



## KORRALDUS

27.05.2025 nr 523

**Narva mnt 150, 150a, 150b ja Alvari tn 1, 1a, 3, 5 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu kehtestamine Lasnamäe linnaosas**

Planeerimiseseaduse § 139 lg 1 ning Tallinna Linnavolikogu 23. septembri 2021 määruse nr 22 „Planeerimiseseadusest tulenevate ülesannete delegeerimine ning projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonna määruse kehtetuks tunnistamine“ § 1 alusel, kooskõlas Tallinna Linnavolikogu 21. oktoobri 2010 otsusega nr 238 kehtestatud „Lasnamäe elamualade üldplaneeringuga“ ja Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr 36 „Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas“ § 32 lõikega 3 ning arvestades nii korralduse lisas esitatud kui ka järgmisi põhimotiive ja kaalutlusi:

- planeeritud maa-ala asub Lasnamäe linnaosas Paevälja asumis Narva maantee, Vana-Kuuli tänava ning perspektiivsete Rahu tee ja Alvari tänavate vahelisel alal. Planeeringuala paikneb väljakujuneval polüfunktsionaalsel alal. Planeeritud alast ida ja kagu suunas asuvad seni hoonestamata alad. Planeeritud alast põhja poole, seni hoonestamata Narva mnt 129 kinnistule, on kavandatud Tallinna haigla. Kagu ja ida poolt külgneb ala elumumaa kinnistute ja välja ehitamata Alvari tänavaga. Lääne poolt piirneb ala Narva mnt 148 kinnistuga, millel asuvad kaasaegsed korterelamud ning Paevälja pst 3 kinnistuga, millel paikneb endise lennuvälja esindushoone. Lõuna poolt piirneb ala Paevälja pst 5, 7 ja 9 kinnistutel asuvate endise lennuvälja teenindushoonetega hoonestatud alaga, kus on hiljuti kehtestatud detailplaneering elamute ja ärihoonete ehitamiseks;

- Tallinna Linnavolikogu 21. oktoobri 2010 otsusega nr 238 kehtestatud Lasnamäe elamualade üldplaneeringu kohaselt on planeeritud maa-ala Narva maantee äärse osa juhtotstarbeks määratud ettevõtlusala, mis on korterelamuala kõrvalotstarbega ning planeeritud ala sisekvartali poolseks juhtotstarbeks määratud korterelamute ala, mis on ettevõtlusala kõrvalotstarbega. Kortерelamute kõrvalotstarbega ettevõtlusalal võivad paikneda kaubandus-, äri-, teenindus-, tootlustus- ja büroohooned, vaba aja veetmisega seonduvad ettevõtted, parklad, haljasalad, rekreatsioonialad ning kõrvalotstarbena kolme või enama korrusega, ühise sissepääsu ja trepikojaga korruselamud. Ettevõtlusala kõrvalotstarbega korterelamute alal võivad paikneda kolme või enama korrusega korruselamud ning elanikele vajalikud üldkasutatavad haljas- ja rekreatsioonialad, kõrvalotstarbena väikesed elanikke teenindavad kaubandus-, äri-, teenindus-, tootlustus- ja büroohooned ning vaba aja veetmisega seonduvad ettevõtted. Kehtestamiseks esitatud Narva mnt 150, 150a, 150b ja Alvari tn 1, 1a, 3, 5 kinnistute ning lähiala detailplaneering vastab Lasnamäe elamualade üldplaneeringule;

- detailplaneeringu lahendus täiendab olemasolevat linnaruumi ja Lasnamäe kvartaalset struktuuri. Kõrgemad 7- ja 8-korruselised äripindadega korterelamud või ärihooned on ette nähtud Narva maantee äärde. Ülejäänud hooned on 4-5-korruselised. Hoonete võimalikud kasutusotstarbed on korterelamud, ühiskondlikud hooned, kaubandus-, teenindus-, tootlustus- ja büroohooned. Seejuures on Narva maantee ääres ja planeeritava ala idaossa kavandatud hoonetele äripindade kavandamine nõutud, lõunaosas on ärifunktsioon määratud võimalusena. Alal säilitatakse ja rekonstrueeritakse üks ajalooline hoone ärihooneks, ülejäänud hooned lammutatakse;

- ehitusprojekti koostamiseks on detailplaneeringus määratud tingimused, mh et Narva maantee poolsed hooned tuleb kõrguslikult (korrustega) liigendada, hoonete fassaadid tuleb projekteerida arhitektuursete võtetega nii horisontaalselt kui ka vertikaalselt liigendatuna, et

vältida monotoonsust, esimestele korrustele tuleb kavandada aktiivsed fassaadid, visuaalselt avatud ja juurdepääsetavad äripinnad;

- planeeringus on kavandatud moodustada neliteist krunti, millest kaheksa krunti on hoonestatavad. Kvartali keskosasse on kavandatud mänguväljakutega avalik pargiala;
- planeeritud maa-alale võib kokku kavandada maksimaalselt 333 korterit, ehk piirkonda lisandub umbes 766 elanikku. Planeeritud ala kruntide keskmiseks hoonestustiheduseks kujuneb 0,7 ja hoonestatavate kruntide keskmiseks hoonestustiheduseks kokku kujuneb 1,1. Haljastuse osakaaluks planeeritud maa-alal on kokku kavandatud vähemalt 37%;
- parkimine on lahendatud planeeringualal maapealsetel parkimiskohtadel, maa-alustel parkimiskorrustel ja detailplaneeringu põhijoonisel tähistatud kohtades hoonete esimestel korrustel;
- Tallinna linna ja huvitatud isikute vahel on sõlmitud lepingud, millega Tallinna linn omandab tasuta kaks moodustatavat kinnisasja, mis on linnale vajalikud detailplaneeringu kohaselt kinnisasjadele ehitatavate teede (sh sõidu- ja kergliiklustee), üldkasutatava haljastuse, sademeveekanalisatsiooni ja tänavavalgustuse avaliku kasutamise tagamiseks. Ühtlasi on Tallinna linna kasuks taotletud tasuta ja tähtajatu isikliku kasutusõiguse seadmist kahele moodustatavale kinnisasjale ehitatava kõnnitee ja ühele moodustatavale kinnisasjale ehitatava kõnni- ja rattatee avaliku kasutamise tagamiseks.

1. Kehtestada Lasnamäe linnaosas asuva 5,53 ha suuruse maa-ala kohta koostatud Narva mnt 150, 150a, 150b ja Alvari tn 1, 1a, 3, 5 kinnistute ning lähiala detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*), K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr 18002. Detailplaneering on koostatud eesmärgil:

1.1 moodustada ärimaa sihtotstarbega Narva mnt 150, Alvari tn 1, 1a ja 5 kinnistutest, 50% äri- ja 50% tootmismaa sihtotstarbega Narva mnt 150a, 150b, Alvari tn 3 kinnistutest, elamumaa sihtotstarbega Narva mnt 148c ja 150d kinnistutest, sihtotstarbega Narva mnt 148b kinnistust, üldkasutatava maa sihtotstarbega Narva mnt 150e ja 150f kinnistutest ja transpordimaa sihtotstarbega Alvari tänav T1 kinnistust kokku 14 krunti: kolm ärimaa või äri- ja elamumaa, üks elamumaa või äri- ja elamumaa, kaks elamumaa või äri- ja elamumaa või ühiskondlike ehitiste maa, kaks ärimaa, üks üldkasutatava maa ja viis transpordimaa sihtotstarbega krunti;

1.2 määrata moodustatavate kruntide ehitusõigus kokku kuni 16 hoonele järgmiselt:

1.2.1 kuni kolme 4 kuni 8 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega ärihoone või äriruumidega korterelamu ehitamiseks;

1.2.2 ühe 3 kuni 8 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega ärihoone ehitamiseks;

1.2.3 kuni kolme 4 kuni 7 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega ärihoone või äriruumidega korterelamu ehitamiseks;

1.2.4 kuni nelja kuni 5 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega korterelamu, äriruumidega korterelamu või ühiskondliku hoone ehitamiseks;

1.2.5 kuni nelja kuni 5 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega korterelamu või äriruumidega korterelamu ehitamiseks;

1.2.6 ühe kuni 3 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega ärihoone ümberehitamiseks.

1.3 anda heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

2. Detailplaneeringukohaste avalikult kasutatavate teede (sh sõidu- ja kergliiklustee), üldkasutatava haljastuse, sademeveekanalisatsiooni kuni eelvooluni ja tänavavalgustuse valmishitamine kuni ühenduskohani tagatakse vastavalt Tallinna linna ja detailplaneeringust huvitatud isikute vahel 14. detsembril 2023 sõlmitud halduslepingule nr TKA268.

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 [planeerimiseseaduse](#) § 131 lõike 2 kohaselt võetud kohustusi. Nimetatud tingimus kehtib ka isikute suhtes, kes omandavad detailplaneeringu alal asuva kinnisasja pärast detailplaneeringu kehtestamist.

4. Tallinna linn, Hepsor A1 OÜ, Hepsor N450 OÜ, Color Kinnisvara OÜ, Arkaadia Finance OÜ ja Elektrilevi OÜ sõlmisid 2. aprillil 2025 Tallinna Linnavalitsuse 25. märtsi 2025 korralduse nr 268 „[Kinnisasjade omandamine ja kinnisasjadele isiklike kasutusõiguste seadmise taotlemine](#)“ alusel jagamisel tekkivate kinnistute võlaõigusliku tasuta võõrandamise lepingu ning võlaõigusliku isikliku kasutusõiguse seadmise kokkuleppe ja avaldused eelmärgete kinnistamiseks, mille tulemusena:

4.1 omandatakse Tallinna linnale tasuta järgmised moodustatavad kinnisasjad, mis on Tallinna linnale vajalikud Narva mnt 150, 150a, 150b ja Alvari tn 1, 1a, 3, 5 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu kohastele kinnisasjadele ehitatavate teede (sh sõidu- ja kergliiklustee), üldkasutatava haljastuse, sademeveekanaliseerimise ja tänavavalgustuse avaliku kasutamise tagamiseks:

4.1.1 transpordimaa sihtotstarbega kinnisasi ligikaudse pindalaga 774 m<sup>2</sup> (detailplaneeringus tähistatud positsiooniga 13b), mis moodustatakse järgmiste kinnisasjade osadest:

4.1.1.1 Alvari tn 1 kinnisasja (kinnistusregistriora nr 4119201, katastritunnus 78403:305:0140, pindala 4649 m<sup>2</sup>, sihtotstarve ärimaa 100%) osast;

4.1.1.2 Alvari tn 1a kinnisasja (kinnistusregistriora nr 6214401, katastritunnus 78403:304:0460, pindala 2182 m<sup>2</sup>, sihtotstarve ärimaa 100%) osast;

4.1.2 transpordimaa sihtotstarbega kinnisasi ligikaudse pindalaga 12 m<sup>2</sup> (detailplaneeringus tähistatud positsiooniga 14b), mis moodustatakse järgmiste kinnisasjade osadest:

4.1.2.1 Alvari tn 1a kinnisasja (kinnistusregistriora nr 6214401, katastritunnus 78403:304:0460, pindala 2182 m<sup>2</sup>, sihtotstarve ärimaa 100%) osast;

4.1.2.2 Alvari tn 5 kinnisasja (kinnistusregistriora nr 24055801, katastritunnus 78403:304:0044, pindala 1427 m<sup>2</sup>, sihtotstarve ärimaa 100%) osast;

4.2 taotletakse Tallinna linna kasuks tasuta ja tähtajatu isikliku kasutusõiguse seadmist detailplaneeringu kohaselt moodustatavatele alljärgnevatele kinnisasjadele ehitatava kõnni- ja rattatee või kõnnitee avaliku kasutamise tagamiseks:

4.2.1 ärimaa ja elamumaa sihtotstarbega kinnisasja ligikaudse pindalaga 7400 m<sup>2</sup> (detailplaneeringus tähistatud positsiooniga 1) 367 m<sup>2</sup> suurusele osale (ruumiandmete tunnus 633635), mis moodustatakse järgmiste kinnisasjade osadest:

4.2.1.1 Narva mnt 150 kinnisasja (kinnistusregistriora nr 514401, katastritunnus 78403:304:0080, pindala 3319 m<sup>2</sup>, sihtotstarve ärimaa 100%) osast;

4.2.1.2 Narva mnt 150a kinnisasja (kinnistusregistriora nr 1663801, katastritunnus 78403:304:0310, pindala 9905 m<sup>2</sup>, sihtotstarve tootmismaa 50% ja ärimaa 50%) osast;

4.2.2 ärimaa sihtotstarbega kinnisasja ligikaudse pindalaga 3348 m<sup>2</sup> (detailplaneeringus tähistatud positsiooniga 3) 384 m<sup>2</sup> suurusele osale (ruumiandmete tunnus 633655), mis moodustatakse järgmiste kinnisasjade osadest:

4.2.2.1 Narva mnt 150b kinnisasja (kinnistusregistriora nr 1663901, katastritunnus 78403:304:0300, pindala 3275 m<sup>2</sup>, sihtotstarve tootmismaa 50% ja ärimaa 50%) osast;

4.2.2.2 Alvari tn 1 kinnisasja (kinnistusregistriora nr 4119201, katastritunnus 78403:305:0140, pindala 4649 m<sup>2</sup>, sihtotstarve ärimaa 100%) osast;

4.2.3 elamumaa ja ärimaa sihtotstarbega kinnisasja ligikaudse pindalaga 4125 m<sup>2</sup> (detailplaneeringus tähistatud positsiooniga 6) 56 m<sup>2</sup> suurusele osale (ruumiandmete tunnus 633658), mis moodustatakse järgmiste kinnisasjade osadest:

4.2.3.1 Alvari tn 1 kinnisasja (kinnistusregistriora nr 4119201, katastritunnus 78403:305:0140, pindala 4649 m<sup>2</sup>, sihtotstarve ärimaa 100%) osast;

4.2.3.2 Alvari tn 1a kinnisasja (kinnistusregistriora nr 6214401, katastritunnus 78403:304:0460, pindala 2182 m<sup>2</sup>, sihtotstarve ärimaa 100%) osast;

4.2.3.3 Narva mnt 150b kinnisasja (kinnistusregistriosa nr 1663901, katastritunnus 78403:304:0300, pindala 3275 m<sup>2</sup>, sihtotstarve tootmismaa 50% ja ärimaa 50%) osast.

5. Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 15. detsembri 2022 määrusele nr 24 „[Avalikult kasutatava ehitise ehitamise ja selle rahastamise kord](#)“ kaasrahastavad Hepsor A1 OÜ ja Hepsor N450 OÜ detailplaneeringuala teenindava Tallinna Loitsu Lasteaia ehitustöid Tallinna linna, Hepsor A1 OÜ ja Hepsor N450 OÜ vahel 15. jaanuaril 2025 sõlmitud lepingu kohaselt summas 671 809,44 eurot.

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](mailto:talhk.menetlus@kohus.ee)).

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaarel Oja

Abilinnapea linnapea ülesannetes

(allkirjastatud digitaalselt)

Priit Lello

Linnasekretär