

## **Juhkentali tn 48 kinnistu detailplaneeringu kehtestamise põhimotiivid ja kaalutlused**

Tallinna Linnavolikogu otsuse kohaselt kehtestatakse Kesklinna linnaosas asuva 0,77 ha suuruse maa-ala kohta koostatud Juhkentali tn 48 kinnistu detailplaneering, K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr 06479. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on muuta Juhkentali tn 48 kinnistu transpordimaa maakasutuse sihtotstarve vähemalt 50% ulatuses äri- ja kuni 50% ulatuses elamumaaks ning määrata ehitusõigus kahe maa-aluse ja kuni kaheksa maapealse korrusega äri- ja eluruumidega hoone püstitamiseks ning määrata krundi kasutamise tingimused.

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

### **1. Olemasolev olukord**

1.1 Planeeritav maa-ala asub Kesklinna linnaosas Juhkentali tänava ääres, Tallinna Bussijaama vahetus läheduses.

1.2 Planeeritavale maa-alale jääb transpordimaa sihtotstarbega Juhkentali tn 48 kinnistu ja osa transpordimaa sihtotstarbega Masina tänava kinnistust.

1.3 Juhkentali tn 48 kinnistu on hoonestamata. Kinnistusraamatu kohaselt on kinnistu omanikuks Liven Kodu 17 OÜ.

1.4 Planeeritaval maa-alal kasvab 7 puud, millest üks on III väärtusklassi puu ning üks III väärtusklassi põõsarühm (sirel), kolm IV väärtusklassi puud ja kaks V väärtusklassi puud. Puud ja põõsad on isekülvsed ja hooldamata.

1.5 Planeeritud ala jääb Tallinna linnapea 3. jaanuari 2017 käskkirjaga nr LSB-28/2 kinnitatud „Tallinna riskianalüüsi 2016” kohasele AKTSIASELTSI TALLINNA VESI Järvevana tee 3 kinnistul asuva veepuhastusjaama kloorilao ohualasse.

1.6 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.

1.7 Planeeritud ala jääb riigikaitseliku objekti piiranguvööndisse (Juhkentali linnak, kaitseministri 26. juuni 2015 määrus nr 16).

1.8 Juurdepääs alale on Masina tänavalt.

### **2. Tallinna üldplaneering**

2.1 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.

2.2 Detailplaneeringus on tehtud ettepanek muuta 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.

2.3 Tallinna üldplaneeringu üldistusastet arvestades ei suudetud selle koostamise ajal prognoosida iga üksiku krundi võimalikke arenguperspektiive ja juhtotstarbe määramisel lähtuti antud piirkonnas olnud olukorrast. Piirkond on oma seoste tõttu linna keskuse ja töökohtadega sobiv eluruumidega ärihoone ehitamiseks. Võrreldes praeguse olukorraga muutub kavandatu elluviimisel maa ja olemasoleva tehnilise infrastruktuuri kasutamine efektiivsemaks. Piirkonna turvalisuse suurendamiseks on oluline püsielanike olemasolu.

### **3. Kehtiv detailplaneering**

3.1 Planeeritava maa-ala kohta ei kehti varem kehtestatud detailplaneeringut.

### **4. Detailplaneeringus kavandatu**

4.1 Detailplaneeringu eesmärgiks on muuta Juhkentali tn 48 kinnistu transpordimaa maakasutuse sihtotstarve vähemalt 50% ulatuses äri- ja kuni 50% ulatuses elamumaaks ning määrata ehitusõigus kahe maa-aluse ja kuni kaheksa maapealse korrusega äri- ja eluruumidega hoone püstitamiseks ning määrata krundi kasutamise tingimused.

4.2 Hoone ruumide paigutuse planeerimisel on arvestatud kõrgemaid müratasemeid ja vaiksemat mürataset nõudvad ruumid on kavandatud sisehoovi poolsesse hooneosasse. Krundile on määratud sihtotstarve võimalikult paindlikult, et tulenevalt hoone asukohast bussijaama kõrvalkrundil oleks vajadusel võimalik elamufunktsiooni hoones vähendada ja selle asemel äripindadele nt hotell või hostel kavandada. Külaliskortereid ei ole hoonesse ette nähtud. Püsielanike privaatsuse kaitseks majutusruumide kavandamise korral on eluruumid ja majutusruumid iseseisvalt juurdepääsetavad, st mitte ühisest koridorist või trepikojast. Kortereid on planeeritud kuni 64.

4.3 Juhkentali tn 48 krundile Juhkentali tänava äärde on kavandatud avalikuks kasutamiseks määratud kõnnitee laiusena 3,0 m ja pindalaga 190 m<sup>2</sup>.

4.4 Haljastatud rekreatsiooniala on planeeritud krundi kaguküljele, lisaks on ette nähtud istutada hekk kinnistu lõunapiirile ning rajada konteinerhaljastust kinnistu läänepoolse piiri äärde ning maa-aluse korruse pealsele alale. Asukoht mänguväljakule on valitud krundi kaguküljele, et see oleks võimalikult palju päikesele avatud ja Juhkentali-Odra tänava ristmikult kostuva liiklusrumina eest kaitstud. Maapinnale rajatava haljastuse osakaaluks on kavandatud vähemalt 30%.

4.5 Parkimiskohtade vajadus on arvutatud vastavalt Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2020 otsusega nr 84 kinnitatud „[Tallinna parkimiskohtade arvu normid](#)“ (kehtetu alates 21. juuli 2025). Detailplaneeringuga on ette nähtud 122 parkimiskohta, mis on planeeritud oma krundile maa-alusesse parklasse. Detailplaneeringu seletuskirja on lisatud ehitusprojekti koostamiseks tingimus, et parkimiskohtade kavandamisel tuleb lähtuda ehitusprojekti koostamise ajal parkimisele kehtivatest nõuetest.

4.6 Jalgrataste parkimis- ja hoiukohad on ette nähtud projekteerida vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 Linnatänavad ja [Tallinna Rattastrateegiale 2018-2028](#).

4.7 Detailplaneeringu koostamise raames koostatud uuringud ja hinnangud on esitatud järgnevates alapunktides:

4.7.1 Haljastusliku hinnangu on koostanud K-Projekt Aktsiaselts. Planeeritaval maa-alal kasvab 7 haljastikku objekti, millest kaks on olulised (III väärtusklass), kolm on väheväärtuslikud (IV) ja

kaks puittaimet on likvideeritavad (V). Puud on isekülvsed, hooldamata ja kuivanud oksid ei ole eemaldatud. Võimalusel tuleks säilitada oluline harilik jalakas. Likvideeritavate puude asemele istutatavate puude selgitamiseks vajalik haljastuse ühikute arv on arvutatud vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määrusele nr 2 „[Raie- ja hooldusloikuse andmise kord](#)“.

4.7.2 Detailplaneeringule on lisatud Osaühingu Eesti Geoloogiakeskuse (äriregistrist kustutatud 31. oktoobril 2018) koostatud hüdroloogiline hinnang Juhkentali tn 46 vundamendikaevikust väljapumbatava vee võimaliku koguse ja alanduslehtri ulatuse kohta. Hinnangu kokkuvõttes leiti, et Juhkentali tn 46 vundamendikaevikust väljapumbatava vee hulk ei mõjuta märkimisväärselt piirkonna põhjavee kvantitatiivset seisundit ja vee väljapumpamisel kujunev depressioonilehter piirdub käsitletava ala vahetu ümbrusega.

4.7.3 AS Maves (praegune Maves OÜ) on koostanud reostusuuringu ja keskkonnaseisundi hinnangu Juhkentali tn 48 kohta. Järeldustes leiti, et Juhkentali tn 48 territooriumil ei ole otsest reostavat tegevust toimunud. Pinnase seisundi naftasaaduste ja raskemetallide osas võib lugeda heaks ning inimese tervisele ohutuks. Kui ehitustööde käigus tuvastatakse visuaalset või olfaktoorseid pinnaseostust, tuleb kaevetööd peatada ja konsulteerida keskkonnaspetsialistidega sellise pinnase edasise käitlemise osas.

4.7.4 OÜ Finestum (äriregistrist kustutatud 4. novembril 2019) on koostanud radooni mõõtmise raporti, mille kohaselt on radoonitase krundil kõrge ja kasutusele tuleb võtta radooniohu vähendamise meetmed. Detailplaneeringu seletuskirjas on nõue, et ehitusprojekti staadiumis tuleb teostada uued radoonitaseme mõõtmised ja/või projekteerida ning ehitada planeeritud hoone radoonikindlana, st tuleb arvestada EVS 840:2023 „[Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes](#)“.

4.7.5 OÜ FASSAADIPROJEKT (äriregistri andmetel on likvideerimisel) on koostanud insolatsiooni kestuse analüüsi, mille kohaselt Juhkentali tn 52 puhul jääb planeeritav ala väljapoole korterite insolatsioonisektoreid, ega saa seega mõjutada nende korterite insolatsiooninäitajaid. Insolatsiooni kestus säilib endisena.

4.7.6 IPT Projektijuhtimine OÜ on koostanud ekspertarvamuse sadevee pinnasesse imutamise võimalusest planeeritaval alal. Arvamuse kohaselt on geoloogilised tingimused sarnased analüüsis võrreldavateks võetud võimalike sademevee imutamise aladega (Politseiaed, Lembitu park ja Tiigiveski park), mistõttu saab ka Juhkentali 48 krundi lugeda sobivaks imutusala.

4.7.7 Kajaja Acoustics OÜ on koostanud mürauuringu, mille tulemusel leiti, et Keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ kehtestatud III/IV kategooria piirataseme nõudeid kinnistul ei ületata. Välispiirete heliisolatsiooni määramisel ja üksikute elementide valikul tuleb arvestada transpordimüraga. Välispiirde ühisisolatsiooni nõue kehtestatakse vastavalt välispiirdele mõjuvale mürataseme suurusele, ruumide kasutusotstarbele ja paigutusele ning ruumide välispiirde ja põrandapinna suhtele. Detailplaneeringu põhijoonisel on tähistatud tänavaäärne mürarikkam fassaad, kuhu ei ole lubatud eluruume kavandada ning kuhu on kavandatud äriruumid. Eluruumid võib kavandada planeeritud hoone hoovipoolsele küljele, kus välismüra tase ei ületa eluruumidele lubatud.

4.7.8 MASKARON OÜ on koostanud muinsuskaitse eritingimused detailplaneeringu koostamiseks, milles järeldati, et Juhkentali tn 48 asub peaaegu täielikult arheoloogiamälestiste nr 2595 (13.-16. sajandi asulakoht) kaitsevööndis. Enne mistahes ehitusega seotud pinnase- või kaevetööd tuleb kinnistul läbi viia arheoloogilised eeluuringud võimaliku arheoloogilise kultuurikihi olemasolu ja laadi selgitamiseks. Eeluuringud tuleb tellida Muinsuskaitseameti tegevusluba omavalt ettevõttelt. Kuivõrd planeeritav ala asub piirkonnas, kus läheduses ei paikne ehitismälestisi ja ka kõrvalkinnistul Juhkentali tn 46 asuv enne II maailmasõda rajatud elamu läheb 29. novembril 2012 kehtestatud planeeringuga asendamisele oluliselt kõrgema hoonega, siis uue hoone arhitektuurile teemaplaneeringu tingimustele lisaks muinsuskaitse tingimusi ei seata.

4.7.9 Tallinna Linnaplaneerimis Ameti muinsuskaitse osakonna 16. juuni 2021 koosolekul otsustati arheoloogilisi uuringuid mitte määrata, st loobuti eritingimustes olnud nõudest.

## 5. Detailplaneeringu menetlus

### 5.1 Detailplaneeringu algatamine

5.1.1 Detailplaneeringu koostamise algatamist taotles 13. detsembril 2006 registreeritud avaldusega Mermer Arendus OÜ (äriregistrist kustutatud 22. märts 2017) esindaja S. Soomuste, kes soovis Juhkentali tn 48 krundile ehitusõiguse ja krundi kasutamise tingimuste määramist 9-korruselise äriruumide ja mitme korteriga elamu ehitamiseks.

5.1.2 Tallinna linn, K-Projekt Aktsiaselts ja Mermer Arendus OÜ sõlmisid 24. mail 2010 planeeringu koostamise õiguse üleandmise lepingu nr 2-5/96. Kuna detailplaneeringu koostaja muutus, sõlmisid Tallinna linn, K-Projekt Aktsiaselts ja Liven Kodu 17 OÜ 7. aprillil 2020 uue planeeringu koostamise õiguse üleandmise lepingu nr 3-6/24. Detailplaneeringu menetluse käigus on tagatud [planeerimisseaduse](#) § 130 lg 1 ja lg 2 p 2 täitmine.

5.1.3 Detailplaneeringu koostamine algatati Tallinna Linnavalitsuse 13. oktoobri 2010 korraldusega nr 1562-k „[Juhkentali tn 48 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine](#)“ eesmärgiga muuta Juhkentali tn 48 kinnistu transpordimaa maakasutuse sihtotstarve vähemalt 30% ulatuses äri- ja kuni 70% ulatuses elamumaaks ning määrata ehitusõigus 2 maa-aluse ja kuni 8 maapealse korrusega ning äriruumidega elamu ehitamiseks ja määrata krundi kasutamise tingimused. Detailplaneeringus tehti ettepanek muuta Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud [Tallinna üldplaneeringu](#) kohane ühiskondlike ja puhkeehitiste ala maakasutuse juhtotstarve planeeritava maa-ala piires korruselamute alaks.

5.1.4 Detailplaneeringu algatamise teade ilmus ajalehes Kesklinna Sõnumid 22. oktoobril 2010, ajalehes Pealinn 25. oktoobril 2010 ja Tallinna veebilehel. Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahendusega oli võimalik tutvuda 18.-25. novembrini 2010 Tallinna Kesklinna Valitsuses.

### 5.2 Eskiislahendust tutvustav menetlus

5.2.1 Eskiislahendust tutvustav avalik arutelu toimus 26. novembril 2010 Tallinna Kesklinna Valitsuses. Sellekohane teade ilmus ajalehes Eesti Päevaleht 6. novembril 2010 ja ajalehes Kesklinna Sõnumid 26. novembril 2010.

5.2.2 Tallinn, Juhkentali tn 52 korteriühistu esitas 26. novembril 2010 avaliku arutelu käigus vastuväited. Pöördumises märgiti, et kuna detailplaneeringus tehakse ettepanek muuta üldplaneeringut, siis planeeritav lahendus võiks arvestada üldplaneeringust tulenevat nõuet, nähes maa-alale ette tavalisest suurema mänguväljaku ja roheala, vähendades sellega planeeritava hoonestuse mahtu. Planeeringulahenduses on hoonestus kavandatud liiga lähedale Juhkentali tn 52 hoonele, mistõttu võiks vähendada Juhkentali tn 52 kinnistu poolset planeeritavat 6-korruselise hoone mahtu. Lisati veel, et hoonestustihedus on võrreldes naabruses olevate kinnistutega liiga suur. Tallinna Linnaplaneerimise Amet (edaspidi ka *amet* või *TLPA*) vastas 16. detsembril 2010 Tallinn, Juhkentali tn 52 korteriühistule, et detailplaneeringut täiendatakse ja lisatakse insolastsiooni kestuse muutmise analüüs. Arvestatakse ettepanekut vähendada korruselisust ja idapoolses osas muudetakse 8-korruseline osa 6-korruseliseks. Amet märkis ka, et haljastust on krundile kavandatud piisavas mahus, s.o 30% krundi pindalast.

5.3 Detailplaneeringu lahendust on koostamise käigus muudetud, sh on vähendatud planeeritava krundi hoonestustiheduse näitajat 2,85-lt 2,0-ni ja suurendatud haljastuse osakaalu 24%-lt 30%-ni.

5.4 Detailplaneeringu on koostanud K-Projekt Aktsiaselts lähtudes Tallinna Linnavalitsuse 13. oktoobri 2010 korraldusest nr 1562-k ja vormistatud vastavalt riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määrusele nr 50 „[Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded](#)”.

5.5 Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd Vabariigi Valitsuse 17. detsembri 2015 määruse nr 133 „[Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused](#)“ § 3 punktides 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](#)“.

5.6 Tallinna Linnaplaneerimise Amet esitas detailplaneeringu arvamuste saamiseks ja kooskõlastamiseks Kaitseministeeriumile, Terviseametile, Päästeametile, Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakonnale, Tallinna Linnavaraametile, Tallinna Transpordiametile, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametile, Tallinna Kesklinna Valitsusele, Strateegikasekuse linna ettevõtlusteenistuse ringmajanduse osakonnale ja linna strateegilise planeerimise teenistuse ruumilooma osakonnale.

5.7 Päästeamet, Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakond ja linna strateegilise planeerimise teenistuse ruumilooma osakond kooskõlastasid detailplaneeringu ilma täiendavate tingimusteta.

5.8 Terviseamet kooskõlastas detailplaneeringu 26. oktoobri 2022 kirjaga nr 9.3-1/21/7107-14 nende 2. septembri 2022 kirjas nr 9.3-1/21/7107-12 välja toodud tingimustel. Sealhulgas märkis Terviseamet, et detailplaneeringu seletuskirjas on välja toodud järgnev: „*Planeeritava hoone 1. korrusele on plaanitud äripinnad (poed vms) ning kõrgematele korrustele äripinnad ja eluruumid (2.-8. korrus). Eluruumid saab kavandada fassaadide alale, kus on tagatud normijärgne müratase.*“ Tervisamet täpsustas, et normijärgne müratase on tagatud vaid hoone hoovipoolses osas, seega tuleks äripinnad planeerida Filtri tee, Juhkentali tänava ja Masina tänava poolses hooneosas kogu fassaadi ulatuses (1.-8. korrus) ning palus põhijoonist vastavalt täiendada, et tuleks üheselt välja, kuhu jäävad äripinnad ja kuhu eluruumide osa. Tervisameti esitatud tingimustega on detailplaneeringu koostamisel arvestatud.

5.9 Kaitseministeerium kooskõlastas detailplaneeringu tingimusega, et Filtri tee 5 kinnistu piiri lähedusse kõrghaljastust ei kavandataks, kuna see vähendab riigikaitse ehitise Juhkentali linnaku töövõimet. Kaitseministeeriumi seisukohaga on arvestatud.

5.10 Tallinna Kesklinna Valitsus kooskõlastas detailplaneeringu lähtudes Tallinna Kesklinna linnaosakogu 6. juuli 2021 koosoleku protokollist.

5.11 Tallinna Transpordiamet märkis, et krundi ehitusõiguse kirjeldus tuleb parkimise kavandamise osas viia vastavusse planeerituga. Detailplaneeringut on vastavalt korrigeeritud.

5.12 Tallinna Strateegiakeskuse linna ettevõtlusteenistuse ringmajanduse osakond kooskõlastas detailplaneeringu märkustega olmejäätmete kogumiskoha kavandamise osas. Detailplaneeringus on esitatud märkustega arvestatud.

5.13 Tallinna Linnavaraamet palus TLPA-l määrata detailplaneeringu vastuvõtmise korralduses Tallinna Linnavaraametile ülesanne sõlmida enne detailplaneeringu kehtestamist Juhkentali tn 48 kinnisasja omanikuga kokkulepe krundile pos 1 planeeritud kõnnitee avaliku kasutamise tagamiseks Tallinna linna kasuks tasuta ja tähtajatu isikliku kasutusõiguse seadmiseks.

5.14 Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet märkis, et enne detailplaneeringu vastuvõtmist tuleb sõlmida haldusleping. Tallinna linn ja Liven Kodu 17 OÜ on sõlminud 24. aprillil 2023 halduslepingu TKA85, mille kohaselt tagab huvitatud isik detailplaneeringu kohaste avalikult kasutatavate teede, üldkasutatava haljastuse, tänavavalgustuse ja sademeveekanaliseerimise ehitamise. Halduslepingu kohaselt võib ehitusprojekti koostamise tulemusena huvitatud isiku kohustuseks oleva rajatise ehitamise ala ja ulatus muutuda vastavalt ehitusprojekti täpsustatule.



5.15 Tallinna Haridusamet märkis, et antud detailplaneeringu elluviimine toob kaasa vajaduse piirkonnas olemasolevate munitsipaallasteaedade laiendamiseks või uue lasteaia ehitamiseks ja tegi ettepaneku sõlmida arendajaga enne detailplaneeringu kehtestamist kokkulepe, millega arendaja kohustub kandma täielikult või osaliselt täiendavate lasteaiakohtade rajamisega seotud kulud.

5.16 Elektrilevi OÜ, AKTSIASELTS TALLINNA VESI, Telia Eesti AS ja AS Utilitas Tallinn detailplaneeringu lahenduse kohta tingimusi ei esitanud, kuid määrasid nõuded ehitus- ja tööprojektide koostamiseks. Vastavad nõuded on detailplaneeringus määratud.

5.17 K. Ader (Juhkentali tn 46 kinnistu omaniku Juhkentali Ärimaja OÜ juhatuse liige) edastas 24. augustil 2021 Tallinna Linnaplaneerimise Ametile küsimused, mis puudutasid Juhkentali 48 kinnistu maa-aluse korruse lahendust ja selle kavandamist Juhkentali tn 46 kinnistu piirini. Amet vastas pöördumisele, et Juhkentali tn 46 kinnistu omaniku esindajaga on planeeringu koostamisel koostööd tehtud ja kinnistu omaniku esindaja on varasemalt olnud nõus maa-aluse hooneosa viimisega Juhkentali tn 46 kinnistu piirini. Planeeringu koostamisel on arvamusest lähtutud.

5.18 E. Pallase esitas 16. detsembril 2021 Tallinna Linnaplaneerimise Ametile pöördumise, milles avaldas soovi olla menetlusse kaasatud. Ta märkis, et Juhkentali tn 48 kinnistu on 100% transpordimaa sihtotstarbega kinnistu, mis on naaberkinnistul asuva tähtsa transpordisõlme Tallinna Bussijaama toimimises ja arengus määrava tähtsusega ala. Ettepanek on kavandatava hoone maatasapind näha jätkuvalt ette transpordimaana, kus esimese korruse puhaskõrgus on minimaalselt 4 m. E. Pallase andis teada, et ei nõustu 26. mail 2021 koostatud detailplaneeringu põhijoonise märkusega nr 4 (praegu märkus nr 3), mis näeb ette, et liikluskorralduse lahendust täpsustatakse ehitusprojektis. Planeeringuala sees on Juhkentali tänav koos kõnniteede ja ühistranspordi peatustega, seega palutakse seada detailplaneeringu koostajale kohustus viia läbi detailplaneeringu realiseerimisega kaasneva mõju tuvastamiseks liiklusuuring. Tallinna Linnaplaneerimise Amet vastas 29. detsembril 2021 pöördumisele ning lisas muu hulgas, et [maakatastriseaduse](#) § 18<sup>1</sup> lõike 5 kohaselt on transpordimaa liiklemiseks ja transpordiks kasutatav maa koos ohutuse tagamiseks ning selle maa korrashoiuks vajalike ehitiste aluse ja neid ehitisi teenindava maaga, sh teemaa ja äriotstarbeta, avalikult kasutatavate parkimisehitiste, sh parklate maa. Avalikult kasutatavat parklat Juhkentali tn 48 kinnistule kavandatud ei ole. Maa sihtotstarve määratakse planeeritud hoonete otstarbe järgi. Seega ei saa kinnistule ka transpordimaa sihtotstarvet määrata. Kinnistu edaspidise kasutamise võimaluste ja tingimuste osas palus amet teha koostööd kinnistu omanikuga. Lisaks märkis amet, et liiklusuuringu tegemise vajaduse kohta annab seisukoha Tallinna Transpordiamet detailplaneeringule hinnangu andmisel. Tallinna Transpordiamet vastava uuringu läbi viimist vajalikuks ei ole pidanud.

5.19 Eesti ühistranspordiettevõtjad esitasid 4. märtsil 2022 Tallinna Linnavalitsusele avalduse, et Juhkentali 48 krundil algatatud detailplaneeringut ei kinnitataks ja selle kasutusotstarve peaks ka edaspidi transpordimaaks jääma. Põhjenduseks toodi, et hea ühendus Eesti eri piirkondade ja Tallinna vahel on linna arengut olulisel määral mõjutava tähtsusega. Oluline on ühistranspordi korraldamine selliselt, et see teeniks elanike huve, arvestaks elanikkonna paiknemisega ning vähendaks vajadust isikliku sõiduvahendi kasutamiseks. Ühistranspordi tähtsuse suurendamine on linnade elukeskkonna parandamiseks vältimatu ja see peab olema inimeste eelistatud valik. Ühistranspordi ladusaks toimimiseks on kirjeldatud probleemile lahenduse leidmine kriitiline ning bussijaama funktsiooni täitmine ilma kõnealuse parkla kasutamise võimaluseta on väga tugevalt häiritud. Tallinna Linnaplaneerimise Amet vastas 18. märtsil 2022 Eesti ühistranspordiettevõtjatele, et Juhkentali tn 48 kinnistu sihtotstarbe säilitamise korral transpordimaana saaks seda kasutada avalikult kasutatava parklana. Juhkentali tn 48 kinnistu on eraomandis. Selle praegune sihtotstarve on küll transpordimaa, kuid krunt ei ole määratud avalikult kasutatavaks. Kinnistu kasutamine avaparklana ei ole linnaehituslikult sobiv ning seetõttu on kinnistu hoonestamiseks detailplaneering ka algatatud. Juhkentali tn 48 kinnistu transpordimaa sihtotstarbe säilimise korral ei ole krundi kasutamine bussijaama parklana kooskõlas maakatastriseaduse § 18<sup>1</sup> lõikega 2. Kinnistule busside parkimishoone kavandamiseks tuleb ühel või mitmel Eesti ühistranspordiettevõtjal kinnistu

omandada ja taotlema vastaval eesmärgil detailplaneeringu algatamist. Taotluse esitamise korral kaalutakse, kas ja mis tingimustel on võimalik kinnistut algatatud planeeringust erineval otstarbel hoonestada.

5.20 Detailplaneeringu lahenduses on tehtud pärast algatamist järgmised muudatused:

5.20.1 tulenevalt Terviseameti seisukohast on Juhkentali tn 48 kinnistule planeeritud ärimaa sihtotstarbe osakaal vähemalt 50%. Detailplaneeringu põhijoonisel on tähistatud tänavaäärne mürarikkam fassaad, kuhu ei ole lubatud eluruume kavandada ning kuhu on kavandatud äriruumid. Eluruumid võib kavandada hoone hoovipoolsele küljele, kus välismüra tase ei ületa eluruumidele lubatud;

5.20.2 planeeritud hoone brutopindala on vähendatud 14 500 m<sup>2</sup>-lt 10 180 m<sup>2</sup>-le;

5.20.3 planeeritud hoovialalt on ära jäetud sinna algselt kavandatud kaks 8-korruselise hoonemahtu ja üks 6-korruseline hoonemaht ning ala keskel olnud 3-korruseline hoonemaht ning kavandatud hoone on planeeritud ainult Juhkentali tänava äärde ühtse 8-korruselise mahuga, mis langeb Masina tänavapoolses osas 6-korruseliseks;

5.20.4 Masina tänava äärne 6-korruselise hooneosa pikkust on vähendatud nii, et uue hoone kaugus Juhkentali tn 52 hoonest on 30 m varasema 13 m asemel;

5.20.5 planeeritud maapealset hoonestusala on vähendatud 2760 m<sup>2</sup>-lt 2415 m<sup>2</sup>-le ning planeeritud maa-alust hoonestusala on vähendatud 3550 m<sup>2</sup>-lt 3360 m<sup>2</sup>-le;

5.20.6 planeeritud haljastuse osakaalu on suurendatud 24%-lt 30%-le;

5.20.7 planeeritud hoone sihtotstarve osakaalu on muudetud varasema Ä30%/EK70% asemel Ä50%/EK50%;

5.20.8 Juhkentali tänava äärde on planeeritud krundile kavandatud uus bussipeatus;

5.20.9 vastavalt Riigi Kaitseinvesteeringute Keskuse ja Kaitseväe ettepanekutele on lisatud seletuskirja punkti 4.13 ja 4.2.1 alla täiendavad tingimused ehitusprojekti koostamiseks, et heki rajamisel ning hooldamisel tuleb tagada, et võra kaugus Kaitseväe perimeetri aiast oleks minimaalselt 0,5 m ning heki kõrgus ei tohi ületada 2,5 m;

5.20.10 vastavalt Juhkentali Seltsi ettepanekule on lisatud seletuskirja täiendav tingimus ehitusprojektide koostamiseks, et kavandatav hoone peab olema arhitektuuriselt liigendatud, sh fassaadid nii mahuliselt, materjali kasutuselt kui ka kõrguslikult, eesmärgiga vältida monotoonse ja massiivsena mõjuva tänavaseina kujunemist. Hoone liigendamine on vajalik ka täiendava tänavahaljastuse lisamiseks hoone ette;

5.20.11 vastavalt Mootor Grupp AS ettepanekule on lisatud seletuskirja tingimus ehitusprojektide koostamiseks, et hoone ehitusprojekti koostamisel tuleb arvestada varjenditele esitatavate tehniliste nõuetega. Täiendatud on seletuskirja liikluslahenduse osa täiendava analüüsiga, et kuna planeeringu alale on kokku kavandatud kuni 122 auto parkimise kohta ja võttes aluseks, et kui tiptunnil hakkavad neist liikuma pooled autod (st vahemikus 7.00-8.00 ja 8.00-9.00 ning 16.00-17.00 ja 17.00-18.00), siis on maksimaalne võimalik lisanduv autode arv piirkonda 61 autot tiptunnil, mis tähendab, et lisandub ca 1 auto minutis ning kuna alalt likvideeritakse ka seal praegu tegutsev autoparkla ning liikluskoormus väheneb ka sellest tulenevalt, siis ei ole ette näha liikluse halvenemist piirkonnas;

5.20.12 täiendatud on seletuskirja haljastuse osa täiendava kõrghaljastuse rajamise osas Juhkentali tänava äärde;

5.20.13 detailplaneeringus on kavandatud Juhkentali tänava ääres uued kõrghaljastuse istutuskohad, kokku 10 uut puud.

5.21 Detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalik väljapanek

5.21.1 Detailplaneering võeti vastu Tallinna Linnavolikogu 22. veebruari 2024 otsusega nr 27 „[Juhkentali tn 48 kinnistu detailplaneeringu vastuvõtmine Kesklinnas](#)“, eesmärgiga muuta Juhkentali tn 48 kinnistu transpordimaa maakasutuse sihtotstarve vähemalt 50% ulatuses äri- ja kuni 50% ulatuses elamumaaks ning määrata ehitusõigus 2 maa-aluse ja kuni 8 maapealse korrusega äri- ja eluruumidega hoone püstitamiseks ning määrata krundi kasutamise tingimused.

5.21.2 Teade detailplaneeringu vastuvõtmise kohta ilmus ajalehes Eesti Päevaleht 28. veebruaril 2024, ajalehes Pealinn 5. märtsil 2024 ja Tallinna veebilehel.

5.21.3 Detailplaneering oli avalikul väljapanekul 18. aprillist kuni 20. maini 2024 Tallinna Kesklinna Valitsuses. Sellekohane teade ilmus ajalehes Kesklinna Sõnumid 4. aprillil 2024, ajalehes Pealinn 26. märtsil 2024, ajalehes Eesti Päevaleht 21. märtsil 2024 ja [Tallinna veebilehel](#). Detailplaneeringust huvitatud isikuid teavitati avalikust väljapanekust 2. aprillil 2024.

5.21.4 Detailplaneeringu avaliku väljapaneku kestel esitatud vastuväited:

5.21.4.1 Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus tegi 3. mail 2024 ettepaneku lisada detailplaneeringusse järgnevad tingimused, et heki rajamisel ning hooldamisel tuleb tagada, et võra kaugus Kaitseväge perimeetri aiast oleks minimaalselt 0,5 m ja heki kõrgus ei tohi ületada 2,5 m. Kaitsevägi nõustus 16. mail 2024 sama tingimusega;

5.21.4.2 Mootor Grupp AS esitas 14. mail 2024 vastuväite, et planeeringukohane arendustegevus süvendab parkimisressursi piirkonnas; puudub üldplaneeringu järgse lahenduse püsimise ja muutmise võrdlev hindamine; puuduvad Mootor Grupp AS poolt varem välja toodud argumendi ja kitsaskoha analüüsid, ning ei ole põhjendatud nende arvestamata jätmist; põhijooniselt ei selgu prügiautode manööverdusruum kinnistul; kavandatud kõrghaljastus; arvestatud ei ole rattateedega. Vastuväites tuuakse välja ettepanekud, millega arvestada, et viia läbi linna transpordipoliitilistest valikutest ja otsustest lähtuv analüüs, töötada välja ja kavandada kogu mõjuala liikluskorralduse muutmine pöörates tähelepanu kergliiklejate (sh jalgrattaliikluse) ohututele liikumisteedadele ja ligipääsudele ning ühistranspordi liikluse sujuvusele ja toimivusele (sh bussijaama sisenevatele ja väljuvatele bussidele), viia planeering vastavusse Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2023 määruses nr 24 „Tallinna jätkusuutliku linnaliikuvuse kava 2035“ sisalduvate põhimõtetega, siduda maakasutuse sihtotstarbe muutmine avaliku ressursi loomise kohustusega, käsitleda insolatsiooni küsimuses ka räguskaitset, mis lähtub standardi EVS - EN 17037:2019 nõudest;

5.21.4.3 Juhkentali Selts esitas 20. mail 2024 vastuväited, et Tallinna üldplaneeringu ühiskondlike ja puhkeehitiste ala maakasutuse juhtotstarvet ei tohiks mõjuva põhjuseta muuta ja kui muudetakse, siis tuleks määrata võimalikult suures osas avalik-ühiskondlik kasutus. Ühe ärihoone lisandumine sellesse piirkonda suurendab veelgi liiklussagedust. Parklana kasutava ala hoonestamine on otseses vastuolus „Tallinna jätkusuutliku linnaliikuvuse kava 2035“ sisalduva põhimõttega, kus nähakse ette „Pargi ja reisi“ parklate ja parkimismajade loomine Tallinna suunal paiknevate rongijaamade ja teiste ühistranspordi sõlmjaamade ja ümberistumispeatuste juurde. Tehti ettepanekud, et seoses paiknemisega avaliku väljaku ääres kehtestada nõuded, et sellele rajatav hoone oleks heledates toonides ega või olla kõrgem kui 5-korruseline. Detailplaneering peab käsitlema rattateede vajadust. Ruumiprojekt „Härjapea teekond“ hõlmab sidusalt endise Härjapea jõe voolusängi, on vajalik reserveerida maja tagant piirnevalt Kaitseväge territooriumiga ala avalikult kasutavaks linnaruumiks. Näha ette hoone maa-alusele korrusele varjendi rajamine. Kõrghaljastus tuleb ette näha. Näha ette hoone juurde kuuluval haljasalal Juhkentali ajaloolist keskust tutvustav avalik teabetahvel ja koos haljastusega eraldi kujundatud istumiskoht.

5.21.5 TLPA vastused vastuväidetele:

5.21.5.1 Kaitsevägele ja Riigi Kaitseinvesteeringute Keskusele vastati 17. juunil 2024, et detailplaneeringus on tingimusega arvestatud ja lisatud detailplaneeringu seletuskirja ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamise nõueteks;



5.21.5.2 Mootor Grupp AS-ile vastati 19. juunil 2024, et Tallinna üldplaneering, mis kehtestati rohkem kui 20 aastat tagasi, määras väga üldised maakasutuse juhtotstarbed. Kehtivas üldplaneeringus määratud maakasutuse otstarbed tuleb suures osas üle vaadata ja vajadusel muuta koostatavas linnaosa üldplaneeringus. Pärast Kesklinna üldplaneeringu kehtestamist muutub hetkel kehtiv Tallinna üldplaneering kehtetuks. Juhkentali tn 48 kinnistu detailplaneering on kooskõlas Tallinna linna strateegiliste eesmärkidega ning 15 minuti linna kontseptsiooniga. Tallinna üldplaneering ei välista Juhkentali tn 48 kinnistu hoonestamist–ühiskondlike ja puhkeehitiste alale on lubatud rajada põhiliselt haridus, teadus, tervishoiu, kultuuri või spordi jm samalaadsete teenustega või vaba aja veetmisega seotud ettevõtteid ja asutusi. Vastavalt koostamisel olevale Kesklinna üldplaneeringule jääb Juhkentali tn 48 kinnistu ettevõtluse kõrvalfunktsiooniga korterelamute alale, eesmärgiga toetada naaberkinnistu Lastekodu tn 46 keskusala segahoonestusala funktsiooni. Oleme seisukohal, et Juhkentali tn 48 kinnistu kasutamine avaparklana ei ole linnaehituslikult sobiv ning praeguses asukohas oleva Tallinna Bussijaama parkimise jm vajalikud küsimused tuleb lahendada Lastekodu tn 46 kinnistu ning lähiala detailplaneeringu koostamisel. Tallinna kontekstis on selline parkla logistiliselt otstarbekam kavandada Ülemiste piirkonda, mis asub nii kohalike transpordiühenduste kui ka rahvusvaheliste ühenduste läheduses - lennujaama ja tulevase Ülemiste Rail Balticu raudteeterminali läheduses. See välistab ka Tartu maantee lõigu liiklustiheduse suurenemist. Tallinna Transpordiameti ettepanekul on detailplaneeringu lahenduses ette nähtud praegu eraomanduses olevale Juhkentali tn 48 kinnistule avaliku kasutusega kõnnitee osa rajamine koos uue bussipeatuse rajamisega eelkõige ühistranspordivõrgu parandamise eesmärgil. Hoonestuse mõju insolatsiooni kestusele naaberhoonete eluruumides hindas OÜ FASSAADIPROJEKT lähtuvalt Eesti standardist EVS 894:2008+A2:2015. Eksperdi hinnangul jääb planeeritud hoone väljapoole Juhkentali tn 52 korterite insolatsioonisektoreid, ega ei saa seega kuidagi mõjutada nende korterite insolatsiooninäitajaid. Juhkentali tn 52 korterite insolatsiooni kestus säilib endisena. Juhkentali tn 46 hoonesse on projekteeritud äriruumid. Äriruumide puhul ei ole insolatsiooni kestus normitud. Detailplaneeringus on kavandatud maaga seotud haljastuse osakaaluks 30%, mis võrreldes olemasoleva olukorraga, kus krundil asub asfalteeritud plats, vähendab olulisel määral kuumasaare teket. Planeeritud uued puud on kavandatud Masina tänava äärde, kuni 2,5 m kõrgused hekid krundi külgedele;

5.21.5.3 Juhkentali Seltsile vastati 19. juunil 2024, et Juhkentali 48 krundile sobib detailplaneeringus kavandatav juhtotstarve paremini kõrvalasuva segahoonestusala funktsiooni ja ka laiemalt koostatava Kesklinna linnaosa üldplaneeringu eesmärkidega, eelkõige funktsioonide mitmekesisus osas. Piirkonna elanike teenindamiseks avaliku parkimismaja rajamiseks ei ole antud asukoht atraktiivne. Juhkentali tn 48 kinnistule parkimismaja rajamisel suureneks liikluskoormus bussijaamaga piirnevatel tänavatel ning see häiriks bussijaama liikluse toimimist. Hoone maksimaalse korruselisuse määramisel on lähtutud piirkonna üldisest arengusuundumustest ja ka kõrvalkrundile (Juhkentali tn 46) planeeritavast hoone korruselisusest. Juhkentali tn 52 poolses osas on kavandatud tagasiaste alates kuuendast korrusest, et oleks tagatud naaberhoonete sujuv kõrguslik üleminek. Tallinna Rattastrategia 2018–2028 näeb ette rattateede põhivõrgu Odra tänavale, Filtri tee ja Tartu maanteele. Lastekodu tänava rekonstrueerimise projektis kavandatakse rattateed ka Lastekodu tänavale. Juhkentali tn 46 kinnistule planeeritud hoone hoonestusala (ehitusjoonest) ning Juhkentali tänava ja Filtri tee ristmikul on piiratud ruum rattatee kavandamiseks, siis Juhkentali tn 48 hoone hoonestusala nihutamine lõuna poole ja tänavamaa laiendamine rattatee kavandamiseks ei võimalda kavandada toimivat terviklahendust. Härjapea jõe teekonna markeerimine avaliku läbipääsuna detailplaneeringuala sees ei ole põhjendatud, kuna jääb liiga kaugele Härjapea jõe tegelikust kunagisest asukohast ning läbipääs krundilt ei lühenda oluliselt jalakäijate teekonna pikkust Filtri teelt Masina tänavale.

5.21.6 Avaliku väljapaneku tulemusi tutvustav avalik arutelu toimus 1. juulil 2024 Tallinn Kesklinna Valitsuses. Selle kohane teade ilmus ajalehes Kesklinna Sõnumid 13. juunil 2024, ajalehes Postimees 1. juunil 2024 ja Tallinna veebilehel. Arutelust võtsid osa Liven Kodu 17 OÜ, K-Projekt AS, Mootor Grupp AS, Advokaadibüroo Ruus & Veso (Mootor Grupp AS lepinguline esindaja), T grupp OÜ, Juhkentali Selts, Tallinna Linnaplaneerimise Amet, Tallinna

Kesklinna Valitsuse esindajad. Peamine arutlusel olnud teema puudutas küsimust, kuidas lahendada Tallinna Bussijaama territooriumil või lähiümbruses busside parkimine. Detailplaneeringu avalikul arutelul varem esitatud vastuväidetest ei loobutud.

5.21.7 Detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemusi tutvustava arutelu kohta ilmus teade ajalehes Postimees 16. juulil 2024, ajalehes Kesklinna Sõnumid 1. augustil 2024 ja Tallinna veebilehel.

## 5.22 Detailplaneeringu menetlus Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumis/ Maa- ja Ruumiametis

5.22.1 Kuna detailplaneering sisaldab ettepanekut muuta üldplaneeringu kohane ühiskondlike ja puhkeehitiste ala maakasutuse juhtotstarve detailplaneeritava maa-ala piires kesklinna segahoonestusalaks ja detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitatud kõikide vastuväidete ja ettepanekutega ei arvestatud, esitati detailplaneering 29. augustil 2024 kirjaga nr 1-12/989 - 1 järelevalveks Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi. 1. jaanuarist 2025 on planeeringutele heakskiidu andja Maa- ja Ruumiamet.

5.22.2 Planeerimisseaduse v.r § 23 lg 3 p 5 alusel korraldas Regionaal- ja Põllumajandusministeerium 29. novembril 2024 avalikul väljapanekul esitatud vastuväidete ärakuulamiseks arutelu, millel osalesid TLPA esindaja, detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal vastuväiteid esitanud Mootor Grupp AS ja Juhkentali Seltsi esindajad, huvitatud isik koos esindajaga ja planeeringu konsultant. Ära kuulamise tulemusena vastuväidete osas valdavalt kokkuleppele ei jõutud.

5.22.3 Maa- ja Ruumiamet edastas heakskiidu 3. märtsil 2025 kirjaga nr 12-1/25/318-2:

5.22.3.1 pärast ärakuulamist edastati heakskiitjale täiendatud detailplaneeringu seletuskiri, milles on tulenevalt vastuväiteid esitanud isikute ettepanekutest ja ärakuulamisel kokku lepitust planeeringulahendusse viidud sisse muudatusi, sh - seletuskirja punkti 4.1.3 alla on lisatud täiendav tingimus ehitusprojektide koostamiseks, et hoone ehitusprojekti koostamisel tuleb arvestada varjenditele esitatavate tehniliste nõuetega. - Täiendatud on seletuskirja punkti 4.3 liikluslahenduse osa analüüsiga: kuna planeeringu alale on kokku kavandatud kuni 122 auto parkimise kohta ja võttes aluseks, et kui tiptunnil hakkavad neist liikuma pooled autod (st vahemikus 7.00-8.00 ja 8.00-9.00 ning 16.00-17.00 ja 17.00-18.00 ), siis on maksimaalne võimalik lisanduv autode arv piirkonda 61 autot tiptunnil, mis tähendab, et lisandub ca 1 auto minutis ning kuna alalt likvideeritakse seal praegu tegutsev autoparkla ning liikluskorrumus väheneb sellest tulenevalt, siis ei ole ette näha liikluse halvenemist piirkonnas. - Seletuskirja punkti 4.2.1 haljastuse ossa on lisatud täiendava kõrghaljastuse rajamise kohustus Juhkentali tänava äärde. Detailplaneeringu põhijoonisel on tähistatud Juhkentali tänava ääres uue kõrghaljastuse istutuskohad, kokku 10 uut puud. - Seletuskirja punkti 4.2.1 haljastuse ossa, nõuded ehitusprojekti koostamiseks on lisatud, et rekreatsiooniala projekteerimisel kaasata ka Juhkentali Selts alale istumiskoha ja keskust tutvustava teabetahvli kavandamiseks;

5.22.3.2 kohalik omavalitsus on liikluskorralduse, maakasutuse, ehitusõiguse ja haljastusega seonduvad teemad lahendanud vastavalt PlanS-s nõutud täpsusastmele ning arusaadavalt selgitanud planeeringulahenduse kujunemist. Kohalik omavalitsus on leidnud, et planeeritud lahendus on käsitletavale maa-alale sobiv ja piisaval määral reguleeritud. MaRu hinnangul ei ole Tallinna Linnavalitsus antud küsimuses oma diskretsiooni valesti kohaldanud ning seejuures oma pädevuse piire ületanud, vaid on täitnud talle seadusega antud kaalutlus- ja selgitamiskohustust, täites haldusmenetluse seaduse (HMS) § 4 lõikes 1 toodud kaalutlemise kohustust ning arvestanud PlanS-is toodud põhimõtteid. Antud selgitused ja põhjendused on asjakohased;

5.22.3.3 esitatud materjalidest nähtuvalt on vastuväidete esitajad olnud teadlikud planeeringulahendusest ning saanud väljendada oma seisukohti planeeringu koostamise käigus. Seda tõendab ka vastuväite esitamine planeeringu avalikul väljapanekul. Vastuväidete esitajate arvamuste arvesse võtmise kohta on kohalik omavalitsus andnud oma seisukoha. Seega on vastuväidete esitajad saanud kasutada oma õigusi detailplaneeringu koostamisel ja

seeläbi olnud planeeringu koostamisse kaasatud ehk detailplaneeringu menetlemine on viidud läbi vastavuses avalikkuse kaasamise ja teavitamise põhimõttega;

5.22.3.4 detailplaneeringu koostamisel on arvestatud PlanS v.r-s sätestatud detailplaneeringu koostamise ja avaliku menetluse nõuetega ning täidetud on PlanS v.r § 9 lõikes 2 sätestatud asjakohased ülesanded, lähtudes omavalitsuse üksuse ruumilistest vajadustest ja planeeringu eesmärgist. Detailplaneering on kooskõlastatud asjakohaste asutustega ning detailplaneeringu koostamisel on kaasatud ja planeeringulahendusest teavitatud puudutatud isikuid. MaRu hinnangul on detailplaneeringu lahenduse kaalutlused põhjendatud;

5.22.3.5 lähtudes EhSRS § 11<sup>1</sup> lõikest 3 ning võttes aluseks PlanS v.r § 23 lõike 6, annab MaRu heakskiidu Juhkentali tn 48 kinnistu detailplaneeringule.

5.23 Detailplaneeringus on kavandatud hoonesse võimalusel rajada 64 korterit. Seega võib prognoosida tulevikus hoone elanike arvuks ca 150. Elanike kasv avaldab survet haridusvõrgule ja toob kaasa vajaduse luua juurde koolikohti ning säilitada juba olemasolevaid koolikohti. Tallinna linn ja Liven Kodu 17 OÜ sõlmisid 6. mail 2025 kaasrahastamise lepingu, millega Liven Kodu 17 OÜ nõustus kaasrahastama Tallinna Reaalkooli ehitustööde kaasrahastamist 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. Lepingu sõlmimise hetkel on kaasrahastamise määr 244 320 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 eurot koefitsiendiga, mis saadakse kaasrahastamise kohustuse täitmise tähtpäevale eelneva aasta IV kvartali ehitushinnaindeksi jagamisel 2024. aasta IV kvartali ehitushinnaindeksiga. Liven Kodu 17 OÜ tasub kaasrahastamise summa hiljemalt kümne tööpäeva jooksul detailplaneeringu alusel ehitatavale hoonetele kasutusloa andmisest, kuid mitte hiljem kui viie aasta jooksul detailplaneeringu kehtestamisest.

5.24 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 asjaõiguslikulepingu.

5.25 Lähtuvalt Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr 36 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ § 2 lõike 6 punktist 6 esitati Tallinna Linnavolikogu otsuse eelnõu „Juhkentali tn 48 kinnistu detailplaneeringu kehtestamine Kesklinnas“ Kesklinna linnaosakogule seisukoha võtmiseks. Kesklinna linnaosakogu kooskõlastas otsuse eelnõu esitatud kujul 29. juuli 2025 koosoleku [protokolli nr 9 päevakorrapunktiga nr 1](#).

5.26 PlanS § 142 lõike 2 kohaselt rakendatakse üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu menetlemisel üldplaneeringu menetlemisele ettenähtud menetlust. Tulenevalt PlanS § 91 lõikest 1 kehtestab üldplaneeringu Tallinna Linnavolikogu.

5.27 PlanS v.r § 25 lõike 7 punkti 4 alusel teavitab kohalik omavalitsus ühe nädala jooksul detailplaneeringu kehtestamise otsuse tegemise päevast arvates: Lastekodu tn 46, Lastekodu tn 48 // Masina tn 1, Filtri tee 3a, Filtri tee 3b ja Juhkentali tn 46 kinnistute omanikele, Tallinn, Juhkentali tn 52 korteriühistule, Filtri tee 1a ja Filtri tee 5 asuva riigivara valitsejale (Kaitseministeerium), riigivara volitatud asutusele (Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus) ja Kaitseväge peastaabile, Eesti ühistranspordiettevõtjatele ning E. Pallasele.

5.28 Kuni 30. juunini 2015 kehtinud [planeerimisseaduse](#) § 18 lõike 5 alusel tuleb Tallinna Kesklinna Valitsusel teatada detailplaneeringu avaliku väljapaneku aeg ja koht hiljemalt kaks nädalat enne detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumist Lastekodu tn 46, Lastekodu tn 48 // Masina tn 1, Filtri tee 3a, Filtri tee 3b ja Juhkentali tn 46 kinnistute omanikele, Tallinn, Juhkentali tn 52 korteriühistule, Filtri tee 1a ja Filtri tee 5 asuva riigivara valitsejale (Kaitseministeerium), riigivara volitatud asutusele (Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus) ja

Kaitseväge peastaabile, Eesti ühistranspordiettevõtjatele Mootor Grupp AS-ile, Juhkentali  
Seltsile, Advokaadibüroole Ruus & Veso, T grupp OÜ, ning E. Pallasele.

(allkirjastatud digitaalselt)  
Toomas Kruusimägi  
Esimees