehitusõigus on määratud kuni üheksateistkümnene kuni 5 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega riigikaitseliku funktsiooniga hoone ehitamiseks või restaureerimiseks. Hoonestatava krundi hoonestustiheduseks kujuneb 0,34. Kõrgeim hoone võib olla kuni 20,90 meetrit (abs KM kuni 45,05 m). Uued planeeritud hooned on tähistatud I, II ja IV-ga. Planeeritud hoone IIIA on praeguseks välja ehitatud ja hoonetele IIIB on väljastatud ehitusluba ning antud võimalus hooned ühendada galeriiga. Rekonstrueeritavad hooned on tähistatud VI, XV ja XVI-ga. Säilitatavad hooned olemasoleval kujul on tähistatud IX, X, XI, XII, XIII, XIV ja XVIII-ga. Hooned, mis on tähistatud VIII, XVII, V ja VII-ga, on lubatud ümberehitada ja laiendada või lammutada ja nende asemele uued hooned püstitada. Krundile pos 1 võib rajada maa-aluse ühenduse olemasolevate ja planeeritud hoonete vahele väljapoole planeeringus määratud hoonestusala. Võimaliku tunneli asukoht ja suurus täpsustatakse edasise projekteerimise käigus. Väljapoole hoonestusala võib lisaks rajada kaks alla 20 m<sup>2</sup> ja kuni 5 meetri kõrgust abihoonet jäätmekonteineritele. Krunt pos 1 on kinnine, avalikkusele piiratud külastusrežiimiga ning erinevate turvalisusastmetega ala.

4.5 Hoonestusala uute hoonete ehitamiseks on määratud planeeritud ala Filtri tee poolsesse ossa, nii et domineerima jääks mälestisena kaitse all olev endine Juhkentali sõjaväehospidali peahoone ja säilib 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 kaugelt.

4.6 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. Kaks planeeritud hoonet on asetatud Filtri tee poole kitsama küljega ning üks planeeritud 2-korruselise hoone on asetatud tänavaga paralleelselt, samale ehitusjoonele nagu planeeritav administratiivhoone. Selline lahendus võimaldab majadevaheliste vaatekoridoridega tagada vaated endisele sõjaväehospidali peahoonele. Planeeritud hoonestusviis on lahtine.

4.7 Krunt pos 2 moodustatakse Masina tn 4 kinnistu osast. Krundi pos 2 planeeritud sihtotstarve on transpordimaa ja krunt on ette nähtud avalikult kasutatavaks kõnniteeks.

4.8 Krunt pos 3 moodustatakse Filtri tee 1 kinnistust, mille piire ei ole ette nähtud muuta. Krundi pos 3 planeeritud sihtotstarve on transpordimaa ning krundi ei ole ette nähtud hoonestada. Krundil asuv 2-korruselise tänavatantsukool on ette nähtud lammutada.

4.9 Krunt pos 4 (aadressiettepanekuga Filtri tee 5b) moodustatakse Filtri tee T1 // Toonela tee kinnistu osast. Krundi pos 4 planeeritud sihtotstarve on riigikaitsemaa ja krundi ei ole ette nähtud hoonestada.

4.10 Krunt pos 5 (aadressiettepanekuga Filtri tee 1e) moodustatakse Filtri tee 1e kinnistust, mille piire ega kinnistu sihtotstarvet (tootmismaa) ei ole ette nähtud muuta. Krundil säilib olemasolev trafoalajaam ning hoonestustiheduseks kujuneb 0,50.

4.11 Krunt pos 6 moodustatakse Juhkentali tn 58 kinnistu osast. Krundi pos 6 planeeritud sihtotstarve on transpordimaa. Krundil asuvad välja ehitatud ja Tallinna linna omandis olevad avalikult kasutatavad teerajatised, mis ehitati kinnistule linna ja riigi vahelise kokkuleppe alusel.

4.12 Krunt pos 7 moodustatakse Filtri tee 9 kinnistu osast. Krundi pos 7 planeeritud sihtotstarve on transpordimaa. Krundil asuvad välja ehitatud ja Tallinna linna omandis olevad avalikult kasutatavad teerajatised.

4.13 Krunt pos 8 moodustatakse Juhkentali tn 58 kinnistu osast. Krundi pos 8 planeeritud sihtotstarve on transpordimaa. Krundil asuvad välja ehitatud ja Tallinna linna omandis olevad avalikult kasutatavad teerajatised, mis ehitati kinnistule linna ja riigi vahelise kokkuleppe alusel.

4.14 Krunt pos 9 moodustatakse Juhkentali tn 58 kinnistu osast. Krundi pos 9 planeeritud sihtotstarve on transpordimaa. Krundil asuvad välja ehitatud ja Tallinna linna omandis olevad avalikult kasutatavad teerajatised, mis ehitati kinnistule linna ja riigi vahelise kokkuleppe alusel.

4.15 Planeeringus on kavandatud moodustada 9 krunti. Krundid pos 1 ja pos 4 on ette nähtud liita üheks riigikaitsema sihtotstarbega krundiks. Moodustatavad transpordimaa krundid pos 2, pos 6, pos 7, pos 8 ja pos 9 ning olemasolev pos 3 on ette nähtud liita külgneva transpordimaa krundiga ning on määratud avaliku kasutusega teemaaks. Detailplaneeringus avalikuks kasutamiseks ette nähtud eraomandis oleva Filtri tee 1 kinnistu (pos 3) omandab, sh sundvõõrandab Tallinna linn pärast detailplaneeringu kehtestamist. Eesti Vabariigi omandis olevate Juhkentali tn 58 kinnistu ja Masina tn 4 kinnistu osad (pos 2, pos 6, pos 8 ja pos 9) omandatakse Tallinna linnale [riigivaraseaduse](#) alusel pärast detailplaneeringu kehtestamist. Tallinna linna omandis olevate Filtri tee 9 kinnistu ja Filtri tee T1 // Toonela tee kinnistu osad (pos 1B, pos 1E, pos 1K ja pos 4) võõrandatakse Eesti Vabariigile [kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse](#) alusel pärast detailplaneeringu kehtestamist.

4.16 Planeeritud maa-ala hoonestatavate kruntide hoonestustiheduseks kujuneb 0,34 ja planeeritud maa-ala haljastuse osakaaluks vähemalt 50%.

4.17 Parkimiskohtade arv on määratud lähtudes Tallinna Linnavalikogu 17. septembri 2020 otsusega nr 84 kinnitatud „[Tallinna parkimiskohtade arvu normid](#)“ toodud põhimõtetest. Planeeritud alale on kavandatud normatiivist enam parkimiskohti, kokku 588 parkimiskohta. Jalgrataste parkimiskohtade arv on määratud Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokoll nr 41 päevakorrapunkti 26 „[Tallinna rattastrateegia 2018-2028](#)“ ja Eesti standardi EVS 843:2016 „[Linnatänavad](#)“ kohaselt, kokku 239 parkimiskohta. Detailplaneeringus on ehitusprojekti koostamiseks määratud nõue lähtuda parkimise kavandamisel ehitusprojekti koostamise ajal parkimisele kehtivatest nõuetest.

4.18 Osaühing Stratum on koostanud Filtri tee ja Masina tn vahelise kvartaliosa detailplaneeringu ning Filtri tee 10 kinnistu, Filtri tee 12 kinnistu ja Filtri tee 12a kinnistu detailplaneeringu liikluskoormuse analüüsi.

4.19 Tulenevalt liikluskoormuse analüüsist, olemasolev Filtri tee 1+1 sõidurada suudab teenindada liiklust ka pärast detailplaneeringu realiseerimist ning sellest tulenevat täiendavat liiklust. Juurdepääsudele ja kõrvaltänavatele on ette nähtud Filtri tee ja Toonela tee ristmikule vasakpöörderajad peateelt, 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 m laiune kergliiklustee. Samuti on ette nähtud parandada kergliiklejate tingimusi Masina tänava ääres. Detailplaneering arvestab liikluskoormuse analüüsi andmetega ja vastavad nõuded on detailplaneeringu seletuskirjas määratud.

4.20 Puittaimestiku haljastusliku hinnangu detailplaneeringu ala ja selle lähiümbruse kohta on koostanud Linnart OÜ maastikuarhitekt H. Möllits. Hinnang on koostatud vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 3. mai 2006 määrusele nr 36 „[Puittaimestiku ja haljastuse inventariseerimise kord](#)“. Alates 20. juunist 2020 reguleerib haljastuse inventeerimist Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määrus nr 15 „[Haljastuse inventeerimise kord](#)“. Juhindatud on [haldusmenetluse seaduse](#) § 5 lõikest 5, milles on sätestatud, et kui haldusmenetlust reguleerivad õigusnormid muutuvad menetluse ajal, kohaldatakse menetluse alguses kehtinud õigusnorme. Hinnangu kohaselt on pargialal läbi viidud põhjalikud korrastustööd. Likvideeritud on puurindes enamus haigeid ja murdumisohtlikke ja isekülvseid noori puid. Samuti on regulaarse hoolduslõikuse käigus eemaldatud puude alumised oksad, seetõttu on enamiku puude tervislik seisund hea. Alal kasvab kokku 304 haljastuslikku objekti, mis kuuluvad II-V väärtusklassi. Detailplaneeringus kavandatud elluviimiseks on vajalik likvideerida 65 objekti, millest 36 kuulub III väärtusklassi, 20 kuulub IV väärtusklassi ja 9 kuulub V väärtusklassi. Likvideeritavate puude asendusistutuse vajadus on arvatud Tallinna Linnavalikogu 11. veebruari 2021 määruse nr 2 „[Raie- ja hoolduslõikuse andmise kord](#)“ järgi. Kompenseerimiseks vajalik haljastuse ühikute lõplik arv selgub raieloa menetlemisel pärast ehitusloa andmist.

4.21 Muinsuskaitse eritingimused detailplaneeringule on koostanud ajaloolane A. Pantelejev.

4.22 Muinsuskaitse eritingimustes on määratud järgmist: uue hoonestuse rajamine on lubatud sinna, kus praegu puudub hoonestus ja haljastus; administratiivhoone ehitamine näha ette hoonestamata alale kinnistute Filtri tee 5 ja Juhkentali tn 58 piirile. Administratiivhoone kõrgus ei tohi ületada 3 korrust, et mitte muuta liialt dominantseks ehitismälestise endise sõjaväehospidali peahoone suhtes; administratiivhoone asend peab arvestama Filtri teelt vaadates tagaplaanile jääva ehitismälestise Juhkentali tn 58 vaadeldavusega ning selle esifassaadi Filtri teelt mitteoluliselt varjama; vaadeldava krundi Filtri tee poolses osas võib ehitada kuni 2-korruselised hooned tingimusega, et rajatavate hoonete mahud ei varja krundi sügavuses asuvat ehitismälestist. Asetada Filtri tänava äärde rajatavad hooned kitsama küljega, et säilitatavate majadevaheliste vaatekoridoride juures tekitada Filtri tee äärde tänavahoonestuse fronti; jätta hoonestamata vaatesektor Filtri teelt endise sõjaväehospidali peahoone

fassaadi keskteljele ja suvemõisa pargile; uute hoonete projektid tuleb kooskõlastada Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakonnaga; ajalooline kahekorruline kasarmuhoone tuleb säilitada ajaloolises mahus, remontida, fassaadid restaureerida. Kasarmu ette on lubatud samas mahus uue hoone rajamine. Rajatav uus kuni 2-korruline hoone võib olla kahest plokist, mis võimaldaks Filtri tee 1 kasarmu frontooniga keskosale tekitada uue vaatekoridori; Juhkentali tn 58, Filtri tee 5 ja Filtri tee 7 kruntide kõik vajalikud sisepiirded ja aiad ehitada läbipaistvad; krundi heakorrastamisel näha ette kõrghaljastuse taastamine; uue hoonestuse fassaadides kasutada traditsioonilisi, enamlevinud ehitus- ja viimistlusmaterjale; uute hoonete arhitektuur lahendada kaasaegses vormis, selgelt eristuvatena ajaloolistest hoonetest; ehitustööde algstaadiumis, kultuurikihi ilmnemisel, on vajalik arheoloogiline järelevalve; üldjärelevalvet teostab Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakond. Vastavad nõuded on detailplaneeringu seletuskirjas määratud.

4.23 Radoonitaseme määramise ning radooniohtlikkuse hinnangu planeeritud maa-ala maapinnas on koostanud Osaühing Tulelaev. Hinnangu kohaselt asub planeeritud ala kõrge radooniriskiga alal, mille piires jääb radoonisaldus pinnaseõhus piiranguteta ehitustegevuseks lubatud piirest välja. Soovitatav on projekteerimisel arvestada radoonikaitsega ehk kasutada radoonikilet ning vundamendialust tuulutust. Kõik vundamenti läbivad kommunikatsioonid tuleb hermetiseerida. Vastavad nõuded on detailplaneeringu seletuskirjas määratud.

4.24 OÜ FASSAADIPROJEKT (äriregistris märke likvideerimisel) on koostanud insolatsiooni kestuse analüüsi, mille eesmärk oli välja selgitada, milliseks kujunevad Juhkentali tn 52 äri- ja eluhoone insolatsioonitingimused. Insolatsiooni kestust on hinnatud vastavalt Eesti standardile EVS 894:2008/A1:2010 „[Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides](#)“, mis kehtis kuni 31. detsembrini 2021 ning mis on kooskõlas praegu kehtiva Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi [veebilehel](#) avaldatud ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhendiga. Analüüsist selgus, et Juhkentali tn 52 mõjutsooni jäävate korterite insolatsiooni kestus säilib rahuldavana või endisena. Filtri tee 3b põhja poole kavandataivate 6- kuni 8-korruseliste majade insolatsiooni kestus ei ole Filtri tee 3b majast mõjutatud, kuna maja vari ei ulatu hooneteni. Vastavaid nõudeid ei ole detailplaneeringus määratud, kuna detailplaneeringust on välja jäetud Filtri tee 3a, Filtri tee 3b, Filtri tee 3d ja Masina tn 2 kinnistud.

4.25 Maves OÜ (eelmise ärinimega aktsiaselts Maves) on koostanud planeeritud maa-ala kohta reostuse uuringu, mille eesmärgiks oli Filtri tee 5 / Juhkentali tn 58 kinnistute põhjavee pindmise kihi (pinnasevee) ja pinnase seisundi hindamine. Uuringu koostamisel lähtuti keskkonnaministri 11. augusti 2010 määrustest nr 38 „Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases“ (kehtis kuni 1. oktoobrini 2019) ja keskkonnaministri 11. augusti 2010 määrusest nr 39 „Ohtlike ainete põhjavee kvaliteedi piirväärtused“ (kehtis kuni 1. oktoobrini 2019). Uuringust selgus, et puuraukudest võeti 16 pinnaseproovi raskmetallide ja naftasaaduste sisalduse määramiseks. Raskmetallide kontsentratsioon jäi kõigis proovides elumaale lubatust väiksemaks, enamasti isegi alla sihtarvu. Veeproovid võeti 4 punktist, 3 puuraugust ja tiigiveest. Nii naftasaaduste kui ka PAH-ide sisaldused jäid piirarvudest oluliselt väiksemaks. Kokkuvõtvalt leiti, et planeeringuala pinnase ja pinnasevee seisundi analüüsitud ühendite osas võib lugeda rahuldavaks ja täiendavaid piiranguid majandustegevuse edendamiseks vajalikud ei ole.

4.26 Maastikuväärtuste analüüsi Juhkentali sõjaväehospitali pargile ja tiikide süsteemile on koostanud ConArte OÜ arhitekt U. Paul, maastikuarhitekt E. Muuga ja maastikuarhitekt K. Nigul. Käesolevale detailplaneeringule on koostanud muinsuskaitse eritingimused ajaloolane A. Pantelejev. Kuigi muinsuskaitse eritingimused käsitlesid muuhulgas ka kaitsealust parki ja tiikide süsteemi, siis analüüs on käsitletav mainitud uurimustöö täiendusena, selgitamaks välja hoonete kõrval olevad maastikuväärtused. Analüüsist selgub, et kogu kaitsealune park koos tiikide süsteemiga on korrastatud – teed on saanud uue katte, puudel on läbi viidud sanitaarraie ja hooldusloikused, tiigid koos kallastega on korrastatud, peatee äärde on istutatud mälestuspuid. Lisaks on taastamiskõlbmatud hooned likvideeritud ning taastamiskõlblikud hooned kas restaureeritud või ollakse seda tegemas. Seega kogu pargiala koos peahoone ja abihoonetega moodustab juba praegu ilusa terviku. Sellele lisaks on kinnistu piiridel enamasti uus läbipaistev võrkaed, läbi mille on pargiala avalikkusele üsna hästi vaadeldav.

4.27 ConArte OÜ on koostanud planeeritud maa-ala ja selle lähiümbruse kohta ka ruumilise keskkonna analüüsi, mille joonis on lisatud detailplaneeringu materjalide hulka.

4.28 Hüdrogeoloogilise ekspertiisi planeeritud alal on läbi viinud OÜ IPT Projekti juhtimine, mille eesmärgiks oli anda hinnang piirkonna hüdrogeoloogilistele tingimustele detailplaneeringu koostamiseks. Ekspertihinnang koostati varasemate uuringuandmete põhjal. Ekspertiis leidis, et hüdrogeoloogilise läbilõike ülemise osa moodustab vabapinnaline veekiht, mis levib täites, liivpinnastes. Täitepinnased koosnevad valdavalt mullast liiva ja ehitusprahiga, täitekiht on paksem endise Härjapea jõe voolusängi alal. Arvestades, et alal ja selle läheduses paiknevad kunagise Härjapea jõe vooluteed, siis võib seal esineda ka jämedama liiva või kruusa vahekihte, mille veejuhtivus võib olla oluliselt suurem. Antud hüdrogeoloogilistes tingimustes ei ole soovitatav tekitada ulatuslikku põhjavee alanduslehtrit. Vee pumpamine võib alandada olemasolevate tiikide veetaset ning tekitada ka süvendi ümbruses vajumeid. Süvendi seinte toetamiseks tuleks kasutada sulundseinu, mille elemendid ulatuvad liivade alusesse savimõlli. Sellisel juhul elimineeritakse suures osas külgmine ja põhjast tulev juurdevool, süvendisse jõuab ainult seina elementide vahelt immitsev vesi. Sellisel juhul ei teki süvendi ümber märkimisväärset depressioonilehtrit, mis võiks avaldada negatiivset mõju ümbruskonnale. Kuna maa-aluste korrustega hoone tekitab pinnasevee voolule tõkke, siis tuleb rakendada meetmeid vee ärajuhtimiseks ümber hoone. Sellise lahenduse kasutamine ei mõjuta piirkonna hilisemat veerežiimi. Vastavad nõuded on detailplaneeringu seletuskirjas määratud.

## 5. Detailplaneeringu menetlus



5.1 Detailplaneeringu koostamise algatamist taotles 2. märtsil 2012 registreeritud taotlusega Kaitseministeerium, kes soovis muuta planeeritud alale jäävate kinnistute piire ja maakasutuse sihtotstarvet ning määrata ehitusõigus riigikaitse otstarbega hoonete rajamiseks.

5.2 Tallinna Linnaplaneerimise Amet, Kaitseministeerium ja ConArte OÜ sõlmisid 6. veebruaril 2015 planeeringu koostamise õiguse üleandmise lepingu nr 3-6/206. 1. novembril 2021 sõlmiti halduslepingu nr 3-6/206 lisa 1, millega muudeti detailplaneeringust huvitatud isikuks Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus.

5.3 Enne detailplaneeringu algatamist 5. augustil 2014 edastas aktsiaseltsi Kravond (äriregistrist kustutatud) esindav vandeadvokaat A. Pohla Tallinna linnale pöördumise, milles selgitas, et tema kliendi omandis on Filtri tee 1a, Filtri tee 3a, Filtri tee 3b ja Filtri tee 3d kinnistud ning klient ei nõustu väljapakutud Filtri tee ja Masina tänava vahelise kvartali detailplaneeringu eskiisiga. Pöördumises tehti ettepanek arvata eelnimetatud kinnistud detailplaneeringu alast välja ning vajadusel algatada detailplaneering vähendatud planeeringualaga.

5.4 Detailplaneeringu koostamine algatati Tallinna Linnavalitsuse 20. mai 2015 korraldusega nr 774-k „[Filtri tee ja Masina tänava vahelise kvartali detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine Kesklinnas](#)“, eesmärgil muuta planeeritud alal asuvate kinnistute piire ja maakasutuse sihtotstarvet, kavandada neli riigikaitse-, neli transpordi- ja üks tootmismaa sihtotstarbega krunt ning määrata ehitusõigus riigikaitse- ja tootmismaa sihtotstarbega kruntidele kokku kuni üheksateistkümneme kuni 5 maapealse ja kuni 2 maa-aluse korrusega hoone ehitamiseks ja/või rekonstrueerimiseks.

5.5 Teade detailplaneeringu algatamisest ilmus ajalehes Eesti Päevaleht 27. mail 2015, ajalehes Pealinn 1. juunil 2015, Ametlikes Teadaannetes 25. mail 2015 ja Tallinna linna veebilehel. Puudutatud isikuid teavitas Tallinna Linnaplaneerimise Amet (edaspidi *amet*) detailplaneeringu koostamise algatamisest 28. mail 2015 kirjaga nr 3-2/2489. Sama kirjaga teavitas amet ka detailplaneeringu eskiislahenduse avaliku väljapaneku perioodi ning detailplaneeringu eskiislahenduse avaliku arutelu toimumise aja ja koha. Harju Maavalitsust teavitas amet detailplaneeringu koostamise algatamisest 27. mail 2015.

5.6 Detailplaneeringu eskiislahendusega sai tutvuda 2. septembrist 2015 kuni 8. septembrini 2015. Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse tutvustamiseks toimus avalik arutelu 9. septembril 2015, millest võtsid osa planeeringust huvitatud isiku esindaja ja linnaosa esindajad. Arutelul osalenutel küsimusi detailplaneeringu lahenduse kohta ei olnud, seega sisulist arutelu lahenduse üle ei toimunud.

5.7 Pärast detailplaneeringu avalikku arutelu 10. septembril 2015 edastas Tallinna Kesklinna Valitsusele vastuväite aktsiaseltsi Kravond (äriregistrist kustutatud) esindav vandeadvokaat A. Pohla. Aktsiaseltsi Kravond omandis on Filtri tee 3a, Filtri tee 3b ja Filtri tee 3d kinnistud, mis olid võetud ilma kinnistuomaniku nõusolekuta detailplaneeringu menetlusse. Kinnistu omanik ei nõustunud olemasoleva töötava tehase ja aktsiisilao likvideerimisega ning leidis, et see on vastuolus hea halduse põhimõttega. Kinnistu omanik nõustus vastuväidetel loobuma, kui detailplaneeringust huvitatud isik tasub talle nimetatud kinnistute turuväärtuse ja hüvitatab kõik ettevõtete (tehas ja aktsiisiladu) ümberpaigutamisega seotud kulud. Tallinna Linnaplaneerimise Amet vastas 10. septembril 2015 esitatud vastuväitele 8. oktoobril 2015 kirjaga nr 3-2/3260-1 ja selgitas, et kaalus esitatud vastuväidet ning detailplaneeringu koostamist jätkatakse. Samuti jätkab Kaitseministeerium läbirääkimisi Filtri tee 3a, Filtri tee 3b ja Filtri tee 3d kinnistute omandamiseks. Ühtlasi kaalub Kaitseministeerium, millises ulatuses on turvalisuse tagamiseks kinnistuid vaja võõrandada ja kui kinnistu omanikuga kokkuleppele ei saada, siis sundvõõrandamise otstarbekust.

5.8 Tallinna Linnaplaneerimise Amet edastas 8. oktoobril 2015 detailplaneeringust huvitatud isikule kirja nr 3-2/3261-1, milles tõi välja aktsiaseltsi Kravond esitatud vastuväite ning palus detailplaneeringu koostamisel kaaluda, millises ulatuses on turvalisuse tagamiseks kinnistuid vaja võõrandada. Sundvõõrandamise vajaduse korral peab see detailplaneeringus ja detailplaneeringu elluviimise kavas kajastuma.

5.9 Detailplaneeringust huvitatud isik, Kaitseministeerium teavitas 13. septembril 2016 kirjaga nr 12.1-1/16/4006 ametit ja Juhkentali Seltsi, et soovitud kergliiklusteed ei ole võimalik rajada läbi Filtri tee ja Masina tänava vahelise kvartali, läbi detailplaneeringus planeeritud maa-ala. Kirjaga anti teada järgmist: *Kaitseministeeriumi, planeerijate ja Juhkentali Seltsi esindajate 11.12.2014 kohtumisel arutlusel olnud kergliiklustee kulgemine praeguste Filtri tee 3c, 3b, 3a ja 5 kinnistute kaudu ei ole julgeoleku kaalutlustel võimalik. Alternatiivina pakkusid planeerijad välja lahenduse, kus jalakäijate läbipääs kulgeks Juhkentali tn 48 ja 46 kinnistute kaudu ning jääks planeeritava ala küljele. Juhkentali Selts pidas seda Masina tänavat ja Filtri teed ühendavat kergliiklusteed (nn „Jalakäijate läbipääs“) heaks lahenduseks. Kirjaga anti ka teada, et Juhkentali 46 kinnistu omanikud ei pea põhjendatuks ning ei ole nõus loovutama osa oma krundist avaliku jalgte jaoks, kuna ca 40 m teisel pool olemasolevat hoonestust asub linnatänav koos kõnniteega.*

5.10 20. oktoobril 2016 kirjaga nr 3-2/15/2489-7 teavitas amet detailplaneeringust huvitatud isikut ja detailplaneeringu koostajat, et esitab detailplaneeringu arvamuste saamiseks ameti muinsuskaitse osakonnale, Tallinna Kesklinna Valitsusele, Tallinna Keskkonnaametile (nüüdseks Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet), Tallinna Kommunaalametile (nüüdseks Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet), Tallinna Linnavaarametile, Tallinna Transpordiametile, Terviseametile ja Päästetametile. Positiivsete arvamuste korral valmistas amet ette detailplaneeringu vastuvõtmise korralduse eelnõu. Detailplaneering edastati eelnevalt nimetatud asutustele tutvumiseks ja kooskõlastamiseks 24. oktoobril 2016 kirjaga nr 3-2/15/3261-2.

5.11 Aktsiaselts Kravond (äriregistrist kustutatud) pöördus 15. jaanuaril 2018 ameti poole ja teatas, et Kaitseministeerium nõustus aktsiaseltsi Kravond omandis olevate kinnistute (Filtri tee 1a, 3a, 3b ja 3d) Filtri tee ja

Masina tänava vahelise kvartaliosa detailplaneeringu alast välja arvamiseks. Amet vastas pöördumisele 12. veebruaril 2018 kirjaga nr 3-2/3261-7, et peab menetluslikust aspektist otstarbekamaks planeeritud ala mitte vähendada, vaid detailplaneering osaliselt vastu võtta ja osaliselt kehtestada. Ühtlasi palus amet koostöös Kaitseministeeriumiga täpsustada, milliste kinnistute osas detailplaneering vastu võtmata jätta.

5.12 Eesti Vabariik, keda esindas Kaitseministeerium, ja Tallinn linn, keda esindas linnapea, sõlmisid 26. mail 2021 heade kavatsuste protokoll nr 144/2105. Protokolliga jõudsid pooled ühise eesmärgini edendada nii Eesti Vabariigi esmast kaitsevõimet ja riigikaitse tegevust kui ka Tallinna linna sõbraliku linnaruumi loomist. Selleks leidsid pooled viisi ühiselt K5 administratiivhoone ja Toonela tee - Filtri tee ristmiku ehitamiseks ning Filtri linnaku, Juhkentali linnaku, Rahumäe linnaku ning Tallinna linna uue kalmistu arendamiseks. Pooled kinnitasid vajadust teha konstruktiivset koostööd linna territooriumil asuva taristu arendamisel ja muudes koostööd vajavates tegevustes ning huvi jõuda protokollis kirjeldatud tulemusteni.

5.13 Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus pöördus 31. augustil 2021 kirjaga nr 1-14/21/3530-1 ameti poole ja teavitas, et on nüüdsest detailplaneeringust huvitatud isik. Lisaks paluti, et Filtri tee 3a, Filtri tee 3b, Filtri tee 3d ja Masina tn 2 kinnistute osas jäetaks detailplaneering vastu võtmata, kuna nende osas puuduvad kokkulepped kinnistute omanikega. Amet vastas pöördumisele 14. septembril 2021 kirjaga nr 3-2/3139-2 ja selgitas, et planeeringu menetluse ja Tallinna planeeringute registri selguse huvides peab amet otstarbekaks detailplaneeringu vastuvõtmise korraldusega vähendada planeeritavat ala nimetatud kinnistute võrra. Ühtlasi palus amet, et planeeritud ala vähendamiseks seoses tuleb aktualiseerida planeeringu joonised ja seletuskiri. Seejuures palus amet arvestada muudatusi, mida on tehtud lähiala kohta koostatavates detailplaneeringutes ning mis tulenevad teede ja tehnovõrkude valmishitamiseks sõlmitud halduslepingust.

5.14 Amet teavitas 27. veebruaril 2023 kirjaga nr 3-2/497-1 detailplaneeringu koostajat ning detailplaneeringust huvitatud isikut, et Filtri tee ja Masina tänava vahelise kvartaliosa detailplaneeringu menetluse jätkamiseks esitab amet planeeringu arvamuse saamiseks/kooskõlastamiseks Päästeametile, Tallinna Kesklinna Valitsusele, Tallinna Kesklinna- ja Kommunaalametile, Tallinna Transpordiametile, Tallinna Linnavaarametile, Tallinna Strateegiakeskuse linna ettevõtlusteenistuse ringmajanduse osakonnale, ameti muinsuskaitse osakonnale ja ruumilooma kompetentsikeskusele. Positiivsete arvamuste ja kooskõlastuste korral valmistab amet ette detailplaneeringu vastuvõtmise korralduse ning ettepaneku planeeritud maa-ala vähendamiseks.

5.15 Võrreldes detailplaneeringu eskiislahendusega on vähendatud Tallinna Linnavalitsuse 20. mai 2015 korraldusega nr 774-k algatatud [Filtri tee ja Masina tänava vahelise kvartaliosa detailplaneeringus](#) planeeritud maa-ala suurus 12,87 hektarilt 12,41 hektarini ning muudetud maa-ala piire. Detailplaneeringust on välja arvatud Filtri tee 3a kinnistu, Filtri tee 3b kinnistu, Filtri tee 3d kinnistu ja Masina tn 2 kinnistu.

5.16 Detailplaneeringu koostas ConArte OÜ lähtudes Tallinna Linnavalitsuse 20. mai 2015 korraldusest nr 774-k „[Filtri tee ja Masina tänava vahelise kvartaliosa detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine Kesklinnas](#)“ ning detailplaneering on kooskõlas Tallinna Linnavalitsuse 31. oktoobri 2012 määrusega nr 52 „[Detailplaneeringu koostamise algatamisettepaneku vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded](#)“ (kehtetu alates 9. novembrist 2021) ja riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määrusega nr 50 „[Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded](#)“.

5.17 Detailplaneeringule on lisatud Osaühingu Stratum koostatud Filtri tee ja Masina tn vahelise kvartaliosa detailplaneeringu ning Filtri tee 10 kinnistu, Filtri tee 12 kinnistu ja Filtri tee 12a kinnistu detailplaneeringu liikluskoormuse analüüs, maastikuarhitekti H. Möllitsi koostatud puittaimestiku haljastuslik hinnang, ajaloolase A. Pantelejevi koostatud detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused, Osaühingu Tulelaev koostatud radoonitaseme määramise hinnang maapinnas ning radooniohtlikuse hinnang, OÜ FASSAADIPROJEKT (likvideerimisel) koostatud insulatsioon kestuse analüüs, Maves OÜ (eelmise ärinimega aktsiaselts Maves) koostatud reostuse uuring, ConArte OÜ koostatud maastikuväärtuste analüüs Juhkentali sõjaväehospidali pargile ja tiikide süsteemile, ConArte OÜ koostatud ruumilise keskkonna analüüs ja OÜ IPT Projektijuhtimine poolt koostatud hüdrogeoloogiline ekspertiis.

5.18 Detailplaneeringu algatamise korralduses määratud lisanõudeid on detailplaneeringu koostamisel arvestatud. Detailplaneeringu algatamisettepanekule lisatud eskiislahenduse ja illustreeriva materjali on koostanud ConArte OÜ.

5.19 Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd Vabariigi Valitsuse 17. detsembri 2015 määruse nr 133 „[Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused](#)“ § 3 punktides 1, 7, 10, 10<sup>1</sup> ja 12 nimetatud asutustega ning kuni 31. oktoobrini 2021 kehtinud Tallinna Linnavalikogu 6. septembri 2012 määruse nr 21 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ § 14 lõikes 2 loetletud isikutega ja teiste isikutega, kelle õigusi või kohustusi planeeringulahendus puudutas ning arvamust on küsitud sama määruse § 15 lõikes 3 loetletud isikutelt. Alates 9. novembrist 2021 reguleerib detailplaneeringu kooskõlastamist ning isikutele ja asutustele arvamuse avaldamiseks esitamist Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määrus nr 36 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“.

5.20 Tallinna Kesklinna Valitsus, Tallinna Kesklinna linnaosakogu, Kaitseministeerium, Päästeameti Põhja Päästekeskus, Tallinna Strateegiakeskuse linna ettevõtlusteenistuse ringmajanduse osakond ja Tallinna Transpordiamet kooskõlastasid detailplaneeringu lahenduse märkusteta.

5.21 Tallinna Linnavaaramet kooskõlastas detailplaneeringu, kuid märkis täiendavalt, et planeeringu elluviimise tegevuskava kohaselt rajab Tallinna linn ehitamise II etapis valmis planeeringualal asuvalle krundile pos 3 planeeritud tänavarajatiseid ja omandab selleks ka krundi pos 3 (Filtri tee 1 kinnistu). Tallinna Linnavaaramet palus

vastavalt Tallinna Linnaplaneerimise Ametis 8. juunil 2021 toimunud kohtumisel otsustatule esitada Filtri tee 1 kinnistu linnale omandamise küsimus seisukoha kujundamiseks Tallinna Linnavalitsuse maaomandi küsimuste lahendamise alalisele komisjonile. Ettepaneku kohaselt esitatakse maakomisjonile enne detailplaneeringu vastuvõtmist ja komisjonis vastuvõetud otsust kajastatakse detailplaneeringu vastuvõtmise korralduses.

5.22 Tallinna Linnavaraameti märkustega on detailplaneeringu menetlemisel arvestatud. Filtri tee 1 kinnistu omandamist on arutatud Tallinna Linnavalitsuse maaomandi küsimuste lahendamise alaises komisjonis 23. mail 2024.

5.23 Filtri tee 1 kinnistu omanik, JJ-Entertainment OÜ ei nõustunud planeeringu eskiislahendusega. 14. veebruaril 2014 on Tallinna Linnaplaneerimise Amet väljastanud Filtri tee 1 asuva hoone laiendamiseks ehitusloa nr 69659, mille kohaselt rekonstrueeritakse ja laiendatakse hoone tänavatantsukooliks. Kokkuvõtvalt on JJ-Entertainment OÜ Filtri tee 1 omanikuna seisukohal, et detailplaneeringu eskiis toodud riigikaitse vajadustest tulenevaid eesmärke on võimalik saavutada ka ilma Filtri tee 1 kinnistu sihtotstarbe muutmiseta ja kinnistu jagamiseta ning ilma kinnistul asuvat hoonet likvideerimata.

5.24 Filtri tee 1 kinnistu omaniku, JJ-Entertainment OÜ arvamusega on jäetud arvestamata. Detailplaneeringu puhul on planeeritud parim võimalik liikluslahendus ning seoses sellega on detailplaneeringus tehtud ettepanek jagada olemasolev Filtri tee 1 kinnistu riigikaitsemaaks pos 3 ja teemaaks pos 5. Teemaale on planeeritud Filtri tee laiendus leevendamaks tänast „pudelikaela“ olukorda antud Filtri tee lõigul.

5.25 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakond kooskõlastas detailplaneeringu ja märkis täiendavalt, et vastavalt kultuuriministri 24. aprilli 2019 määruse nr 15 „[Üldplaneeringu ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamise kord](#)“ § 2 lõikele 3 loobuvad nad eritingimuste nõudest, kuna kavandatav tegevus ei muuda oluliselt väljakujunenud ruumilist olukorda või muinsuskaitseala või kinnismälestise säilimist ja vaadeldavust.

5.26 Terviseameti Põhja talitus kooskõlastas detailplaneeringu, kuid märkis järgmist: tehnoseadmete valikul ja paigutamisel peab arvestama, et tehnoseadmete müra ei ületaks lähedusse jäävate elamute välisterriitoriumil sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määruses nr 42 (nüüdseks kehtetu) toodud normtasemeid; siseruumide liikluse müra tase ei tohi ületada sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määruse nr 42 (nüüdseks kehtetu) §-s 6 büroo- ja haldushoonetes kehtestatud liikluse müra normtasemeid. Müravastaste meetmete rakendamisel tuleb arvestada EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ tooduga; lammutus- ja ehitustegevusega võib kaasneda müra ja vibratsiooni häiringud ümbritsevatele elanikele. Häiringute vältimiseks on soovituslik rakendada leevendusmeetmeid; ehitise planeerimisel ja projekteerimisel tuleb olemasolevates elamutes ja korterites tagada piisava insulatsiooni säilimine, kusjuures insulatsiooni kestuse vähenemine ei tohi ületada 50% esialgsest kogukestusest vaadeldavas toas; järgida EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ (nüüdseks kehtetu) nõudeid; siseruumides tagada radooniohutu keskkond, rakendades meetmeid vastavalt EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“ (nüüdseks kehtetu) toodule.

5.27 Terviseameti Põhja talituse tingimustega on detailplaneeringus arvestatud ning detailplaneeringu seletuskirja vastavate tingimustega täiendatud.

5.28 Juhkentali Selts teatas, et on tutvunud planeeringu projekti põhijoonise ja seletuskirjaga ning peab kavandatud Masina tänavat ja Filtri teed ühendava kergliiklustee ning pargiala vaadete avamist koos kergliikluse juurdepääsuga heaks lahenduseks. Kaitseministeerium selgitas, et nüüdseks on selgunud, et Juhkentali 46 kinnistu omanikud ei pea põhjendatuks ning ei ole nõus loovutama osa oma krundist avaliku jalgteed jaoks, kuna umbes 40 m teisel pool olemasolevat hoonestust asub linnatänav koos kõnniteega. Sellega seoses andis Kaitseministeerium teada, et Juhkentali Seltsi soovitud kergliiklusteed ei ole võimalik rajada läbi Filtri tee ja Masina tänav vahelise kvartali, läbi detailplaneeringus planeeritava maa-ala.

5.29 Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus kooskõlastas detailplaneeringu ja selgitas, et Kaitseministeerium ja aktsiaselts Kravond on sõlminud reaalservituudi seadmise lepingu, isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu, mis puudutab Filtri tee 3c ja Filtri tee 5 kinnistuid. Filtri tee 3b kinnistule on seatud isiklik kasutusõigus Kaitseministeeriumi kasuks, Filtri tee 5 kinnistule on seatud teeservituut Filtri tee 3a kinnistu kasuks ning lisaks kohustub Kaitseministeerium lubama kasutada väikest ala Filtri tee 3b kinnistust ka aktsiaseltsil Kravond ning kinnistute Filtri tee 3a, Filtri tee 3b ja Filtri tee 3c omanike poolt juurdepääsuks Filtri tee 3b kinnistule, Filtri tee 3a kinnistule ja Filtri tee 3d kinnistule. Lepingus ei ole määratud Filtri tee 3c kinnistule teeservituuti Filtri tee 3d kinnistu kasuks, mis tuleks hiljem määrata.

5.30 Riigi Kaitseinvesteeringute Keskuse märkusega on detailplaneeringus arvestatud ning detailplaneeringu põhijoonisele servituut lisatud.

5.31 Tallinna Strateegiakeskuse linna strateegilise planeerimise teenistuse ruumiloome osakond (nüüdseks Tallinna Linnaplaneerimise Ameti peaarhitekti büroo) kooskõlastas detailplaneeringu, kuid märkis täiendavalt, et detailplaneeringu lahendust tuleb muuta selliselt, et lisatud skeemil tähistatud 100 m laiuses ökoloogilises rohekoridoris oleks valdavalt mitmerindeline elurikkust soosiv sidus haljasvöönd. Selles alas võivad asuda üksikud väiksemad hooned, parklad ja rajatised, mis ei katkesta roheühenduse sidusust. Vähendada selles alas parklate mahtu ja suurendada madalhaljastusega ala ning roheala sidusust. Tänav perspektiivse pikendamise küsimus lahendatakse tulevikus eraldi detailplaneeringuga.



5.32 Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus vastas Tallinna Strateegiakeskuse märkusele ja selgitas, et detailplaneeringus ei ole aga võimalik kavandada seda ala selliselt, et see ei oleks kuidagi piiratud ja ei katkestaks roheühenduste sidusust. Antud ala on praegu ja on olnud ka minevikus suletud territoorium, mis tähendab, et see on piirdeaedade või -müüridega piiratud. Sellest tulenevalt ei ole see ala olnud kunagi roheühendus või rohevöönd. Rohevööndina ei ole see ala kunagi toiminud ka planeeritava alaga piirnevate Filtri tee, Peterburi tee, Tehnika tänava ja Järvevana tee tõttu, kus on tihe liiklus. Lisaks on Tallinna Strateegiakeskuse ettepaneku skeemil tehtud ettepanek planeeritud ala lääneosa läbiva avaliku tänava kavandamiseks. Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus ja Juhkentali linnaku alaline kasutaja Kaitsevägi on seisukohal, et avaliku kasutusega tänava rajamine ning ka rohevööndi tagamiseks osaliselt linnaku territooriumi mitte piirdeaedade või -müüridega piiramine Juhkentali linnakus vähendab linnaku töövoimet. Seega on see võimalik oht riigikaitsele ehitisele. Eelnevalt tulenevalt ei saa Filtri tee ja Masina tänava vahelise ala detailplaneeringus arvestada Tallinna Strateegiakeskuse linna strateegilise planeerimise teenistuse ruumiloomes osakonna (nüüdseks Tallinna Linnaplaneerimise Ameti peaarhitekti büroo) poolt tehtud ettepanekutega.

5.33 Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet kooskõlastas detailplaneeringu tingimustega: lisada seletuskirja nõue, et ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada terviklik väliruumi, sh uushaljastuse lahendus, mille koostamisse tuleb kaasata diplomeeritud maastikuarhitekt; enne detailplaneeringu vastuvõtmist on vajalik sõlmida Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga teede- ja tehnoõrkude leping; teede- ja tänavate lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojekti; parandada katendikihtide loetavust; planeeringuga tuleb tagada II väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine.

5.34 Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti tingimusi on arvestatud, detailplaneeringu seletuskirja ja jooniseid on täiendatud ning vastav haldusleping sõlmitud.

5.35 AKTSIASELTS TALLINNA VESI, AS Utilitas Tallinn, Elektrilevi OÜ, Enefit Connect OÜ ja Telia Eesti AS kooskõlastasid detailplaneeringu lisatingimustel. Tingimused ehitus- ja tööprojektide koostamiseks on määratud detailplaneeringus nõuetena.

5.36 Tallinna Linnaplaneerimise Amet pöördus 23. augustil 2024 kirjaga nr 3-2/2100-1 Filtri tee 1 kinnistu omaniku, JJ-Entertainment OÜ, poole ning selgitas, et detailplaneeringu kohaselt moodustatakse Filtri tee 1 kinnistust krunt positsioonil 3, mille planeeritud sihtotstarve on transpordimaa ning krunti ei ole ette nähtud hoonestada. Krundil asuv 1-korruselise hoone on ette nähtud lammutada. Kinnistule on planeeritud Filtri tee laiendus leevendamaks praegust „pudelikaela“ olukorda antud Filtri tee lõigul ning sõidutee äärde on ette nähtud avaliku kasutusega umbes 3,5 m laiune kergliiklustee. Amet selgitas täiendavalt, et on menetluse käigus kaalunud erinevaid lahendusvariante, kuid arvestades asjaolu, et Filtri tee 1 kinnistuga külgnev kõnnitee on väga kitsas, asusid Tallinna Transpordiameti, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti, Tallinna Linnavaarameti ja Tallinna Linnaplaneerimise Ameti esindajad 15. mail 2024 toimunud nõupidamisel seisukohale, et sujuva liikluse ning jalakäijatele mugava ja ohutu liikumisvõimaluse tagamiseks oleks vajalik ehitada Filtri tee 1 kinnistule planeeritud sõidutee laiendus ja kõnnitee valmis detailplaneeringu lahenduse elluviimise esimeses etapis. Kavandatu elluviimiseks on vajalik Filtri tee 1 kinnistu Tallinna linnale omandada.

5.37 Tulenevalt [planeerimiseseaduse](#) § 128 lõikest 9 teavitas amet, et Filtri tee ja Masina tänava vahelise kvartaliosa detailplaneeringu lahenduse elluviimisega võib kaasneda Filtri tee 1 kinnisasja või selle osa avalikes huvides omandamise, sh sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajadus, kui avalikult kasutatava Filtri tee ja Toonela tee ristmiku laiendamise ja rekonstrueerimise osas ei jõuta Filtri tee 1 kinnistu omanikuga kokkuleppele. Kehtiva [kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse](#) § 2 lõike 1 kohaselt kinnisasja avalikes huvides omandamine, sh sundvõõrandamine, on kinnisasja omandamine üldistes huvides õiglase ja kohese hüvitise eest. Kinnisasi omandatakse kokkuleppel omanikuga või sundvõõrandatakse, kui omanikuga kokkulepet ei saavutata. Viimaks selgitas amet, et kinnistu omanikku teavitatakse detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumisest.

5.38 JJ-Entertainment OÜ juhatuse liige vastas ameti kirjale 15. jaanuaril 2025 ning palus selgitada, kas planeeritud avalike rajatiste, nagu kõnnitee ja kergliiklustee, ehitus ei saaks toimuda viisil, mis säilitaks vähemalt osaliselt Filtri tee 1 krundil asuva hoone, millised hüvitised või alternatiivsed lahendused on kaalumisel, et toetada JJ-Entertainment OÜ tegevuse jätkumist kinnistul, mis ajaks jõutakse reaalselt kinnisasja omandamiseni ning kuidas tagatakse, et käimasolevaid projekte ja koolitusi ei katkestata. Viimaks avaldati soovi kohtumiseks, et arutada võimalikke lahendusi, mis oleksid kooskõlas avalike huvide ja JJ-Entertainment OÜ ärivajadustega.

5.39 Amet vastas JJ-Entertainment OÜ vastuskirjale 11. veebruaril 2025 kirjaga nr 3-2/24/2100-3 ja selgitas, et edastab pöördumise Tallinna Linnavaarametile, kelle ülesannete hulka kuulub muuhulgas ka kinnisasjade või nende osade avalikes huvides omandamine, sh sundvõõrandamine või sundvalduse seadmine. Pärast detailplaneeringu avalikku väljapanekut saab Tallinna Linnavaaramet korraldada kohtumise, kuhu kaasatakse JJ-Entertainment OÜ, Tallinna Linnaplaneerimise Ametit ja Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametit, et arutada Filtri tee 1 kinnistuga seonduvat. Ühtlasi teavitas amet, et Tallinna Linnavalitsus võttis oma 21. jaanuari 2025 korraldusega nr 61 vastu korralduse „[Filtri tee ja Masina tänava vahelise kvartaliosa detailplaneeringu vastuvõtmine Kesklinnas](#)“. Tallinna Kesklinna Valitsus ja Tallinna Linnaplaneerimise Amet avalikustavad nimetatud detailplaneeringu ajavahemikul 20. veebruar 2025 – 5. märts 2025. Detailplaneeringu materjalidega saab tutvuda tööpäeviti vahemikus 20.02.2025 – 05.03.2025 Tallinna Kesklinna Valitsuses ja Tallinna Linnaplaneerimise Ameti arhiivis. Samuti Tallinna planeeringute registris veebiaadressil <https://tpr.tallinn.ee/> (detailplaneering nr DP036640).

5.40 Tallinna Linnavaaramet vastas e-kirjaga 15. aprillil 2025 Filtri tee 1 omanikule, et omandamise menetlusega alustatakse siis, kui detailplaneering on kehtestatud ning Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet hakkab kavandama Filtri tee rekonstrueerimist.

5.41 Tallinna linna ja Riigi Kaitseinvesteeringute Keskuse vahel on 28. veebruaril 2024 sõlmitud haldusleping nr TKA12, mille kohaselt tagab detailplaneeringust huvitatud isik lepingu ja väljastatud ehituslubade alusel sõidu- ja kõnniteede ning sademeveekanaliseerimise ehitamise lepingu skeemil märgitud alal ja ulatuses.

5.42 Arendusalal kavandatu elluviimiseks ei ole vajalik ehitada muid halduslepingus nr TKA12 nimetatata arendusala ja piirkonna teenindamiseks funktsionaalselt vajalikke avalikult kasutatavaid ehitisi ega sõlmida selleks Tallinna Linnavalikogu 15. detsembri 2022 määruses nr 24 „[Avalikult kasutatava ehitise ehitamise ja selle rahastamise kord](#)“ nimetatud kaasrahastamise kokkulepet.

5.43 Detailplaneering võeti vastu Tallinna Linnavalitsuse 21. jaanuari 2025 korraldusega nr 61, „[Filtri tee ja Masina tänava vahelise kvartaliosa detailplaneeringu vastuvõtmine Kesklinnas](#)“ 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 20 kuni 5 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega hoone ehitamiseks ja/või rekonstrueerimiseks.

5.44 Detailplaneeringu vastuvõtmise korraldusega vähendati ka Tallinna Linnavalitsuse 20. mai 2015 korraldusega nr 774-k algatatud [Filtri tee ja Masina tänava vahelise kvartaliosa detailplaneeringus](#) planeeritud maa-ala suurus 12,87 hektarilt 12,41 hektarini ja muudeti maa-ala piire vastavalt detailplaneeringu põhijoonisele.

5.45 Teade detailplaneeringu vastuvõtmise kohta ilmus ajalehes Õhtuleht 24. jaanuaril 2025, ajalehes Kesklinna Sõnumid 6. veebruaril 2025 ja Tallinna veebilehel 23. jaanuaril 2025.

5.46 Detailplaneering oli avalikul väljapanekul 20. veebruarist 2025 kuni 5. märtsini 2025 Tallinna Kesklinna Valitsuses ja Tallinna Linnavalitsuse infosaalis ning samuti Tallinna planeeringute registris. Sellekohane teade ilmus ajalehes Õhtuleht 1. veebruaril 2025, ajalehes Kesklinna Sõnumid 6. veebruaril 2025 ja Tallinna veebilehel. Tallinna Kesklinna Valitsus teavitas 30. jaanuaril 2025 kirjalikult detailplaneeringu avalikust väljapanekust huvitatud ja puudutatud isikuid kirjaga nr 4-15/116-2.

5.47 Detailplaneeringu avaliku väljapaneku kestel, 2. märtsil 2025, esitas detailplaneeringule vastuväiteid T. Rebane. Vastuväited puudutasid Filtri tee liikluslahendust, planeeritud sõiduradade hulka ning nende vastavust Tallinna arengustrateegiale „Tallinn 2035“. Vastuväite esitajale jäi arusaamatuks, miks on vaja Filtri tee laiendamine ette näha just käesoleva detailplaneeringuga, kui nii detailplaneeringu seletuskiri kui liiklusuuring jõuavad järeldusele, et olemasolev 1+1 liikluslahendus suudab liiklust teenindada nii lühikeses kui pikas perspektiivis.

5.48 Amet vastas vastuväiteid esitanud isikule 26. märtsil 2025 kirjaga nr 3-2/24/2100-8 ja selgitas detailplaneeringu senist menetlust ning detailplaneeringu laiemat eesmärki. Lisaks selgitas amet, et liiklusuuringu alusel on oluline detailplaneeringu ala planeerimise käigus reserveerida maa Filtri tee perspektiivse 2+2 sõidurajaga lahenduse jaoks, millega on planeeringus ka arvestatud. Antud töö ülesanne ei olnud ajalise hetke määramine, millal Filtri tee peaks rekonstrueerima 2+2 sõidurajaga tänavaks. Vajadus Filtri tee rekonstrueerimiseks sõltub suures osas Juhkentali-Odra-Filtri ristmiku lahendusest (läbilaskevõimest). Kui ristmiku läbilaskevõimet suurendatakse, on vajalik ka Filtri tee läbilaskevõime suurendamine. Amet selgitas, et Tallinna arengustrateegia „Tallinn 2035“ on suure üldistusastmega ning see ei tähenda seda, et autodega liikumine peaks lõppema või koostatama lahendusi, mis tekitaks liiklusummikuid vms, mistõttu on detailplaneeringus Filtri tee 2+2 sõidurajaga lahendust näidatud ja välja ehitamise realiseerimise võimalus loodud, tagamaks head liikumistingimused. Kokkuvõtvalt tõi amet välja, et käesoleva lahendusega on loodud kõikidele tänapäevastele normidele vastav turvaline liikumine, sh kergliiklusalad ja arvestatud on Filtri tee takistusteta tööviime säilitamisega. Lisaks ei või detailplaneeringu realiseerimisega ületada normatiivseid müratasemeid. Viimaks teavitas amet vastuväiteid esitanud isikule, et Filtri tee ja Masina tänava vahelise kvartaliosa detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemusi tutvustav avalik arutelu viiakse läbi 15. aprillil 2025 kell 15.00 Tallinna Kesklinna Valitsuses.

5.49 26. märtsil 2025 teavitas vastuväiteid esitanud isik, et jääb oma esitatud vastuväidete juurde.

5.50 Detailplaneeringu avaliku väljapaneku kestel, 5. märtsil 2025, esitas detailplaneeringule vastuväiteid J. Juht. Vastuväited puudutasid Filtri tee 1 kinnistu edasist saatust lähtuvalt detailplaneeringust. Lisaks teavitas vastuväiteid esitanud isik, et tema 15. jaanuari 2025 kirjale on jäetud vastamata.

5.51 Amet vastas vastuväiteid esitanud isikule 26. märtsil 2025 kirjaga nr 3-2/24/2100-9 ja selgitas detailplaneeringu senist menetlust ning detailplaneeringu laiemat eesmärki. Ütlasi on amet vastanud isiku 15. jaanuari 2025 pöördumisele, mida on kajastatud käesoleva seletuskirja punktis nr 5.39. Amet selgitas lisaks, et on detailplaneeringu menetluse käigus kaalunud erinevaid lahendusvariante, kuid arvestades asjaolu, et Filtri tee 1 kinnistuga külgnev kõnnitee on väga kitsas, asusid Tallinna Transpordiameti, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti, Tallinna Linnavaarameti ja Tallinna Linnaplaneerimise Ameti esindajad 15. mail 2024 toimunud nõupidamisel seisukohale, et sujuva liikluse ning jalakäijatele mugava ja ohutu liikumisvõimaluse tagamiseks oleks vajalik ehitada Filtri tee 1 kinnistule planeeritud sõidutee laiendus ja kõnnitee valmis detailplaneeringu lahenduse elluviimise esimeses etapis. Kavandatu elluviimiseks on vajalik Filtri tee 1 kinnistu Tallinna linnale omandada. Filtri tee 1 kinnisasja avalikes huvides omandamise, sh sundvõõrandamise, kinnisasja omandamise üldistes huvides õiglase hüvitise eest saab teha koostööd Tallinna Linnavaarametiga. Viimaks teavitas amet vastuväiteid esitanud

isikule, et Filtri tee ja Masina tänava vahelise kvartali osa detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemusi tutvustav avalik arutelu viiakse läbi 15. aprillil 2025 kell 15.00 Tallinna Kesklinna Valitsuses.

5.52 Detailplaneeringu avaliku väljapaneku kestel, 5. märtsil 2025, esitas detailplaneeringule vastuväiteid Juhkentali Selts (edaspidi *selts*) kirjaga nr 25-6. Vastuväited puudutasid detailplaneeringu algatamise tingimusi ja planeeringulahenduse vastavust neile, Härjapea jõe teekonna tähistamist, detailplaneeringu alale kergliiklustee rajamist ning selle rajamisest keeldumise põhjuseid. Selts ei nõustunud 11. detsembri 2014 kompromissi mittetäitmisega Kaitseministeeriumi poolt ja pidas Härjapea teekonna kava teostamist koos Härjapea teega ülioluliseks avalikuks huviks. Seltsi arvates tuleks võtta uuesti tõsiselt kaalumise alla Härjapea tee põhivariant Kaitseväe peastaabi avaliku sissesõidutee pikendusena.

5.53 Amet vastas seltsi vastuväidetele 26. märtsil 2025 kirjaga nr 3-2/24/2100-7 ja selgitas detailplaneeringu senist menetlust ning detailplaneeringu laiemat eesmärki. Täpsemalt tõi amet välja, et Kaitseministeerium on seltsile oma 13. septembri 2016 kirjaga selgitanud, et kergliiklusteed ei ole võimalik rajada Filtri tee 3c, 3b, 3a ja 5 kinnistute kaudu julgeoleku kaalutluste tõttu. Alternatiivina pakuti lahendust, kus jalakäijate läbipääs kulgeks Juhkentali tn 48 ja 46 kinnistutel. Juhkentali tn 48 ja 46 kinnistute kaudu ei ole võimalik, kuna Juhkentali tn 46 kinnistu omanikud ei pea põhjendatuks ning ei ole nõus loovutama osa oma krundist avaliku jalgteed jaoks, kuna umbes 40 meetrit teisel pool olemasolevat hoonestust asub linnatänav koos kõnniteega. Seega ei kanna ettepanek soovitud eesmärki.

5.54 Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus edastas 5. detsembril 2022 seltsile kirjaga nr 4-4/22/4582-2 vastuse ettepanekule kavandada Filtri tee ja Masina tänava vahelise kvartali osa detailplaneeringus riigikaitse ehitise Juhkentali linnak põhjaosasse avalikult kasutatav kergliiklustee. Kirjas selgitati, et kaitsevägi on seisukohal, et avaliku kasutusega kergliiklustee rajamine soovitud asukohta vähendab riigikaitse ehitise Juhkentali linnaku töövõimet. Seega on see võimalik oht riigikaitsele ehitisele. Kaitseministri 26. juuni 2015 määruse nr 16 „[Riigikaitse ehitise töövõime kriteeriumid, piirangute ruumiline ulatus ja andmed riigikaitse ehitise töövõimet mõjutavate ehitiste kohta](#)“ § 2 lõike 1 punkti 7 kohaselt on töövõime olemasoleva või kavandatava riigikaitse ehitise ning seal asuvate süsteemide ja seadmete võime täita sellele kavandatud ülesandeid. Sama määruse § 2 lõike 2 järgi on oht riigikaitsele ehitisele olukord, kus ehitise püstitamine, laiendamine või ümberehitamine võib põhjustada riigikaitse ehitise töövõime ning ehitise kasutamise eesmärgist ja otstarbest tulenevate ülesannete täitmise vähenemise. Linnaku töövõime tagamiseks on vajalik riigikaitsemaapiiril hoida julgeoleku kaalutlustel puhvertsooni, mida jälgides saab tuvastada ebaseadusliku sisenemise territooriumile või linnakut ohustavaid tegevusi õigeaegselt. Samuti tagatakse sellega linnakus kasutatavate seadmete töökindlus.

5.55 1. septembril 2022 jõustus Vabariigi Valitsuse 17. detsembri 2015 määruse nr 133 „[Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused](#)“ muudatus, mille § 3 punkti 1 alusel peab planeerimisalase tegevuse korraldaja tegema koostööd ja kooskõlastama planeeringu Kaitseministeeriumiga muu hulgas, kui planeeringu elluviimine võib kaasa tuua riigikaitse ehitise töövõime vähenemise. Kui Filtri tee ja Masina tänava vahelise kvartali osa detailplaneeringuga kavandataks avaliku kasutusega kergliiklustee Juhkentali Seltsi poolt soovitud asukohta, siis Kaitseministeerium, kes lähtub kooskõlastuse andmisel Kaitseväe sisendist, ei kooskõlastaks sellise planeeringulahendusega detailplaneeringut, sest see vähendaks riigikaitse ehitise Juhkentali linnaku töövõimet.

5.56 Amet toetab eelnevalt esitatud selgitusi. Menetletavas kesklinna üldplaneeringus märgitud kergliiklejatele mõeldud ala asukohta on täpsustatud ning see on ette nähtud Juhkentali tn 48 ja 46 kinnistute ees. Kindlasti ei pea Kaitseministeerium julgeoleku kaalutlusi põhjendama, öeldes ette tegevusi, mida soovitakse vältida. Amet selgitab, et Tallinna arengustrateegia on suure üldistusastmega ning see ei tähenda seda, et rohekoridorid tuleks kavandada asupaikadesse, kus on suuremad ja olulisemad kaalutlused. Lisaks tõi amet välja, et menetletava kesklinna üldplaneeringu alusel ei ole ametil õigust nõuda Lastekodu tn 48 ja Lastekodu tn 46 kinnistu piiri äärde läbi Filtri tee 3c, Filtri tee 3b, Filtri tee 3a ja Filtri tee 5 kinnistule kergliiklusalade kavandamist, kuna vajalik on tagada riigikaitse tegevustega hõlmatud ala loomine, terviklikkus ja nõuetele vastava riigikaitse linnaku töövõime Eesti Vabariigi esmase kaitsevõime tõstmiseks, mis on piisav põhjus jätta täitmata detailplaneeringu algatamise korralduses olnud punkt. Amet tõi välja, et käesoleva lahendusega on loodud kõikidele tänapäevastele normidele vastav turvaline liikumine, sh kergliiklusalad, vt detailplaneeringu põhijoonist. Antud detailplaneeringu realiseerimise kõige olulisemaks tingimuseks on luua nõuetele vastav riigikaitse linnak.

5.57 Viimaks teavitas amet seltsi, et Filtri tee ja Masina tänava vahelise kvartali osa detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemusi tutvustav avalik arutelu viiakse läbi 15. aprillil 2025 kell 15.00 Tallinna Kesklinna Valitsuses.

5.58 Detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemusi tutvustav avalik arutelu toimus 15. aprillil 2025. Avaliku arutelu toimumisest teavitati ajalehes Õhtuleht 28. märtsil 2025, ajalehes Kesklinna Sõnumid 3. aprillil 2025 ja Tallinna veebilehel 31. märtsil 2025.

5.59 Tallinna Kesklinna Valitsuses toimunud Filtri tee ja Masina tänava vahelise kvartali osa detailplaneeringu avalikust arutelust võtsid osa huvitatud isiku esindaja, detailplaneeringu koostaja esindaja, Juhkentali Seltsi esindaja ning Tallinna Linnaplaneerimise Ameti ja Tallinna Kesklinna Valitsuse ametnikud. Arutlusel olud vastuväited puudutasid Härjapea jõe teekonda markeeriva kergliiklustee võimalikku kulgemist läbi planeeringuala, Filtri tee liikluskorraldust, sh sõidutee olemust ja laiust, samuti planeeringuala läbiva rohekoridori säilitamist. Detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitatud arvamustest ei loobutud.

5.60 Detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemusi tutvustava avaliku arutelu tulemuste kohta avaldati teade ajalehes Õhtuleht 22. aprillil 2025, ajalehes Kesklinna Sõnumid 8. mail 2025 ja Tallinna veebilehel 21. aprillil 2025.

5.61 [Planeerimiseseaduse](#) § 138 lõige 1 sätestab, et detailplaneering esitatakse heakskiitmiseks Maa- ja Ruumiametile. Koos detailplaneeringuga esitatakse avalikul väljapanekul kirjalikud arvamused, mida planeeringu koostamisel ei arvestatud, ja detailplaneeringu koostamise korraldaja põhjendatud seisukoht nende arvestamata jätmise kohta. Planeerimiseseaduse § 138 lõige 2 täpsustab eelnevat tingimusega, et lõiget 1 ei kohaldata, kui detailplaneering on koostatud kooskõlas üldplaneeringuga.

5.62 [Ehituseseadustiku ja planeerimiseseaduse rakendamise seaduse](#) § 30<sup>10</sup> sätestab, et enne 2025. aasta 1. jaanuari heakskiitmiseks esitatud planeeringute heakskiitmisel lähtub Maa- ja Ruumiamet planeerimiseseaduse enne 2025. aasta 1. jaanuari kehtinud redaktsioonis ettenähtud nõuetest.

5.63 Kuna detailplaneering on kooskõlas Tallinna üldplaneeringuga ning detailplaneeringu avalik väljapanek toimus pärast 1. jaanuari 2025, ei olnud detailplaneeringu Maa- ja Ruumiametile heakskiitmiseks esitamine vajalik.

5.64 Tallinna Linnaplaneerimise Amet edastas 29. aprillil 2025 detailplaneeringu avalikul väljapanekul vastuväiteid esitanud isikutele selgituskirja nr 3-2/1144-1, milles võttis kokku esitatud vastuväited ning ameti poolsed vastused. Kokkuvõtvalt tõi amet välja, et planeeringus on täidetud kõik vajalikud detailplaneeringu lähtetingimused ning planeering vastab detailplaneeringu alusdokumentidele, normatiividele ja uuringutele. Loodud on kõikidele tänapäevastele normidele vastav turvaline liikumine, arvestatud on nii autode kui kergliiklejatega – planeeringualale on kavandatud ning alal asuvad olemasolevad kergliiklusteed, ette on nähtud avaliku kasutusega umbes 2-4 meetri laiune kergliiklustee ja ahendusega parandatakse kergliiklejate tingimusi Filtri teel ja Masina tänava ääres. Tänavahaljastus on kavandatud Filtri teel rohekoridori ning sellest põhjapoolsemasse alasse ning planeeringu lahendusega on võimaldatud vältida liiklusummikuid võimaldades Filtri tee laiendamist. Tagatud on riigikaitselinnaku, rohekoridori, muinsuskaitseliste hoonete, tiikide säilimine planeeringualal.

5.65 Pärast detailplaneeringu avalikku väljapanekut ja avalikku arutelu, 20. mail 2025, pöördus ameti poole füüsiline isik G. Tahvel seoses detailplaneeringu liikluslahendusega. Pöörduja pakkus välja võimaluse säilitada olemasolev tänavalahendus ning säilitada rohelus. Amet vastas pöördumisele 20. mail 2025 e-kirjaga ning selgitas, et amet on menetluse käigus kaalunud erinevaid lahendusvariante, kuid arvestades asjaolu, et Filtri tee 1 kinnistuga külgnev kõnnitee on väga kitsas, asusid Tallinna Transpordiameti, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti, Tallinna Linnavaarameti ja Tallinna Linnaplaneerimise Ameti esindajad 15. mail 2024 toimunud nõupidamisel seisukohale, et sujuva liikluse ning jalakäijatele mugava ja ohutu liikumisvõimaluse tagamiseks oleks vajalik ehitada planeeritud sõidutee laiendus ja kõnnitee valmis detailplaneeringus näidatud lahenduse kohaselt, planeeritud Filtri tee laiendus leevendaks praegust „pudelikaela“ olukorda antud Filtri tee lõigul ning sõidutee äärde on ette nähtud avaliku kasutusega umbes 3,5 m laiune kergliiklustee. Lisaks on Filtri tee äärde planeeritud eraldada kergliiklustee sõiduteest haljasalaga. Ette on nähtud avaliku kasutusega 2 kuni 4 meetri laiune kergliiklustee.

5.66 [Planeerimiseseaduse](#) § 131 lõige 6 sätestab, et planeeringu koostamise korraldaja võib detailplaneeringu kõrvaltingimusena ette näha, et planeeringu koostamise korraldajal on õigus detailplaneering kehtetuks tunnistada või keelduda planeeringualal ehitusloa andmisest, kui huvitatud isik ei ole määratud tähtajaks täitnud oma käesoleva paragrahvi lõike 2 kohaselt võetud kohustusi.

5.67 Detailplaneeringu kõrvaltingimusena nähakse ette, et Tallinna linnal on õigus tunnistada detailplaneering kehtetuks või keelduda detailplaneeringualal uute ehituslubade andmisest, kui detailplaneeringust huvitatud isik ei ole Tallinna linna ja huvitatud isiku vahel 28. veebruaril 2024 sõlmitud halduslepingus nr TKA12 määratud tähtajaks täitnud halduslepinguga planeerimiseseaduse § 131 lõike 2 kohaselt võetud kohustusi. Nimetatud tingimus kehtib ka isikute suhtes, kes omandavad detailplaneeringu alal asuva kinnisasja pärast detailplaneeringu kehtestamist.

5.68 [Ehituseseadustiku ja planeerimiseseaduse rakendamise seaduse](#) § 1 lõike 1 kohaselt menetletakse enne käesoleva seaduse jõustumist algatatud planeeringud lõpuni, lähtudes seni kehtinud planeerimiseseaduses sätestatud nõuetest. Kuni 30. juunini 2015 kehtinud [planeerimiseseaduse](#) § 24 lõike 3 kohaselt kehtestab detailplaneeringu, mille koostamise üle ei teostata järelevalvet, või maavanema poolt järelevalve käigus heakskiidetud üldplaneeringu või detailplaneeringu kohalik omavalitsus.

5.69 Planeerimiseseaduse § 139 lõike 1 kohaselt kehtestab detailplaneeringu kohaliku omavalitsuse üksus. Tallinna Linnavolikogu 23. septembri 2021 määruse nr 22 „[Planeerimiseseadusest tulenevate ülesannete delegeerimine ning projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonna määruse kehtetuks tunnistamine](#)“ §-ga 1 delegeeriti planeerimiseseaduses nimetatud kohaliku omavalitsuse üksuse ülesannete täitjate määramine Tallinna Linnavalitsusele. Seega on detailplaneeringu kehtestamise otsustuspädevus Tallinna Linnavalitsusel.

5.70 Kuni 30. juunini 2015 kehtinud [planeerimiseseaduse](#) § 25 lõike 7 punktide 1, 2 ja 4 kohaselt teavitab kohalik omavalitsus ühe nädala jooksul Filtri tee ja Masina tänava vahelise kvartaliosa detailplaneeringu kehtestamise otsuse tegemise päevast arvates Riigi Kaitseinvesteeringute Keskust, Kaitseministeeriumit, Juhkentali tn 44, Juhkentali tn 46, Juhkentali tn 48, Lastekodu tn 48 // Masina tn 1, Masina tn 2, Masina tn 7, Masina tn 18, Filtri tee 3a, Filtri tee 3b, Filtri tee 3d, Filtri tee 12 kinnistute omanikke, füüsilisi isikuid T. Rebane, J. Juht, G. Tahvel, Tallinn, Juhkentali tn 52 korteriühistut, Tallinn, Filtri tee 6 korteriühistut, Tallinn, Filtri tee 8 korteriühistut, Tallinn, Võistluse tn 41 // 43 korteriühistut, JJ-Entertainment OÜ-d (Filtri tee 1 kinnistu omanik), Elektrilevi OÜ-d (Filtri tee 1e kinnistu omanik), Juhkentali Seltsi ja Maa- ja Ruumiametit.

(allkirjastatud digitaalselt)  
Jevgeni Ossinovski  
Linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)  
Evelyn Tohvri  
Osakonna juhataja linnasekretäri ülesannetes