



OTSUS

18.09.2025 nr 92

Juhkentali tn 48 kinnistu detailplaneeringu kehtestamine Kesklinnas

[Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse](#) § 1 lg 1, kuni 30. juunini 2015 kehtinud [planeerimisseaduse](#) § 10 lg 6¹ p 2 ja § 24 lg-te 3 ja 5, [kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse](#) § 22 lg 1 p 33 alusel, kooskõlas Tallinna Linnavolikogu 23. septembri 2021 määruse nr 22 „[Planeerimisseadusest tulenevate ülesannete delegeerimine ning projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonna määruse kehtetuks tunnistamine](#)“ §-ga 2, Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr 36 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ § 32 lg-ga 3, ning arvestades otsuse lisas toodud ning järgmisi põhimotiive ja kaalutlusi:

- planeeritav maa-ala asub Kesklinna linnaosas Juhkentali tänava ääres, Tallinna Bussijaama vahetus läheduses;
- Kultuuriministri 30. augusti 1996 määrusega nr 10 „[Kultuurimälestiseks tunnistamine](#)“ on Lastekodu tänava, Masina tänava, Juhkentali tänava ja Odra tänavaga piirnev ala tunnistatud arheoloogiamälestiseks. Osa planeeritavast alast jääb 13.-16. sajandist pärinevale asulakohale ja osa alast sama arheoloogiamälestise kaitsevööndisse;
- planeeritud ala jääb riigikaitse objekti piiranguvööndisse (Juhkentali linnak, kaitseministri määrus nr 16, 26.06.2015);
- Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud [Tallinna üldplaneeringu](#) kohane maakasutuse juhtotstarve on ühiskondlike ja puhkeehitiste ala, mis on mõeldud põhiliselt haridus-, teadus-, tervishoiu-, kultuuri- või spordi- jm asutustele, samuti samalaadsete teenustega või vaba aja veetmisega seonduvatele ettevõtetele;
- detailplaneeringu koostamise eesmärk on muuta Juhkentali tn 48 kinnistu transpordimaa maakasutuse sihtotstarve vähemalt 50% ulatuses äri- ja kuni 50% ulatuses elumumaaks ning määrata ehitusõigus kahe maa-aluse ja kuni kaheksa maapealse korrusega äri- ja eluruumidega hoone püstitamiseks ning määrata krundi kasutamise tingimused;
- detailplaneeringuga on ette nähtud 122 parkimiskohta, mis on planeeritud oma krundile maa-alusesse parklasse;
- jalgrataste parkimis- ja hoiukohad on ette nähtud projekteerida vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 Linnatänavad ja [Tallinna Rattastrateegiale 2018-2028](#);
- Juhkentali tn 48 krundile Juhkentali tänava äärde on kavandatud avalikuks kasutamiseks määratud kõnnitee laiusena 3,0 m ja pindalaga 190 m²;
- Maa- ja Ruumiamet andis 3. märtsil 2025 detailplaneeringule heakskiidu, lähtudes EhSRS § 11¹ lõikest 3 ja PlanS v.r § 23 lõikest 6.

1. Kehtestada Kesklinna linnaosas asuva 0,77 ha suuruse maa-ala kohta koostatud Juhkentali tn 48 kinnistu detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*), K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr 06479. Detailplaneeringu eesmärk on muuta Juhkentali tn 48 kinnistu transpordimaa maakasutuse sihtotstarve vähemalt 50% ulatuses äri- ja kuni 50% ulatuses elumumaaks ning määrata ehitusõigus 2 maa-aluse ja kuni 8 maapealse korrusega äri- ja eluruumidega hoone püstitamiseks ning määrata krundi kasutamise tingimused.

2. Detailplaneeringuga muudetakse Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud [Tallinna üldplaneeringu](#) kohane ühiskondlike ja puhkeehitiste ala detailplaneeritava maa-ala piires kesklinna segahoonestusalaks, s.o alale võib ehitada kõiki hooneid v.a keskkonda saastavaid ettevõtteid.

3. Detailplaneeringukohaste avalikult kasutatavate teede, üldkasutatava haljastuse, tänavavalgustuse ja sademevee kanalisatsiooni välja ehitamine tagatakse vastavalt Tallinna linna ja Liven Kodu 17 OÜ vahel 24. aprillil 2023 sõlmitud halduslepingule TKA85. Halduslepingu kohaselt võib ehitusprojekti koostamise tulemusena detailplaneeringust huvitatud isiku kohustuseks oleva rajatiste ehitamise ala ja ulatus muutuda vastavalt ehitusprojekti täpsustatule.

4. Tallinna linn ja Liven Kodu 17 OÜ sõlmisid 2. juunil 2025 Tallinna Linnavalitsuse 13. mai 2025 korralduse nr 453 „[Juhkentali tn 48 kinnisasjale isikliku kasutusõiguse seadmise taotlemine](#)“ alusel notariaalselt isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu.

5. Tallinna linn ja Liven Kodu 17 OÜ sõlmisid 6. mail 2025 kaasrahastamise lepingu, millega huvitatud isik kohustub kaasrahastama Tallinna Realkooli ehitustöid summas, mis vastab Tallinna Linnavolikogu 15. detsembri 2022 määruse nr 24 „[Avalikult kasutatava ehitise ehitamise ja selle rahastamise korra](#)“ § 5 lõigetes 1 ja 2 sätestatud kaasrahastamise määrale. Leping sõlmimise hetkel on kaasrahastamise määr 244 320,00 eurot, millele lisandub ehitushinnaindeks vastavalt Tallinna Linnavolikogu 15. detsembri 2022 määruse nr 24 „Avalikult kasutatava ehitise ehitamise ja selle rahastamise kord“ § 5 lõikes 2 sätestatud põhimõtetele. Käesoleval juhul korrutatakse 244 320,00 eurot koefitsiendiga, mis saadakse kaasrahastamise kohustuse täitmise tähtpäevale eelneva aasta IV kvartali ehitushinnaindeksi jagamisel 2023. aasta IV kvartali ehitushinnaindeksiga.

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

7. Tallinna Linnaplaneerimise Ametil avaldada otsus ajalehes, milles Tallinna linn avaldab ametlikke teateid, väljaandes Ametlikud Teadaanded ja Tallinna veebilehel ning teha otsus teatavaks Tallinna Linnavaarametile.

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

(allkirjastatud digitaalselt)
Toomas Kruusimägi
Esimees