

Narva mnt 150, 150a, 150b ja Alvari tn 1, 1a, 3, 5 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu kehtestamise põhimõtiivid ja kaalutlused

Tallinna Linnavalitsuse korraldusega kehtestatakse 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 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; määrata moodustatavate kruntide ehitusõigus kokku kuni 16 hoonele järgmiselt: kuni kolme 4 kuni 8 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega ärihoone või äriruumidega korterelamu ehitamiseks; ühe 3 kuni 8 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega ärihoone ehitamiseks; kuni kolme 4 kuni 7 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega ärihoone või äriruumidega korterelamu ehitamiseks; kuni nelja kuni 5 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega korterelamu, äriruumidega korterelamu või ühiskondliku hoone ehitamiseks; kuni nelja kuni 5 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega korterelamu või äriruumidega korterelamu ehitamiseks; ühe kuni 3 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega ärihoone ümberehitamiseks. Lisaks on detailplaneeringus antud heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

1. Olemasolev olukord

1.1 Narva mnt 150, 150a, 150b ja Alvari tn 1, 1a, 3, 5 kinnistute ning lähiala detailplaneeringuga planeeritud maa-ala asub Lasnamäe linnaosas Paevälja asumis Narva maantee, Vana-Kuuli tänava ning perspektiivsete Rahu tee ja Alvari tänavate vahelisel alal.

1.2 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 elamumaa 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.

1.3 Planeeritud ala olemasoleva hoonestuse asetus on planeeringuliselt juhuslik, hooned on ehitatud kunagise lennuvälja spetsiifilisi nõudeid arvestades. Kinnistute piirid ei järgi niivõrd olemasolevate hoonete paiknemist, kui perspektiivseid tänavakoridore.

1.4 Planeeritud maa-alale jäävad:

1.4.1 sihtotstarbega Narva mnt 148b kinnistu, mis kinnistusraamatu andmeil on Eesti Vabariigi omandis. Riigivara valitseja on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, riigivara volitatud asutus on Maa- ja Ruumiamet. Kinnistu on hoonestamata;

1.4.2 elamumaa sihtotstarbega Narva mnt 148c kinnistu, mis on Tallinna linna omandis. Kinnistu on hoonestamata;

1.4.3 ärimaa sihtotstarbega Narva mnt 150 kinnistu, mis kinnistusraamatu andmeil on Hepsor N450 OÜ omandis. Kinnistut koormab kasutusvaldus tähtajaga kuni 8. märtsini 2026 Color Kinnisvara OÜ kasuks. Ehtisregistri andmeil asub kinnistul 2-korruselise administratiivhoone;

1.4.4 50% tootmismaa ja 50% ärimaa sihtotstarbega Narva mnt 150a kinnistu, mis kinnistusraamatu andmeil on Hepsor N450 OÜ omandis. Kinnistut koormab kasutusvaldus tähtajaga kuni 8. märtsini 2026 Color Kinnisvara OÜ kasuks. Ehtisregistri andmeil on kinnistu hoonestamata, kuid kinnistu kaguosas asub osa 1-korruselisest garaažist;

1.4.5 50% tootmismaa ja 50% ärimaa sihtotstarbega Narva mnt 150b kinnistu, mis kinnistusraamatu andmeil on Hepsor N450 OÜ omandis. Kinnistut koormab kasutusvaldus tähtajaga kuni 8. märtsini 2026 Color Kinnisvara OÜ kasuks. Ehtisregistri andmeil on kinnistu hoonestamata, kuid kinnistul asub kaks 1-korruselist garaaži;

1.4.6 elumumaa sihtotstarbega Narva mnt 150d kinnistu, mis on Tallinna linna omandis. Kinnistu on hoonestamata;

1.4.7 üldkasutatava maa sihtotstarbega Narva mnt 150e ja Narva mnt 150f kinnistud, mis on Tallinna linna omandis. Kinnistud on hoonestamata;

1.4.8 ärimaa sihtotstarbega Alvari tn 1 kinnistu, mis kinnistusraamatu andmeil on Hepsor A1 OÜ omandis. Ehitisregistri andmeil asub kinnistul 2-korruseline administratiivhoone;

1.4.9 ärimaa sihtotstarbega Alvari tn 1a kinnistu, mis kinnistusraamatu andmeil on Hepsor A1 OÜ omandis. Ehitisregistri andmeil asub kinnistul 1-korruseline angaar-töökoda ja püstitamisel on 3-korruseline autoteenindustöökoda, mille ehitamist alustati 2003. aastal;

1.4.10 50% ärimaa ja 50% tootmismaa sihtotstarbega Alvari tn 3 kinnistu, mis kinnistusraamatu andmeil on Niemi Kinnisvara OÜ omandis. Ehitisregistri andmeil asub kinnistul 1-korruseline remondihall;

1.4.11 ärimaa sihtotstarbega Alvari tn 5 kinnistu, mis kinnistusraamatu andmeil on Hepsor A1 OÜ omandis. Kinnistu on hoonestamata;

1.5 Lisaks jääb planeeritud maa-alale osa transpordimaa sihtotstarbega Alvari tänav T1 kinnistust, mis on Tallinna linna omandis.

1.6 Planeeritud ala asub Tallinna Linnavolikogu 21. oktoobri 2010 otsusega nr 238 kehtestatud [Lasnamäe elamualade üldplaneeringu](#) kohaselt kohalikul põhjavee toitealal.

1.7 Narva mnt 148b, 148c, 150, 150a, 150e ja Alvari tänav T1 kinnistutele ulatub vastavalt Maa-ja Ruumiameti kaardile „Ohtlikud käitised, veevarustus, veeohutus“ Peterburi tee 42 kinnistul asuva Premia Tallinna Külmhoone AS jäätisevabriku C-kategooria ohtlik ala raadiusega 2600 m. [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.

1.8 Juurdepääs planeeritud maa-alale on Narva maanteelt.

2. Lasnamäe elamualade üldplaneering

2.1 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. Korterelamute kõrvalotstarbega ettevõtlusalal võivad paikneda kaubandus-, äri-, teenindus-, toitlustus- 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-, toitlustus- ja büroohooned ning vaba aja veetmisega seonduvad ettevõtted.

2.2 Detailplaneering on kooskõlas Lasnamäe elamualade üldplaneeringuga.

3. Kehtiv detailplaneering

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

4. Detailplaneeringus kavandatu

4.1 Detailplaneering on koostatud eesmärgil moodustada ärimaa sihtotstarbega Narva mnt 150, Alvari tn 1, 1a ja 5 kinnistustest, 50% äri- ja 50% tootmismaa sihtotstarbega Narva mnt 150a, 150b, Alvari tn 3 kinnistustest, elumumaa sihtotstarbega Narva mnt 148c ja 150d kinnistustest, sihtotstarbega Narva mnt 148b kinnistust, üldkasutatava maa sihtotstarbega Narva mnt 150e ja 150f kinnistustest ja transpordimaa sihtotstarbega Alvari tänav T1 kinnistust kokku 14 krunti: kolm ärimaa või äri- ja elumumaa, üks elumumaa või äri- ja elumumaa, kaks elumumaa või äri- ja elumumaa või ühiskondlike ehitiste maa, kaks ärimaa, üks üldkasutatava maa ja viis transpordimaa sihtotstarbega krunti ning määrata ehitusõigus kokku kuni 16 hoonele: kuni kolme 4 kuni 8 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega ärihoone või äriruumidega korterelamu, ühe 3 kuni 8 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega ärihoone, kuni kolme 4 kuni 7 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega ärihoone või äriruumidega korterelamu, kuni nelja kuni 5 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega korterelamu, äriruumidega korterelamu või ühiskondliku hoone ning kuni nelja kuni 5 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega korterelamu või äriruumidega korterelamu ehitamiseks ning ühe kuni 3 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega ärihoone ümberehitamiseks. Detailplaneeringus on antud heakorrasutuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus. Detailplaneeringu koostamisel on täpsustatud hoonete arv ja korruselisus, äri- ja elumumaa sihtotstarvete osakaalud on määratud paindlikult, Tallinna linna omandis olevatel kruntidel on lisatud ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarve.

4.2 Detailplaneeringu lahendus täiendab olemasolevat linnaruumi ja Lasnamäe kvartaalset struktuuri. Kõrgemad 7- ja 8-korruselised hoonemahud on ette nähtud Narva maantee äärde. Hoonete võimalikud kasutusotstarbed on korterelamud, ühiskondlikud hooned, kaubandus-, teenindus-, toitlustus- ja büroohooned. Hoonetesse tuleb

kavandada varjendid. 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, 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.

4.3 Planeeritud on sidus avalik väliruum ning hoonete teenindamiseks kompaktsed, mugavalt ja loogiliselt juurdepääsetavad ning kasutatavad haljasalad. Kergliiklusteed on seotud tänavavõrguga, võimaldades inimestel hoonete vahel vabalt liikuda, piirded ei ole lubatud. Tänavate äärde on kavandatud tänavahaljastus. Lähimad bussipeatused asuvad Narva maanteel, kesklinna jõuab ühistranspordiga ligikaudu 10–15 minutiga, ühendus on ka Ülemiste, Mustamäe ja Õismäega. Lindakivi lasteaed ja Laagna raamatukogu on 12-minutilise jalutuskäigu kaugusel, Liikuri lasteaed ja Lindakivi kultuurikeskus, Lasnamäe Vene Gümnaasium on 17 minuti kaugusel. Alvari tee valmis ehitamisel paraneks juurdepääs viimasele kahele ning ka Loitsu ja Arbu lasteaiale. Kaubanduskeskustest on läheduses Smuuli Maxima.

4.4 Krunt positsioonil (edaspidi pos) 1 on ette nähtud moodustada tervest Narva mnt 150 kinnistust ja Narva mnt 150a kinnistu osast. Krundi pos 1 planeeritud sihtotstarve on 10–100% äri- ja kuni 90% elamumaa. Krundile määratakse ehitusõigus kuni kolme ärihoone või äripindadega korterelamu ehitamiseks. Hoonemahtude maksimaalne maapealne korruselisus on 4 kuni 8 ja maa-alune korruselisus on 2. Hoonete maksimaalne kõrgus maapinnast võib olla kuni 28 meetrit, seejuures vastavalt Lasnamäe elamualade üldplaneeringule võib kõrgema korruse põranda kõrgus olla maapinnast kuni 24 m. Krundi minimaalne haljastuse protsent on 30%. Krundi hoonestustiheduseks kujuneb 1,25. Krundile on lubatud kavandada kuni 98 korterit. Põhijuurdepääs krundile on kavandatud Alvari tänavalt ja äripindadele Narva maanteelt.

4.5 Krunt pos 2 on ette nähtud moodustada Narva mnt 150a kinnistu osast. Krundi pos 2 planeeritud sihtotstarve on 10–100% äri- ja kuni 90% elamumaa. Krundile määratakse ehitusõigus kolme ärihoone või äripindadega korterelamu ehitamiseks. Hoonemahtude maksimaalne maapealne korruselisus on 4 kuni 7 ja maa-alune korruselisus on 2. Hoonete maksimaalne kõrgus maapinnast võib olla kuni 26 meetrit ning krundi minimaalne haljastuse protsent on 30%. Krundi hoonestustiheduseks kujuneb 1,25. Krundile on lubatud kavandada kuni 77 korterit. Põhijuurdepääs krundile on kavandatud Alvari tänavalt ja äripindadele Narva maanteelt.

4.6 Krunt pos 3 on ette nähtud moodustada tervest Narva mnt 150b kinnistust ja Alvari tn 1 kinnistu osast. Krundi pos 3 planeeritud sihtotstarve on ärimaa. Krundile määratakse ehitusõigus ühe kuni 8 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega ärihoone ehitamiseks. Hoone maksimaalne kõrgus maapinnast võib olla kuni 28 meetrit, seejuures vastavalt Lasnamäe elamualade üldplaneeringule võib kõrgema korruse põranda kõrgus olla maapinnast kuni 24 m. Krundi minimaalne haljastuse protsent on 30%. Krundi hoonestustiheduseks kujuneb 1,25. Juurdepääs krundile on kavandatud Alvari tänavalt ja Narva maanteelt.

4.7 Krunt pos 4 on ette nähtud moodustada tervest Alvari tn 3 kinnistust, mille olemasolev 50% äri- ja 50% tootmismaa sihtotstarve on ette nähtud muuta ärimaaks. Krundile määratakse ehitusõigus ühe kuni 3 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega ärihoone ümberehitamiseks. Hoone maksimaalne kõrgus maapinnast võib olla kuni 12 meetrit ning krundi minimaalne haljastuse protsent on 25%. Krundi hoonestustiheduseks kujuneb 0,84. Krundil olev ajalooline lennukiangaar on ette nähtud säilitada ja rekonstrueerida ning hilisemal perioodil angaarile lisaks rajatud silikaadist juurdeehitus likvideerida. Juurdepääs krundile on kavandatud Alvari tänavalt.

4.8 Krunt pos 5 on ette nähtud moodustada Alvari tn 1 kinnistu osast, Alvari tn 1a kinnistu osast ja tervest Alvari tn 5 kinnistust. Krundi pos 5 planeeritud sihtotstarve on 20–100% äri- ja kuni 80% elamumaa. Krundile määratakse ehitusõigus kahe kuni 5 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega ärihoone või äripindadega korterelamu ehitamiseks. Hoonete viies korrus on lubatud ehitada maksimaalselt 40% ulatuses maapealsest ehitusalusest pinnast. Hoonete maksimaalne kõrgus maapinnast võib olla kuni 19 meetrit ning krundi minimaalne haljastuse protsent on 30%. Krundi hoonestustiheduseks kujuneb 1,03. Krundile on lubatud kavandada kuni 31 korterit. Juurdepääs krundile on kavandatud Alvari tänavalt.

4.9 Krunt pos 6 on ette nähtud moodustada Alvari tn 1 kinnistu osast, Alvari tn 1a kinnistu osast ja Narva mnt 150b kinnistu osast. Krundi pos 6 planeeritud sihtotstarve on 90–100% elamu- ja kuni 10% ärimaa. Krundile määratakse ehitusõigus kahe kuni 5 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega korterelamu või äripindadega korterelamu või elu- ja ärihoone ehitamiseks. Hoonete viies korrus on lubatud rajada maksimaalselt 40% ulatuses maapealsest ehitusalusest pinnast. Hoonete maksimaalne kõrgus maapinnast võib olla kuni 19 meetrit ning krundi minimaalne haljastuse protsent on 30%. Krundi hoonestustiheduseks kujuneb 1,02. Krundile on lubatud kavandada kuni 50 korterit või kuni 45 korterit, kui krundi sihtotstarve on 10% ärimaa. Juurdepääs krundile on kavandatud Alvari tänavalt.

4.10 Krunt pos 7 on ette nähtud moodustada Narva mnt 150d kinnistu osast. Krundi pos 7 planeeritud sihtotstarve on elamumaa või vähemalt 80% elamumaa ja kuni 20% ärimaa või ühiskondlike ehitiste maa. Krundile määratakse ehitusõigus kahe kuni 5 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega korterelamu või äripindadega korterelamu või ühiskondliku hoone ehitamiseks. Hoonete viies korrus on lubatud ehitada maksimaalselt 40% ulatuses maapealsest ehitusalusest pinnast. Hoonete maksimaalne kõrgus maapinnast võib olla kuni 19 meetrit ning krundi minimaalne haljastuse protsent on 35%. Krundi hoonestustiheduseks kujuneb 1,00. Krundile on lubatud kavandada kuni 32 korterit. Juurdepääs krundile on kavandatud Alvari tänavalt.

4.11 Krunt pos 8 on ette nähtud moodustada Narva mnt 148c kinnistu osast. Krundi pos 8 planeeritud sihtotstarve on elamumaa või vähemalt 80% elamumaa ja kuni 20% ärimaa või ühiskondlike ehitiste maa. Krundile määratakse ehitusõigus kahe kuni 5 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega korterelamu või äripindadega korterelamu või ühiskondliku hoone ehitamiseks. Hoonete viies korrus on lubatud ehitada maksimaalselt 40% ulatuses maapealsest ehitusalusest pinnast. Hoonete maksimaalne kõrgus maapinnast võib olla kuni 19 meetrit ning krundi minimaalne haljastuse protsent on 35%. Krundi hoonestustiheduseks kujuneb 1,04. Krundile on lubatud kavandada kuni 45 korterit. Juurdepääs krundile on kavandatud Alvari tänavalt.

4.12 Krunt pos 9 on ette nähtud moodustada tervest Narva mnt 148b kinnistust, Alvari tänav T1 kinnistu osast ja Narva mnt 148c kinnistu osast. Krundi pos 9 planeeritud sihtotstarve on transpordimaa. Ehitusõigusega krunt on määratud avalikuks kasutamiseks.

4.13 Krunt pos 10 on ette nähtud moodustada Alvari tänav T1 kinnistu osast. Krundi pos 10 planeeritud sihtotstarve on transpordimaa. Krundile ehitusõigust ei ole määratud. Ehitusõigusega krunt nähakse ette avalikuks kasutamiseks.

4.14 Krunt pos 11 on ette nähtud moodustada Alvari tänav T1 kinnistu osast, tervest Narva mnt 150e kinnistust ja tervest Narva mnt 150f kinnistust. Krundi pos 11 planeeritud sihtotstarve on üldkasutatav maa. Krundi minimaalne haljastuse protsent on 70%. Ehitusõigusega krunt nähakse ette avalikuks kasutamiseks.

4.15 Krunt pos 12 on ette nähtud moodustada Narva mnt 148c kinnistu osast ja Alvari tn T1 kinnistu osast. Krundi pos 12 planeeritud sihtotstarve on transpordimaa. Ehitusõigusega krunt nähakse ette avalikuks kasutamiseks.

4.16 Krunt pos 13 on ette nähtud moodustada Alvari tänav T1 kinnistu osast, Narva mnt 150d kinnistu osast, Alvari tn 1 kinnistu osast ja Alvari tn 1a kinnistu osast. Krundi pos 13 planeeritud sihtotstarve on transpordimaa. Ehitusõigusega krunt nähakse ette avalikuks kasutamiseks. Krundi võib liita krundiga pos 14.

4.17 Krunt pos 14 on ette nähtud moodustada Alvari tänav T1 kinnistu osast, Alvari tn 1a kinnistu osast ja Alvari tn 5 kinnistu osast. Krundi pos 14 planeeritud sihtotstarve on transpordimaa. Ehitusõigusega krunt nähakse ette avalikuks kasutamiseks. Krundi võib liita krundiga pos 13.

4.18 Planeeringus on kavandatud moodustada 14 krunti, millest krundid pos 1–8 on hoonestatavad. 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%.

4.19 Parkimiskohtade arv on määratud lähtudes Eesti standardis EVS 843:2016 „[Linnatänavad](#)“ toodud normide alusel. Planeeritud alale on kokku kavandatud 606 parkimiskohta, mis tagatakse planeeringualal maapealsetel parkimiskohtadel, maa-alustel parkimiskorrustel ja detailplaneeringu põhijoonisel tähistatud kohtades hoonete esimestel korrustel. Krundi pos 3 normikohane parkimine on kavandatud osaliselt lahendada krundil pos 2. Jalgrataste parkimiskohtade arv on määratud Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobril 2017 istungi protokoll nr 41 päevakorrapunkti 26 „[Tallinna rattastrateegia 2018-2028](#)“ alusel, kokku 437 parkimiskohta. Jalgrataste parkimiskohad on kavandatud oma krundile planeeritud varjualuste alla ning hoonete mahtu. Hoonete püstitamisel tuleb näha ette [ehitusseadustiku](#) § 65¹ kohane elektriautode laadimistaristu. Detailplaneeringus on ehitusprojekti koostamiseks määratud nõue lähtuda parkimise kavandamisel ehitusprojekti koostamise ajal parkimisele kehtivatest nõuetest.

4.20 Puittaimestiku haljastusliku hinnangu koostas maastikuarhitekt S. Kangur 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](#)“. Juhindutud on [haldusmenetluse seaduse](#) § 5 lõikest 5, milles on sätestatud, et kui haldusmenetlust reguleerivad õigusnormid muutuvad menetluse ajal, kohaldatakse menetluse alguses kehtinud õigusnorme. Suurem osa planeeringualast on kaetud asfaldi või killustikuga. Olemasolev säilitatav haljastus paikneb planeeringuala lääneservas. Alal kasvab kokku 183 haljastuslikku objekti, mis kuuluvad II–V väärtusklassi. Detailplaneeringus kavandatu elluviimiseks on vajalik likvideerida 93 objekti, millest 1 kuulub II väärtusklassi, 33 III väärtusklassi, 40 IV väärtusklassi ja 19 V väärtusklassi. Likvideeritavate puude asemele tuleb maksimaalselt istutada 1007 haljastuse ühikut, lõplik kompenseerimiseks vajalik haljastuse ühikute arv selgub raieloa menetlemisel pärast ehitusloa andmist.

4.21 Hüdrogeoloogilise hinnangu planeeritud maa-ala kohta koostas OÜ IPT Projektijuhtimine. Hinnangu eesmärk oli hüdrogeoloogiliste tingimuste selgitamine ja ehituse mõju hindamine veerežiimile. Uuringu kohaselt jääb ala lubjakivi platoole, kus täitekihi all levivad Kesk-Ordoviitsiumi Lasnamäe lademe lubjakivi ja dolokivi. Uuringu käigus läbiti täide ja lubjakivi umbes 5,4 m paksuses. Uuringu ja varasemate andmete põhjal paikneb põhjaveetase sügaval, maapinnast kuni 8,8 m, siiski võib veetase sademete rohkel perioodil ajuti tõusta kavandatava süvendi põhjast kõrgemale. Samuti võib sademete rohkel perioodil ja lumesulamise ajal lubjakivi pinnale täitesse koguneda ülavett. Uuringuga leiti, et veetaseme andmete järgi paikneb põhjavesi valdava osa aastast sügaval ning puudub vajadus ehitusaegeks veetaseme alanduseks. Rohkete sademete esinemise korral võib veetase ajuti tõusta ehitussüvendisse. Sellisel juhul tuleb süvendisse kogunenud vesi eemaldada. Kuna veetase langeb hea äravoolu tõttu ka ilma vee-eemaldusest, siis ajutine pumpamine põhjaveerežiimi ei muuda. Veetaseme muutused toimuvad kaljukivimis ning ei mõjuta ümberkaudseid hooneid.

4.22 Detailplaneeringu ala esialgse mürahinnangu teistsugusele hoonestuslahendusele koostas Adepte Ekspert OÜ (kehtiv ärinimi LEMMA OÜ). Mürahinnangu koostamisel lähtuti [atmosfääriõhu kaitse seaduse](#) ja keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määruse nr 71 „[Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid](#)“ (edaspidi *KeM määrus nr 71*) nõuetest ning arvestati standardiga EVS 842:2003 „[Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest](#)“. Lisaks arvestati ka keskkonnaministri 3. oktoobri 2016 määrusega nr 32 „[Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded](#)“. Lasnamäe elamualade üldplaneeringu järgi jääb detailplaneeringuala korterelamute alale, ettevõtlusala kõrvalotstarbega ning osaliselt ettevõtlusalale, korterelamute kõrvalotstarbega. Korterealamute ala, ettevõtlusala kõrvalotstarbega on käsitletav II kategooriana ning ettevõtlusala, korterelamute ala kõrvalotstarbega on käsitletav III kategooriana. Antud detailplaneeringuga ei muudeta üldplaneeringut, seega rakenduvad planeeritavale alale KeM määruse nr 71 lisas 1 kehtestatud II kategooria piirväärtuse nõuded, mis on päeval 60 dB (teepoolisel küljel 65 dB) ja öösel 55 dB (teepoolisel küljel 60 dB). Liiklusemüra piirväärtused III kategooria aladel on 65 dB (teepoolisel küljel 70 dB) päeval ja 55 dB (teepoolisel küljel 60 dB) öösel. Mürahinnangu raames modelleeriti liiklusest põhjustatud müratasemed, koostati ekvivalentsete müratasemete kaardid päevaseks ja öiseks perioodiks. Modelleerimine viidi läbi tulevikusituatsiooni kohta kasutades Tallinna 2030+ õhtuse tipptunni liikluse mudelit. Müra modelleerimist ilmselt, et Narva maantee äärde kavandavate hoonete teepoolsetel fassaadidel tekivad müratasemed, mis on kõrgemad kui määrusega nr 71 II kategooria ja kohati kõrgemad III kategooria aladele kehtestatud müra sihtväärtused. Narva maanteest eemale kavandavate hoonete fassaadidel on määrusega nr 71 II kategooria ja III kategooria aladele kehtestatud müra sihtväärtused tagatud. Planeeritava alal mõjutab mürataset ka planeeringuga kavandatud uus tänav. Narva mnt 129 ja 129b kinnistute ning lähiala detailplaneeringu (Tallinna haigla) realiseerumisel on oodata Narva maanteel liikluse kasvu. Liikluse kasvu suurendamisest tingitud suurenevad ka müratasemed planeeritava alal. Planeeritava alale hoonete projekteerimisel on otstarbekas arvestada võimaliku Narva mnt 129 ja 129b kinnistu ning lähiala detailplaneeringu realiseerumisega kaasneva võiva liikluse kasvu tingitud kõrgemate müratasemetega.

4.23 Uue mürahinnangu koostas LEMMA OÜ. Hinnangu eesmärk oli hinnata ja analüüsida alale kavandavatele hoonetele ja mänguväljakutele autoliikluse poolt tekitatava liiklusemüra mõju käesoleval ajal. Liiklusemüra modelleerimise tulemustest selgus, et Narva maantee teepoolsetel hoonete fassaadidel võib päevase ajal teeliikluse müratase ulatuda kuni 56,0 dB ja öösel kuni 45,9 dB. Hoonete sisehoovipoolisel küljel, jäävad müratasemed väiksemaks, sest hooned ise toimivad müratõkkena – müratase on päeval kuni 26,8 dB. Rajatava mänguväljaku juures ulatub müratase 1 m kõrgusel maapinnast päeval kuni 35,9 dB ja öösel 25,8 dB. Mürahinnangust selgub, et 2020. aasta andmete põhjal vastavad liiklusemüra tasemed olemasolevas olukorras nii päeval kui ka öösel KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud normtasemetele. Samuti on mänguväljakule valitud müra seisukohast sobilik asukoht – seal on tagatud II kategooria aladele kehtestatud liiklusemüra piirväärtused.

4.24 Radoonitase määramise maapinnas ning radooniohtlikuse hinnangu planeeritud maa-ala kohta koostas Osaühing Tulelaev. Vastavalt Eesti standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ (kehtetu alates 16.10.2023, praegu kehtib EVS 840:2023 „[Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes](#)“) on piiranguteta ehitustegevuseks lubatud radooni piirsisaldus pinnaseõhus 50 kBq/m³ ning hoonete elu-, puhke-, ja tööruumides radoonitase olema alla 300 Bq/m³. Hinnangu kohaselt paikneb planeeritud ala kõrge radooniriski piirkonnas, mille piires jääb radooni sisaldus pinnaseõhus piiridesse 50-250 kBq/m³.

4.25 Planeeritud maa-ala keskkonnaseisundi hinnangu koostas Maves OÜ. Hinnangu eesmärk oli hinnata territooriumi keskkonnaseisundit, kirjeldada planeeringualal varem toimunud tegevusi ja anda hinnang jääkreostuse esinemisele pinnases. Planeeritud ala asub tööstuskvartalis, kus olemasolevates hoonetes toimub tootmine või on hooned kasutusel äripinnana. Hoonete seisukord on varieeruv, kohati on need vanad ning amortiseerunud, jälgi on ka vanast teenindushoone põlengust. Hoonete vahele on ladustatud erinevaid tootmisjääke ja muid esemeid. Ala ülevaatuse ajal ei tuvastatud ohtlikke jäätmeid ega pinnasereostust. Olulisi õhusaasteallikaid vaadeldaval alal ei olnud. Piirkonna suurimateks müra- ja saasteallikateks on planeeringuala põhjaservast mööduv suhteliselt suure liikluskõormusega Narva maantee. Kuna olemasolevate andmete põhjal reostuse olemasolu ümber lükata ei saa, tuleb selle kinnituseks läbi viia reostusuuringu 2. etapp. Tulemuste põhjal saab otsustada edasised tegevused. Reostusuuringu võib läbi viia ka ehitusprojekti koostamise staadiumis. Enne lammutus- ja ehitustööd tuleb koristada territooriumid seal olevatest jäätmetest. Kui ehitustööde ajal kaevetööde käigus ilmneb pinnasereostuse kahtlus, tuleb kaevetööd peatada ja konsulteerida keskkonnaspetsialistiga pinnase edasise käitlemise osas.

4.26 Detailplaneeringus on määratud radooni ja reostuse vältimise ja insulatsiooninõuded ehitusprojektide koostamisel arvestamiseks ja müra nõuded ehitusprojekti koostamisel ja ehitamisel arvestamiseks. Nende järgimisel tagatakse kavandatud hoonetes ja piirkonnas tervislik keskkond.

5. Detailplaneeringu menetlus

5.1 Detailplaneeringu koostamise algatamist taotles 5. aprillil 2016 registreeritud algatamisettepanekuga aktsiaseltsi Paip (äriregistrist kustutatud) esindaja R. Pertel. Ettepaneku kohaselt sooviti planeeritavatele kruntidele lisaks olemasolevatele ümberehitatavatele ja laiendatavatele hoonetevahelise kavandada kuni 8-korruselisi korterelamuid, äri- ja eluhooneid.

5.2 Tallinna linn, RAP ARHITEKTID Osaühing ja aktsiaselts Paip (äriregistrist kustutatud) sõlmisid 5. septembril 2016 halduslepingu (planeeringu koostamise õiguse üleandmise leping) nr 3-6/128. 13. augustil 2020 sõlmiti uus haldusleping nr 3-6/61 Tallinna linna, K-Projekt Aktsiaseltsi ja Color Kinnisvara OÜ vahel. Detailplaneeringu viimane

haldusleping nr 3-6/16 sõlmiti 8. aprillil 2021 Tallinna linna, K-Projekt Aktsiaseltsi ja Hepsor S22 OÜ (uue ärinimega Hepsor N450 OÜ) vahel.

5.3 Detailplaneeringu halduslepingut (planeeringu koostamise õiguse üleandmise leping) uuendati kahel korral, sest seoses osade kinnistute omanike vahetusega muutus nii detailplaneeringust huvitatud isik kui ka planeeringu koostaja.

5.4 Detailplaneeringu koostamine algatati Tallinna Linnavalitsuse 18. jaanuari 2017 korraldusega nr 94-k „[Narva mnt 150, 150a, 150b ja Alvari tn 1, 1a, 3, 5 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise Lasnamäe linnaosas](#)“ eesmärgil ärimaa sihtotstarbega Narva mnt 150, Alvari tn 1, 1a ja 5, 50% äri- ja 50% tootmismaa sihtotstarbega Narva mnt 150a, 150b, Alvari tn 3 kinnistustest ja reformimata riigimaast äri- ja elamumaa, üldkasutatava maa ja transpordimaa sihtotstarbega krundide moodustamine ning ehitusõiguse määramine kokku kuni üheteistkümneme kuni 8-korruselise äri- ja eluhoone ehitamiseks, ümberehitamiseks ja laiendamiseks. Lisaks anti detailplaneeringu heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

5.5 Detailplaneeringu koostamise algatamise teade ilmus ajalehes Postimees 21. jaanuaril 2017, ajalehes Pealinn 30. jaanuaril 2017 ja Tallinna veebilehel. Puudutatud isikuid teavitas Tallinna Linnaplaneerimise Amet (edaspidi ka *amet*) detailplaneeringu koostamise algatamisest 3. veebruaril 2017 kirjaga nr 3-2/2038. Sama kirjaga teavitas amet ka detailplaneeringu eskiislahenduse avaliku väljapaneku perioodi ning detailplaneeringu eskiislahenduse avaliku arutelu toimumise aja ja koha. Harju Maavalitsust (tegevus lõpetatud 1. jaanuarist 2018) teavitas amet detailplaneeringu koostamise algatamisest 23. jaanuaril 2017.

5.6 Detailplaneeringu eskiislahendusega sai tutvuda 13.–20. veebruarini 2017. Sellekohane teade ilmus ajalehes Postimees 6. veebruaril 2017, ajalehes Pealinn 13. veebruaril 2017, Ametlikes Teadaannetes 3. veebruaril 2017 ja Tallinna Veebilehel. Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse tutvustamiseks toimus avalik arutelu 21. veebruaril 2017, millest võtsid osa detailplaneeringust huvitatud isiku esindajad, Lasnamäe Linnaosa Valitsuse esindajad, Narva mnt 148 elanikud ning Päevälja pst 5 kinnistu kasutajad. Avalikul arutelul tehti ettepanek, et asendiplaanilise lahenduse koostamisel arvestada naaberkinnistutel menetluses olevate detailplaneeringute lahendustega ning teha koostööd naaberkinnistute omanikega. Ettepanekuga arvestati.

5.7 Color Kinnisvara OÜ (Narva mnt 150, 150a ja 150b kinnistute kasutusvalduse õigustatud isik tähtajaga kuni 8. märtsini 2025) esitas 27. septembril 2019 ametile pöördumise, milles ei nõustu Narva mnt 150a kinnistu senise juurdepääsutee ärajätmisega ning sellise lahendusega käesolevas detailplaneeringus ja tol ajal vastuvõetud seisus Narva mnt 129 ja 129b kinnistute ning lähiala detailplaneeringus (kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 17. juuni 2021 otsusega nr 89) ning leidis, et Color Kinnisvara OÜ-le tuleb tagada äralõigatava juurdepääsuga samavõrdne juurdepääs kinnistutele.

5.8 Amet vastas Color Kinnisvara OÜ kirjale 24. oktoobri 2019 kirjaga nr 3-2/965-3 ja edastas tutvumiseks täiendatud Narva mnt 129 ja 129b kinnistute ning lähiala detailplaneeringu seletuskirja ning palus tagasisidet, et kas Color Kinnisvara OÜ on nõus detailplaneeringu täiendatud kujul kooskõlastama ja oma vastuväitest loobuma.

5.9 5. novembril 2019 pöördus ameti poole Color Kinnisvara OÜ-d esindav Advokaadibüroo LINKLaw OÜ (edaspidi *advokaadibüroo*), kes selgitas, et Color Kinnisvara OÜ on tutvunud ameti 24. oktoobril 2019 edastatud Narva mnt 129 ja 129b kinnistute ning lähiala detailplaneeringu seletuskirjaga. Advokaadibüroo selgitas, et sel viisil sõnastatud ja reguleeritud täiendus seletuskirjas ei taga piisavalt Color Kinnisvara OÜ õigusi, et esitatud vastuväidetest loobuda. Color Kinnisvara OÜ peab jätkuvalt mõistlikuks, et ligipääs tema kinnistutele tagataks Narva mnt-lt senis(t)e mahasõiduga/-sõitudega. Advokaadibüroo tegi ettepanekud Narva mnt 129 ja 129b kinnistute ning lähiala detailplaneeringu seletuskirja täiendamiseks. Viimaks selgitas advokaadibüroo, et vastav kohustus tagada olemasolevate juurdepääsude säilitamine või olemasoleva juurdepääsuga samaväärse juurdepääsu rajamine Narva maantee ja Rahu tee kaudu või alternatiivina meetodid juurdepääsude kasutamise ajutise juurdepääsuna seniks, kuni on välja ehitatud käesoleva detailplaneeringu kohased sisekvartali teed, tuleb siduvuse tagamiseks välja tuua ka Narva mnt 129 ja 129b kinnistute ning lähiala detailplaneeringu kehtestamise otsuses.

5.10 2021. aasta esimesel poolel ostis detailplaneeringu maa-alal asuvad krundid Hepsor N450 OÜ ja Hepsor A1 OÜ. Kolmele krundile jäi peale kasutusvaldus tähtajaga kuni 8. märtsini 2025 Color Kinnisvara OÜ kasuks. Kuivõrd Color Kinnisvara OÜ esitas kirjalikke arvamusi seondult Narva mnt 150, Narva mnt 150a ja Narva mnt 150b kinnistute omaniku staatusega, andis Color Kinnisvara OÜ talle kuuluvate kinnistute omandi üleandmisega üle ka kõik õigused, kohustused ja nõuded, mis on Color Kinnisvara OÜ-l kinnistute omanikuna tekkinud seoses detailplaneeringu menetlusega, st ka Osaühingut Color Kinnisvara OÜ esitatud arvamustest tulenevad õigused.

5.11 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti ja Hepsor OÜ (kehtiva ärinimega Hepsor AS) esindaja kirjavahetusest nähtuvalt on kohalik omavalitsus korduvalt kaalunud Narva mnt 150, 150a, 150b kinnistute juurdepääsu lahendust ning kompromissettepanekuna Narva mnt 129 ja 129b kinnistute ning lähiala detailplaneeringu seletuskirja ja põhijoonist korrigeerinud, tagamaks arvamuse esitajale kindluse, et tema omandis olevatele kinnistutele säilib juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt. Kompromissi esitatud arvamuse osas ei saavutatud. Juurdepääsu küsimus lahendatakse Narva mnt 150, 150a, 150b ja Alvari tn 1, 1a, 3, 5 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu menetluses. Hepsor OÜ (kehtiva ärinimega Hepsor AS) esindaja on detailplaneeringu lahendusega nõustunud.

5.12 Võrreldes detailplaneeringu eskiislahendusega on täpsustatud detailplaneeringu koostamise eesmärki. Täpsustatud on hoonete korruselisust, hoonemahtusid liigendatud ja maakasutuse sihtotstarvete osakaalud on

määratud võimalikult paindlikult, lisandunud on ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbe kavandamise võimalus. Narva maantee äärne ehitusjoon on määratud selliselt, et hoonestus astuks Narva maantee poolsest krundipiirist tagasi andes sellega rohkem avarust Narva maantee äärsele alale. Juurdepääsud on planeeritud peamiselt Alvari tänava kaudu. Detailplaneeringu põhijoonisele on kantud nii Narva mnt 129 ja 129b kinnistute detailplaneeringu lahendus kui ka Paevälja 5, 7 ja 9 kinnistute detailplaneeringu lahendus ning arvestatud on nendes planeeritud hoonestuse ja teedega.

5.13 Detailplaneeringu on koostanud K-Projekt Aktsiaselts lähtudes Tallinna Linnavalitsuse 18. jaanuari 2017 korraldusest nr 94-k „[Narva mnt 150, 150a, 150b ja Alvari tn 1, 1a, 3, 5 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine Lasnamäe linnaosas](#)“ ja vormistatud vastavalt riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määrusele nr 50 „[Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded](#)“ ning Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 18. novembri 2021 käskkirjale nr T-11-1/21/26 „[Detailplaneeringu algatamisetpaneku ja detailplaneeringu vormistamise juhend](#)“.

5.14 Detailplaneeringule on lisatud maastikuarhitekt S. Kanguri koostatud puittaimestiku haljastuslik hinnang, OÜ IPT Projektijuhtimine koostatud hüdrogeoloogiline hinnang, LEMMA OÜ koostatud mürahinnang, Osaühingu Tulelaev koostatud radooniohtlikkuse hinnang ja Maves OÜ koostatud keskkonnaseisundi hinnang.

5.15 Detailplaneeringu algatamise korralduses määratud lisanõudeid on detailplaneeringu koostamisel arvestatud, v.a lisatingimusega punktis 4.4: „näha ette kruntidele juurdepääsud kõrvaltänavatelt. Narva maanteelt ja Rahu teelt kinnistutele sõidukite juurdepääse mitte kavandada“. Detailplaneeringu koostamisel on piirkonna liikluslahendust analüüsitud ja antud võimalus äripindade külastajate teenindamiseks juurdepääs Narva maanteelt. Detailplaneeringu algatamisetpanekule lisatud eskiislahenduse ja illustreeriva materjali koostas K-Projekt Aktsiaselts.

5.16 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, 10 ja 12 nimetatud asutustega ning kuni 31. oktoobrini 2021 kehtinud Tallinna Linnavolikogu 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](#)“.

5.17 Lasnamäe Linnaosa Valitsus, Kaitseministeerium, Päästeameti Põhja päästekeskus, Hepsor A1 OÜ, Hepsor N450 OÜ, Hepsor AS (Hepsor 1A OÜ ja Hepsor N450 OÜ omanik), Tallinna Strateegiakeskuse linna strateegilise planeerimise teenistuse ruumiloomes osakond (nüüdseks Tallinna Linnaplaneerimise Ameti ruumiloomes osakond), Tallinna Sotsiaal- ja Tervishoiuamet ja Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet kooskõlastasid detailplaneeringu lahenduse märkusteta.

5.18 Lasnamäe linnaosakogu kooskõlastas detailplaneeringu, kuid märkis, et seletuskirjas tuleb täpsustada olemasolevat olukorda Alvari tn 1 ja 3 kinnistutel ajaloolisest seisukohast. Märkusega on detailplaneeringus arvestatud ning detailplaneeringu seletuskirja vastavalt täiendatud.

5.19 Maa-amet (praegune Maa- ja Ruumiamet) kooskõlastas detailplaneeringu, kuid märkis täiendavalt, et Keskkonnaministeeriumi (praegune Kliimaministeerium) 27. aprilli 2020 kirjaga nr 13-2/20/949-2 teavitati Tallinna Linnavalitsust, et Narva mnt 148b kinnisasja tasuta võõrandamise Tallinna linnale saab otsustada pärast koostamisel oleva detailplaneeringu kehtestamist. Tallinna Linnavaramet kinnitas, et riigi omandis olev Narva mnt 148b kinnistu (detailplaneeringu ajutine krunt pos 9a) taotletakse Tallinna linna omandisse riigivaraseaduse alusel pärast detailplaneeringu kehtestamist.

5.20 Terviseameti Põhja regionaalosakond kooskõlastas detailplaneeringu, kuid palus lisada detailplaneeringu materjalidele varasem mürahinnang. Samuti märkis Terviseamet, et liiklusrõhke maksimaalne helirõhutase müratundlike hoonetega aladel ei tohi ületada päeval 85 dB ja öösel 75 dB, planeeritavalt alalt lähtuvad müratasemed müratundlike hoonetega aladel, planeeritava ala välisõhus levivad liiklusrõhke tasemed ja ehitusrõhke tasemed lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00–07.00 ei tohi ületada KeM määruse nr 71 lisas 1 välja toodud müratasemeid, ehitusaegne vibratsioon ei tohi ületada sotsiaalministri 17. mai 2002 määruse nr 78 „[Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid](#)“ § 3 toodud piirväärtusi, alajaama ehitamisel tuleb arvestada majandus- ja taristuministri 25. juuni 2015 määruses nr 73 „[Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded](#)“ § 10 lõikes 6 tooduga, vajadusel tuleb viia läbi uus radooniuuring ning rakendada Eesti standardit EVS 840:2017 (kehtetu alates 16.10.2023, praegu kehtib EVS 840:2023) ja valgustuse paigutusel tuleb arvestada läheduses paiknevate elamualadega ning vältida nende ülemäärast valgustamist.

5.21 Terviseameti Põhja regionaalosakonna märkustega on detailplaneeringus arvestatud ning detailplaneeringut vastavalt täiendatud.

5.22 Tallinna Linnavaramet kooskõlastas detailplaneeringu, kuid märkis täiendavalt, et peavad otstarbekaks avalikuks kasutamiseks määratud transpordimaa kruntide pos 13 ja 14 moodustamiseks vajalike ajutiste kruntide pos 13b ja 14b linnale tasuta võõrandamiseks ning kruntidele pos 1, 3 ja 6 planeeritud kõnniteede avaliku kasutamise tagamiseks Tallinna linna kasuks tasuta ja tähtajatult isikliku kasutusõiguse seadmiseks sõlmida

kinnisasjade omanikega kokkuleppe enne detailplaneeringu kehtestamist. Tallinna Linnavaaramet palus Tallinna Linnaplaneerimise Ametil näha vastavasisuline ülesanne ette detailplaneeringu vastuvõtmise korralduses.

5.23 Tallinna Linnavaarameti märkusega arvestati ja vastavasisuline ülesanne määrati detailplaneeringu vastuvõtmise korralduse punktis 3.

5.24 Tallinna Transpordiamet kooskõlastas detailplaneeringu, kuid märkis täiendavalt, et teede ja tehnovõrkude valmishitamise I ehitusetapis tuleb koostöös Paevälja 5, 7 ja 9 kinnistute detailplaneeringu DP038890 ala arendajaga välja ehitada sõidukite ja kergliiklejate juurdepääs Alvari tänava kaudu Vana-Kuuli tänavale. II etapina saab koos ehitada II, III ja IV etapi. Krundile pos 4 juurdeehitust ei kavandata, juurdepääs on olemasolev või rajatakse Narva mnt projektiga, kuna kinnistule juurdepääs on vahetult ristmiku mõjualas.

5.25 Tallinna Transpordiameti märkusega on detailplaneeringus arvestatud ning detailplaneeringu seletuskirja vastavalt täiendatud.

5.26 AKTSIASELTS TALLINNA VESI, AS Utilitas Tallinn (uue ärinimega AS Utilitas Tallinn Soojus), Elektrilevi OÜ, Enefit Connect OÜ (uue ärinimega Enefit AS) ja Telia Eesti AS kooskõlastasid detailplaneeringu lisatingimustel. Tingimused ehitus- ja tööprojektide koostamiseks on määratud detailplaneeringus nõuetena.

5.27 Tallinna linna, Hepsor N450 OÜ (detailplaneeringust huvitatud isik 1) ja Hepsor A1 OÜ (detailplaneeringust huvitatud isik 2) vahel sõlmiti 14. detsembril 2023 haldusleping nr TKA268, mille kohaselt tagavad huvitatud isikud lepingu ja antud ehituslubade alusel avalikult kasutatavate teede (sh sõidu- ja kergliiklustee), üldkasutatava haljastuse, sademeveekanalisatsiooni kuni eelvooluni ja tänavavalgustuse kuni ühenduskohani valmishitamise halduslepingu teede ja tehnovõrkude skeemil märgitud alal ja ulatuses.

5.28 Linna asutused hindasid koostöös avaliku ehitise ehitamise, sh rekonstrueerimise ja/või laiendamise, vajadust. Tulenevalt asjaolust, et planeeritud maa-alale kavandatakse maksimaalselt 333 korterit, lisandub piirkonda ligikaudu 766 elanikku, mis omakorda suurendab piirkonnas lasteaiakohtade vajadust. Tallinna Haridusameti ettepanekust lähtudes on huvitatud isikul vajalik kaasrahastada Tallinna Loitsu Lasteaia rekonstrueerimist, et lisada piirkonda täiendavaid lasteaiakohti.

5.29 Tallinna Linnavalikogu 15. detsembri 2022 määruses nr 24 „[Avalikult kasutatava ehitise ehitamise ja selle rahastamise kord](#)“ nimetatud avalikult kasutatava ehitise ehitamise kaasfinantseerimise summa arvutamise valem järgi on Narva mnt 150, 150a, 150b ja Alvari tn 1, 1a, 3, 5 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu elluviimisega kaasneva avalikult kasutatava ehitise ehitamise kaasfinantseeringu summa 671 809,44 eurot. Kaasrahastamise summat korrigeeritakse EHI-ga vastavalt määruse §-le 5, samuti juhul, kui enne detailplaneeringu kehtestamist muutub ehitusõiguse brutopind. Investeeringu elluvijaks on Tallinna Linnavaaramet. Kaasrahastamise lepingu sõlmib Tallinna Linnavaaramet ja vastav ülesanne on detailplaneeringu vastuvõtmise korraldusse lisatud. Detailplaneeringust huvitatud isik on andnud nõusoleku sõlmida enne detailplaneeringu kehtestamist kaasrahastamise leping.

5.30 Detailplaneering võeti vastu Tallinna Linnavalitsuse 1. oktoobri 2024 korraldusega nr 879 „[Narva mnt 150, 150a, 150b ja Alvari tn 1, 1a, 3, 5 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine Lasnamäe linnaosas](#)“ eesmärgil 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:

5.30.1 määrata moodustatavate kruntide ehitusõigus kokku kuni 16 hoonele järgmiselt:

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

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

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

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

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

5.30.1.6 ühe kuni 3 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega ärihoone ümberehitamiseks;

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

5.31 Teade detailplaneeringu vastuvõtmise kohta ilmus ajalehes Postimees 9. oktoobril 2024, ajalehes Lasnamäe Leht 9. detsembril 2024 (novembris ajaleht ei ilmunud) ja Tallinna veebilehel 7. oktoobril 2024.

5.32 Detailplaneering oli avalikul väljapanekul Lasnamäe Linnaosa Valitsuses 28. oktoobrist 2024 kuni 11. novembrini 2024. Sellekohane teade ilmus ajalehes Postimees 9. oktoobril 2024 ja Tallinna linna veebilehel 9. oktoobril 2024. Lasnamäe Linnaosa Valitsus teavitas kirjalikult detailplaneeringu avalikust väljapanekust detailplaneeringust huvitatud ja puudutatud isikuid e-posti teel 10. oktoobri 2024 kirjadega nr 5-1/396.

5.33 Avaliku väljapaneku kestel, 5. novembril 2024, esitas V. Martinson Tallinna planeeringute registri kaudu detailplaneeringu kohta ettepaneku tuua Paevälja bussipeatused lähemale Lahekalda tänavale (Paekalda tänav). Amet vastas ettepanekule 14. novembril 2024 kirjaga nr 3-2/23/2884-1 ja selgitas, et perspektiivselt on bussipeatused kavas tuua Paekalda tänavale lähemale. Käesoleva detailplaneeringu lahenduses on näidatud Narva mnt olemasolev lahendus. Narva mnt koos olemasolevate Paevälja bussipeatustega jäävad detailplaneeringu alast väljapoole. Tallinna Linnavolikogu 17. juuni 2019 otsusega nr 89 on kehtestatud [Narva mnt 129 ja 129b kinnistute ning lähiala detailplaneering](#), milles on kavandatud Paekalda tänavale lähimad bussipeatused Panga ja Neemiku tänavate ristmiku lähedusse. Seoses Tallinna haigla projekteerimisega ja liikluskeemi muutumisega peatuste asukohad võivad täpsustuda, kuid vajadus täiendavate peatuste järele jääb. Amet märkis, et täiendavad bussipeatused kavandatakse ettepaneku esitaja poolt soovitud piirkonda ka Tallinna Linnavolikogu 26. augusti 2021 otsusega nr 92 algatatud ja koostamisel oleva [J. Smuuli tee 1 // Narva mnt 144 // Vana-Kuuli tn 2 ja Vana-Kuuli tn 14 kinnistute detailplaneeringuga](#), mille lahendus ja menetluse seis on jälgitav Tallinna planeeringute registris, kus on võimalik end soovi korral määrata kaasatud isikuks, et olla kursis menetlusega. Viimaks palus amet teada anda, kas ameti vastus on ammendav ning ettepaneku esitaja nõustub, et tema arvamust on arvesse võetud või loobub oma arvamusest.

5.34 V. Martinson vastas ametile 17. novembril 2024 ning teavitas, et ameti vastus on ammendav.

5.35 Detailplaneeringu avaliku väljapaneku jooksul ei esitatud arvamusi, mida arvesse ei võetud.

5.36 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:

5.36.1 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, sademeveekanalisatsiooni ja tänavavalgustuse avaliku kasutamise tagamiseks:

5.36.1.1 transpordimaa sihtotstarbega kinnisasi ligikaudse pindalaga 774 m² (detailplaneeringus tähistatud positsiooniga 13b), mis moodustatakse järgmiste kinnisasjade osadest:

5.36.1.1.1 Alvari tn 1 kinnisasja (kinnistusregistriosa nr 4119201, katastritunnus 78403:305:0140, pindala 4649 m², sihtotstarve ärimaa 100%) osast;

5.36.1.1.2 Alvari tn 1a kinnisasja (kinnistusregistriosa nr 6214401, katastritunnus 78403:304:0460, pindala 2182 m², sihtotstarve ärimaa 100%) osast;

5.36.1.2 transpordimaa sihtotstarbega kinnisasi ligikaudse pindalaga 12 m² (detailplaneeringus tähistatud positsiooniga 14b), mis moodustatakse järgmiste kinnisasjade osadest:

5.36.1.2.1 Alvari tn 1a kinnisasja (kinnistusregistriosa nr 6214401, katastritunnus 78403:304:0460, pindala 2182 m², sihtotstarve ärimaa 100%) osast;

5.36.1.2.2 Alvari tn 5 kinnisasja (kinnistusregistriosa nr 24055801, katastritunnus 78403:304:0044, pindala 1427 m², sihtotstarve ärimaa 100%) osast;

5.36.2 taotletakse Tallinna linna kasuks tasuta ja tähtajatu isikliku kasutusõiguse seadmist detailplaneeringu kohaselt moodustatavatele alljärgnevatel kinnisasjadele ehitatava kõnnitee avaliku kasutamise tagamiseks:

5.36.2.1 ärimaa ja elamumaa sihtotstarbega kinnisasja ligikaudse pindalaga 7400 m² (detailplaneeringus tähistatud positsiooniga 1) 367 m² suurusele osale (ruumiandmete tunnus 633635), mis moodustatakse järgmiste kinnisasjade osadest:

5.36.2.1.1 Narva mnt 150 kinnisasja (kinnistusregistriosa nr 514401, katastritunnus 78403:304:0080, pindala 3319 m², sihtotstarve ärimaa 100%) osast;

5.36.2.1.2 Narva mnt 150a kinnisasja (kinnistusregistriosa nr 1663801, katastritunnus 78403:304:0310, pindala 9905 m², sihtotstarve tootmismaa 50% ja ärimaa 50%) osast;

5.36.2.2 ärimaa sihtotstarbega kinnisasja ligikaudse pindalaga 3348 m² (detailplaneeringus tähistatud positsiooniga 3) 384 m² suurusele osale (ruumiandmete tunnus 633655), mis moodustatakse järgmiste kinnisasjade osadest:

5.36.2.2.1 Narva mnt 150b kinnisasja (kinnistusregistriosa nr 1663901, katastritunnus 78403:304:0300, pindala 3275 m², sihtotstarve tootmismaa 50% ja ärimaa 50%) osast;

5.36.2.2.2 Alvari tn 1 kinnisasja (kinnistusregistriosa nr 4119201, katastritunnus 78403:305:0140, pindala 4649 m², sihtotstarve ärimaa 100%) osast;

5.36.2.3 elumumaa ja ärimaa sihtotstarbega kinnisasja ligikaudse pindalaga 4125 m² (detailplaneeringus tähistatud positsiooniga 6) 56 m² suurusele osale (ruumiandmete tunnus 633658), mis moodustatakse järgmiste kinnisasjade osadest:

5.36.2.3.1 Alvari tn 1 kinnisasja (kinnistusregistriosa nr 4119201, katastritunnus 78403:305:0140, pindala 4649 m², sihtotstarve ärimaa 100%) osast;

5.36.2.3.2 Alvari tn 1a kinnisasja (kinnistusregistriosa nr 6214401, katastritunnus 78403:304:0460, pindala 2182 m², sihtotstarve ärimaa 100%) osast;

5.36.2.3.3 Narva mnt 150b kinnisasja (kinnistusregistriosa nr 1663901, katastritunnus 78403:304:0300, pindala 3275 m², sihtotstarve tootmismaa 50% ja ärimaa 50%) osast.

5.37 Tallinna linn, Hepson N450 OÜ ja Hepsor A1 OÜ sõlmisid 15. jaanuaril 2025 kaasrahastamise lepingu, millega huvitatud isikud kohustuvad kaasrahastama summas 671 809.44 eurot Tallinna Loitsu Lasteaia ehitustöid, mis vastab Tallinna Linnavalikogu 15. detsembri 2022 määruse nr 24 „[Avalikult kasutatava ehitise ehitamise ja selle rahastamise korra](#)“ (määrus nr 24) § 5 lõigetes 1 ja 2 sätestatud kaasrahastamise määrale. Lepingu sõlmimise hetkel on kaasrahastamise määr 671 809.44 eurot, millele lisandub ehitushinnaindeks vastavalt määruse nr 24 § 5 lõikes 2 sätestatud põhimõtetele.

5.38 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 14. detsembril 2023 sõlmitud halduslepingule nr TKA268 määratud tähtajaks täitnud halduslepinguga [planeerimisseaduses](#) § 131 lõike 2 kohaselt võetud kohustusi. Nimetatud tingimus kehtib ka isikute suhtes, kes omandavad detailplaneeringu alal asuva kinnisasja pärast detailplaneeringu kehtestamist.

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

5.40 [Planeerimisseaduse](#) § 139 lõike 6 punktide 2 ja 4 alusel teavitab kohalik omavalitsus 14 päeva jooksul detailplaneeringu kehtestamise otsuse tegemise päevast arvates Päevälja pst 3 ja Päevälja pst 5 kinnistute omanikke, Tallinn, Narva mnt 148 korteriühistut, Elektrilevi OÜd (Narva mnt 148a kinnistu omanik), Niemi Kinnisvara OÜd (Alvari tn 3 kinnistu omanik), Hepsor A1 OÜ-d, Hepsor N450 OÜ-d, Color Kinnisvara OÜ-d, Arkaadia Finance OÜ-d, Maa- ja Ruumiametit ja füüsilisi isikuid V. Martinson(i), V. Weber(it), L. Õigus(t), N. Vavilova(t).

(allkirjastatud digitaalselt)
Kaarel Oja
Abilinnapea linnapea ülesannetes

(allkirjastatud digitaalselt)
Priit Lello
Linnasekretär