

Filtri tee 10 kinnistu, Filtri tee 12 kinnistu ja Filtri tee 12a kinnistu detailplaneeringu kehtestamise põhimotiivid ja kaalutlused

Tallinna Linnavalitsuse korraldusega kehtestatakse Kesklinna linnaosas asuva 6,99 ha suuruse maa-ala kohta koostatud Filtri tee 10 kinnistu, Filtri tee 12 kinnistu ja Filtri tee 12a kinnistu detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*), Skepast&Puhkim OÜ töö nr 2016-0067. Detailplaneering on koostatud eesmärgil muuta planeeritud maa-alal asuvate kinnistute piire ning määrata ehitusõigus kuni 3-korruseliste hoonete ehitamiseks või olemasolevate hoonete rekonstrueerimiseks ja/või laiendamiseks ning kruntide kasutamise tingimused.

1. Olemasolev olukord

1.1 Filtri tee 10 kinnistu, Filtri tee 12 kinnistu ja Filtri tee 12a kinnistu detailplaneeringuga planeeritud maa-ala asub Kesklinna linnaosas Juhkentali asumis Filtri tee, Tehnika tänava ning Tallinna Kaitseväe kalmistu ja Tallinna Siselinna kalmistu vahelisel alal. Planeeringuala piirneb idast ja lõunast tänavamaadega ning läänest ja põhjast kalmistutega. Teiselpool Filtri teed asub riigikaitsemaa. Planeeringualast kagusse jääb Ülemiste eritasandiline liiklussõlm ning lõunapoole raudtee ja Järvevana tee. Piirkonnas on nii äri-, tootmis- ja eluhooneid kui ka eriotstarbelisi hooned. Läheduses asub ka Kalevi keskstaadion.

1.2 Planeeritud maa-alale jääb riigikaitsemaa sihtotstarbega Filtri tee 12 kinnistu, mis kinnistusraamatu andmeil on Eesti Vabariigi omandis. Riigivara valitseja on Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus. Kinnistut koormab isiklik kasutusõigus tähtajaga 5 aastat Tallinna linna kasuks Ülemiste liiklussõlme osade kasutamiseks. Ühtlasi koormab kinnistut muinsuskaitseadusest tulenev ostueesõigus Eesti Vabariigi kasuks, märkusega, et kui riik ostueesõigust ei teosta, on ostueesõiguse õigustatud isikuks Tallinna linn.

1.3 Filtri tee 12 kinnistul asuvad ehitisregistri andmeil 1-korruseline abihoone, 2-korruseline kasarmu nr 1, 2-korruseline kasarmu nr 2, 1-korruseline laohoone, 1-korruseline staabihooned, 1-korruseline töökoda, 1-korruseline vahtkonnahoone, 1-korruseline väravahoone ja 1-korruseline laohoone. Kinnistule on kavandamisel 1-korruseline muu erihoone ning 1-korruseline alajaam nr 1383.

1.4 Filtri tee 12 kinnistul paiknevate 1841-1917. aastatel rajatud Dünaburgi kasarmute kagupoolse, keskmise ja loodepoolse hoone (hooned nr X, XI ja XII) fassaadid ning ehitusmaht on tunnistatud kultuuriministri 28. novembri 2002 käskkirja nr 213 „[Kultuurimälestiseks tunnistamine ja kultuurimälestiseks olemise lõpetamine](#)“ punktiga nr 29 arhitektuurimälestisteks, mille kaitsevöönd on 50 meetrit mälestisest.

1.5 Planeeritud maa-alale jääb elamumaa sihtotstarbega Filtri tee 10 kinnistu, mis on Tallinna linna omandis ning millel ehitisregistri andmeil asub 1-korruseline korterelamu. 2015. aastal on kinnistul asuvale hoonetele nr V koostatud muinsuskaitse eritingimused eluhoone-administratiivhoone restaureerimiseks.

1.6 Planeeritud alale jääb ka riigikaitsemaa sihtotstarbega Filtri tee 12a kinnistu, mis kinnistusraamatu andmeil on Eesti Vabariigi omandis ning mille riigivara valitseja on Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus. Kinnistut koormab isiklik kasutusõigus Tallinna linna kasuks kergliiklustee ja tänavavalgustuse omamiseks isikliku kasutusõiguse alal. Kinnistu on hoonestamata.

1.7 Lisaks jääb planeeritud maa-alale osa transpordimaa sihtotstarbega Tehnika tänav T8 kinnistust, osa transpordimaa sihtotstarbega Filtri tee T1 // Toonela tee kinnistust, osa transpordimaa sihtotstarbega Filtri tee T2 kinnistust, osa tootmismaa sihtotstarbega Filtri tee 9a kinnistust ja osa transpordimaa sihtotstarbega Filtri tee T10 kinnistust, mis kõik on Tallinna linna omandis.

1.8 Osa planeeritud maa-alast jääb kulturi- ja haridusministri 19. juuli 1995 määruse nr 19/2 „[Kultuurimälestiseks tunnistamine](#)“ punktiga 173 ajaloomälestiseks tunnistatud Tallinna Siselinna kalmistu kaitsevööndisse. Samuti ulatub osale planeeritud maa-alast kultuuriministri 30. augusti 1996 määruse nr 10 „[Kultuurimälestiseks tunnistamine](#)“ lisa 1 punktiga 4 arheoloogiamälestiseks tunnistatud I a-tuht. e.Kr asulakoha kaitsevöönd. Samuti ulatub planeeritud maa-alale kultuuriministri 13. mai 1997 määruse nr 25 „[Kultuurimälestiseks tunnistamine](#)“ punktiga 21 arhitektuurimälestiseks tunnistatud 1938. aastal rajatud Kaitseväe kalmistu väravaehitise kaitsevöönd.

1.9 Planeeritud maa-ala jääb Tallinna linnapea 3. jaanuari 2017 käskkirjaga nr LSB-28/2 kinnitatud „[Tallinna riskianalüüs 2016](#)“ kohasesse Järvevana tee 3 kinnistul asuva AKTSIASELTSI TALLINNA VESI veepuhastusjaama

kloorilao ohualale. [Kemikaaliseaduse](#) § 32 lõike 4 punkti 3 kohaselt tuleb Päästeametile kooskõlastamiseks esitada detailplaneering ja ehitusprojekt ohtliku ettevõtte ja suurõnnetuse ohuga ettevõtte ohualasse jääva maa-ala planeerimisel või sinna ehitise kavandamisel.

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

1.11 Juurdepääs planeeritud maa-alele on Filtri teelt ja erijuhtudel Tehnika tänavalt.

2. Tallinna üldplaneering

2.1 Planeeritud ala Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud [Tallinna üldplaneeringu](#) kohane maakasutuse juhtotstarve on riigikaitse ala ehk riigikaitse, kinnipidamiskohtade jm eriteenistustega seonduvate asutuste ala.

2.2 Detailplaneering on kooskõlas Tallinna üldplaneeringuga.

3. Kehtiv detailplaneering

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

4. Detailplaneeringus kavandatu

4.1 Detailplaneering on koostatud eesmärgil muuta planeeritud maa-alal asuvate kinnistute piire ning määrata ehitusõigus kuni 3-korruseliste hoonete ehitamiseks või olemasolevate hoonete rekonstrueerimiseks ja/või laiendamiseks ning kruntide kasutamise tingimused.

4.2 Detailplaneeringu eesmärk on kavandada kaitseväe vajadustele ja nõuetele vastav funktsionaalne ja ökonoomne hoonestus, säilitades ehitismälestistena kaitse all olevad hooned ja kaugvaated neile, ning maksimaalselt säilitada planeeritud alal olev väärtuslik kõrghaljastus.

4.3 Krunt positsioon (edaspidi pos) 1 (Filtri tee 12) on ette nähtud moodustada Filtri tee 10 (pos 1b) kinnistust, Filtri tee 12 (pos 1a) kinnistu osast, Filtri tee 12a (pos 1d) kinnistu osast, Filtri tee T1 // Toonela tee (pos 1e) kinnistu osast ja Filtri tee T2 (pos 1c) kinnistu osast.

4.4 Krundi pos 1 planeeritud sihtotstarve on riigikaitsema ja ehitusõigus on määratud 13 kuni 3 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega riigikaitse funktsiooniga hoone ehitamiseks või restaureerimiseks ning kuni 3 jäätmemaja rajamiseks. Krundi planeeritud hoonestustiheduseks kujuneb 0,36, haljastuse osakaaluks 37% ning krundile planeeritud kõrgeim hoone võib olla kuni 12,0 meetrit (abs kõrgus kuni 37,55 meetrit). Krundile on määratud hoonestusalad taastatavate hoonete tarbeks ja hoonestusalad uute hoonete ehitamiseks. Uued planeeritud hooned on tähistatud positsiooni numbriga Ib, II, IV, VIII ja IX. Hooned, mis on lubatud likvideerida on tähistatud numbriga Ia, VI ja VII ning hooned mida on lubatud laiendada on tähistatud numbriga IV ja XIII. Rekonstrueeritavad ja taastatavad hooned, mille hulka kuuluvad ka arhitektuurimälestisteks tunnistatud Dünaburgi kasarmute hooned, on tähistatud numbriga III, V, X, XI ja XII. Krunt pos 1 on kinnine, avalikkusele piiratud külastusrežiimiga ning erinevate turvalisusastmetega ala.

4.5 Uushoonestuse planeerimisel arvestati siiani säilinud vaadetega kasarmuhoonetele ning ei kavandatud uushoonestust Kaitseväe kalmistu müüri ega väravaehitise lähedusse. Detailplaneeringu koostamine algatati eesmärgil kavandada kuni 2-korruselised hooned. Muinsuskaitse eritingimuste kohaselt ei ole lubatud ehitada kasarmutest kõrgemat ja kõrgema räästaga hoonet. Olemasolevad kasarmud on 2-korruselised, aga kõrgete (4,0 meetrit) korrustega. Olemasolevatest kasarmutest veidi madalama korruse kõrgusega hoone kavandamine võimaldab ka 3-korruselise hoone ehitamist. Seetõttu on detailplaneeringus hoone II hoonestusalale lubatud ehitada kuni 3-korruselise hoone.

4.6 Krunt pos 2 (aadressiettepanekuga Filtri tee 12c) moodustatakse Filtri tee 12a kinnistu osast. Krundi pos 2 planeeritud sihtotstarve on transpordimaa, krundile ei ole määratud ehitusõigust ning selle võib liita Tehnika tänav T8 kinnistuga. Krundil asub avalikult kasutatava kergliiklustee osa.

4.7 Krunt pos 3 (aadressiettepanekuga Filtri tee 12b) moodustatakse Filtri tee 12a kinnistu osast. Krundi pos 3 planeeritud sihtotstarve on transpordimaa, krundile ei ole määratud ehitusõigust ning selle võib liita Filtri tee T1 // Toonela tee kinnistuga või Tehnika tänav T8 kinnistuga. Krundile on kavandatud perspektiivse kõnnitee osa.

4.8 Ajutine krunt pos 4 (aadressiettepanekuga Filtri tee T11) moodustatakse Filtri tee 12 kinnistu osast. Krundi pos 4 planeeritud sihtotstarve on transpordimaa, krundile ei ole määratud ehitusõigust ning see on ette nähtud liita Filtri tee T1 // Toonela tee kinnistuga.

4.9 Krunt pos 5 (aadressiettepanekuga Tehnika tänav T13) moodustatakse Filtri tee 12 kinnistu osast. Krundi pos 5 planeeritud sihtotstarve on transpordimaa, krundile ei ole määratud ehitusõigust ning selle võib liita Filtri tee T2 kinnistuga. Kinnistul asuvad Tehnika tänav ja Filtri tee tänavarajatised.

4.10 Planeeritud maa-alele jäävate transpordimaa sihtotstarbega Tehnika tänav T8 kinnistu, tootmismaa sihtotstarbega Filtri tee 9a kinnistu ja transpordimaa sihtotstarbega Filtri tee T10 kinnistu piire ei ole ette nähtud muuta.

4.11 Parkimiskohtade arv on määratud lähtudes Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2020 otsusega nr 84 kinnitatud „[Tallinna parkimiskohtade arv normid](#)“ toodud põhimõtetest. Nimetatud otsuses ei ole välja toodud parkimiskohtade arvu normi riigikaitsemaa sihtotstarbega kinnistutele, mistõttu lähtuti planeeritud ala osas vahevööndi normist. Planeeritud alale on kavandatud 129 parkimiskohta, millest 19 asuvad hoonetes sees ja värvahoone juurde on planeeritud 14-kohaline külaliste parkla. Jalgrataste parkimiskohtade arv määratakse vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobril 2017 istungi protokoll nr 41 päevakorrapunktiga 26 kinnitatud „[Tallinna rattastrateegia 2018-2028](#)“ ja Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ kohaselt. Detailplaneeringus on ehitusprojekti koostamiseks määratud nõue lähtuda parkimise kavandamisel ehitusprojekti koostamise ajal parkimisele kehtivatest normidest.

4.12 Dendroloogilise inventuuri aruande planeeritud ala kohta on koostanud dendroloog R. Pajula. Aruanne on koostatud vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 3. mai 2006 määrusele nr 34 „[Puittaimestiku ja haljastuse inventeerimise 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. Aruande kohaselt kasvab alal kokku 271 haljastuslikku objekti, mis kuuluvad II-V väärtusklassi. Detailplaneeringus kavandatu elluviimiseks on vajalik likvideerida 80 puud, millest 3 kuulub II väärtusklassi, 40 III väärtusklassi, 31 IV väärtusklassi ja 6 V väärtusklassi. Likvideeritavate puude asendusistutuse vajadus on arvatud Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määruse nr 2 „[Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord](#)“ järgi. Kompenseerimiseks vajalik haljastuse ühikute lõplik arv selgub raieloa menetlemisel pärast ehitusloa andmist. Uut kõrghaljastust on planeeritud nii olemasolevatele kui ka uutele haljasaladele. Krundi pos 1 haljastatud ala osakaal on 37%, sh piirdeaiaga piiratud territooriumil 33%.

4.13 Skepast&Puhkim OÜ on koostanud planeeritud maa-ala ja selle lähiümbruse kohta ka ruumilise keskkonna analüüsi, mille joonis on lisatud detailplaneeringu materjalide hulka.

4.14 Skepast&Puhkim OÜ on koostanud planeeritud ala kohta keskkonnaseisundi hinnangu. Uuritud ala reljeef on ebatasane, langusega põhja suunas. Piirkonna loodusliku pinnakatte moodustab peenliiv. Uuritud ala piirkonnas on maapinnalt esimese aluspõhjalise veekompleksi põhjavesi looduslikult suhteliselt kaitstud ehk madala reostusohkkusega. Pinnaveekogud uuritava alal ja selle lähiümbruses puuduvad. Ajaloolisi jääkreostuskoldeid ei ole varasemate uuringute käigus uuritud alal tuvastatud. Uuritud ala jääb kõrge ja normaalse radoonisisaldusega pinnasega ala piirile. Uuritud alal ja selle ümbruses ei asu kaitstavaid alasid (kaitsealad, hoiualad, püselupaigad), kaitstavaid üksikobjekte ja Natura 2000 võrgustiku alasid, kuid alal ja selle ümbruses asub mitmeid kultuuriväärtusi. Kokkuvõtvalt soovitati, et ehitusööde käigus on oluline rangelt ja tähelepanelikult järgida kõiki keskkonnanõudeid ning ehitusmasinate ja veokite kasutustingimusi, et vältida igasuguse reostuse sattumist pinnasesse ja ümbritsevale alale. Vastavad nõuded on detailplaneeringus määratud.

4.15 Planeeritud maa-ala paikneb kõrge radooniriskiga piirkonnas. Detailplaneeringu seletuskirjas on määratud nõue, et enne ehitusprojekti koostamist tuleb läbi viia radooniuuring ja määrata uuringutulemuste alusel vajadusel radoonilevendusmeetmed.

4.16 Muinsuskaitse eritingimused detailplaneeringule on koostanud Osaühing KIVISILLA.

4.17 Muinsuskaitse eritingimustes on määratud järgmist: ehitismälestised tuleb säilitada, parandada nende seisundit ja heakorda ning tagada nende hooldus; kõik projekteerimis-, ehitus- ja kaevetööd, mis tehakse mälestisel ja mälestise kaitsevööndis peavad olema kooskõlas muinsuskaitse seadusega ja kooskõlastatud; planeeritud alal tuleb arvestada kultuuriväärtusega leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalustega. Muinsuskaitsealuse asulakoha kaitsevööndisse jääval detailplaneeringu alal tuleb läbi viia arheoloogilised eeluurimused, mille tulemustega arvestada edasiste tööde kavandamisel; kui mälestise kaitsevööndis või muus paigas töid tehakse avastatakse inimtegevuse tagajärjel ladestunud kultuurikiht või kultuuriväärtusega leid, on tööde tegija kohustatud töö seiskama, säilitama leiukoha muutmatal kujul ning viivitamatult teatama sellest Tallinna Linnaplaneerimise Ametit (edaspidi *amet*); üldjärelevalvet teostavad amet ja Muinsuskaitseamet; heakorrad tuleb Kaitseväe territooriumi põhjapiir, kuhu on planeeritud kergliiklustee ning avada põnevad vaated kaitsealuste kasarmuhoonete katuseviiludele; säilitada tuleb olemasolev vaatekoridor Kaitseväe kalmistu värvaehitise juurest kasarmutele (mitte hoonestada); likvideerida tuleb kasarmuhoonete vaheline Nõukogude ajal rajatud haljasala ning taastada ajalooliste plaanide kohaselt marssimis-/riviväljak ning säilitama peab olemasolevad vaated kasarmuhoonetele Filtri, Peterburi ja Järvevana teelt. Vaatekoridori jääva uushoonestuse kõrguseks ei tohi planeerida maapinnast rohkem kui 8 meetrit. Uushoonestuse planeerimisel tuleb olemasoleva parkla maapinda viia allapoole.

4.18 Muinsuskaitse eritingimustes on määratud lisaks: olemasolevatele hoonetele pealeehitisi ei ole lubatud rajada; endise laohoone paekivipostid tuleb säilitada ja need peavad jääma vaadeldavad, k.a uushoonestuse korral. Uushoonestuse puhul peab hoonestuse arhitektuur olema kooskõlas ajalooliste hoonete kompleksiga, kuid selgelt eristuvana ajaloolistest hoonetest; punasest tellisest endine ohvitseride kasarmuhoone tuleb säilitada ja restaureerida; olemasolevate hoonete fassaadid tuleb korrastada ning tagada nende korrashoid; mitte kavandada uushoonestust kalmistu paekivimüürist 20 m ulatuses; planeeritud uushooned peavad paiknema kaitsealuste hoonetega paralleelselt või täisnurga all; kasarmuhoonete ja Filtri tee vahele jääva ala uushoonestuse kõrgus maapinnast ei tohi ületada 8 meetrit. Teistes krundi osades paikneva uushoonestuse kõrgus ei tohi ületada kaitsealuste kasarmuhoonete kõrgust (8 meetrit); uute hoonete arhitektuur tuleb lahendada kaasaegses võtmes, selgelt eristuvatena ajaloolistest hoonetest, kuid fassaadides kasutada traditsioonilisi, enamlevinud ehitus- ja viimistlusmaterjale, et tekiks ühtne hoonetekompleks; uued hooned ei tohi olla suurema mahu ja gabariitidega kui

olemasolevad hooned ning uushoonestus tuleb projekteerida olemasoleva hoonestusega sarnaselt kahepoolsete madalate viilkatustega. Vastavad nõuded on detailplaneeringus määratud.

4.19 OÜ Eesti Keskkonnauuringute Keskus viis planeeritud alal läbi pinnase ja põhjavee uuringud, mille eesmärk oli välja selgitada jääkreostuse olemasolu planeeritud alal. Uuringu läbiviimisel lähtuti keskkonnaministri 11. augusti 2010 määrusest nr 38 „[Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases](#)“ (kehtetu alates 30. septembrist 2019). Eelnevalt nimetatud määruse mõistes on riigikaitsemaa tööstusmaa ehk aruandes lähtuti tööstusmaale kehtestatud piirarvudest. Uuringu käigus tööstusmaa piirarvu ületavat reostust ei leitud ei pinnasest ega veest. Üle sihtarvu oli naftasaaduste sisaldus puuraukude PA 1 ja PA 4 pinnases. Põhjavees jääb võetud proovides naftasaaduste sisaldus alla labori määramispiiri, seega ka sihtarvu. Raskmetallide reostust selleks võetud pinnaseproovis ei leitud. Detailplaneeringusse on lisatud nõue teha Filtri tee 12 kinnistu loodeservas asuva vana tankla maa-aluse mahuti piirkonnas reostusuuring enne selle likvideerimist (või vahetult pärast mahuti väljatõstmist), et tuvastada, kas mahuti kõrval ja all on pinnas ülemääraselt reostunud (st kas esineb jääkreostust).

5. Detailplaneeringu menetlus

5.1 Detailplaneeringu koostamise algatamist taotles 8. detsembril 2014 esitatud algatamisettepanekuga Kaitseministeerium, kes soovis saada Kaitseväe vajadustele ja nõuetele vastav funktsionaalne ja ökonoomne lahendus planeeritud maa-alal.

5.2 Kaitseministeerium esitas 15. mail 2015 Tallinna Linnaplaneerimise Ametile garantiikirja, milles kinnitas, et ministeerium finantseerib detailplaneeringu koostamist ning detailplaneeringu koostaja leidmiseks korraldatakse riigihange pärast detailplaneeringu koostamise algatamist.

5.3 Tallinna linn, Skepast&Puhkim OÜ ja Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus sõlmisid 7. juunil 2017 halduslepingu (planeeringu koostamise õiguse üleandmise leping) nr 3-6/32.

5.4 Detailplaneeringu koostamine algatati Tallinna Linnavalitsuse 17. juuni 2015 korraldusega nr 1011-k „[Filtri tee 10 kinnistu, Filtri tee 12 kinnistu ja Filtri tee 12a kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise Keskkonnas](#)“ eesmärgil muuta planeeritava alal asuvate kinnistute piire ning määrata ehitusõigus kuni 2-korruseliste hoonete ehitamiseks või olemasolevate hoonete rekonstrueerimiseks ja/või laiendamiseks ning kruntide kasutamise tingimused.

5.5 Teade detailplaneeringu algatamisest ilmus ajalehes Eesti Päevaleht 22. juunil 2015, ajalehes Pealinn 17. augustil 2015, ajalehes Keskklinna Sõnumid 28. augustil 2015 ja Tallinna veebilehel. Puudutatud isikuid teavitas amet detailplaneeringu koostamise algatamisest 1. juulil 2015 kirjaga nr 3-2/65. Sama kirjaga teavitas amet ka detailplaneeringu eskiislahenduse avaliku väljapaneku perioodi ning detailplaneeringu eskiislahenduse avaliku arutelu toimumise aja ja koha.

5.6 Detailplaneeringu eskiislahendusega sai tutvuda 2. septembrist 2015 kuni 8. septembrini 2015. Teade eskiislahendusega tutvumise ning arutelu toimumise aja ja koha kohta ilmus ajalehes Eesti Päevaleht 13. augustil 2015, ajalehes Pealinn 24. augustil 2015, ajalehes Keskklinna Sõnumid 28. augustil 2015 ja Tallinna veebilehel. Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse tutvustamiseks toimus avalik arutelu 9. septembril 2015, millest võtsid osa detailplaneeringust huvitatud isiku esindajad ja linnaosa esindajad. Arutelul osalenutel küsimusi detailplaneeringu lahenduse kohta ei olnud, seega sisulist arutelu lahenduse üle ei toimunud.

5.7 8. juunil 2021 toimus ameti ja detailplaneeringust huvitatud isiku vahel kohtumine, mis puudutas nii Filtri tee ja Masina tänava vahelise kvartali osa detailplaneeringut kui ka Filtri tee 10 kinnistu, Filtri tee 12 kinnistu ja Filtri tee 12a kinnistu detailplaneeringut. Kohtumisel lepiti kokku üheksas punktis detailplaneeringute menetluste jätkamiseks. Kokkuvõtvalt, pärast detailplaneeringute täiendamist ja teede ja tehnoorkude valmishitamise kohustuste osas lepingu sõlmimist jätkatakse detailplaneeringute menetlustoiminguid.

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

5.9 Võrreldes detailplaneeringu eskiislahendusega on detailplaneeringu alale lubatud ehitada ka 3-korruseline hoone (hoone tähistusega II). Detailplaneeringu koostamine algatati eesmärgil kavandada alale kuni 2-korruselised hooned. Detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste kohaselt ei ole lubatud ehitada kasarmutest kõrgemat ja kõrgema räästaga hoonet. Olemasolevad kasarmud on kahe korruselised, aga kõrgete (4,0 meetrit) korrustega. Olemasolevatest kasarmutest veidi madalama korruse kõrgusega hoone kavandamine võimaldab ka 3-korruselise hoone ehitamist, mistõttu on hoone II lubatud ehitada 3-korruseliseks.

5.10 Detailplaneeringu on koostanud Skepast&Puhkim OÜ lähtudes Tallinna Linnavalitsuse 17. juuni 2015 korraldusest nr 1011-k „[Filtri tee 10 kinnistu, Filtri tee 12 kinnistu ja Filtri tee 12a kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise Keskkonnas](#)“ ning detailplaneering on kooskõlas Tallinna Linnavalitsuse 31. oktoobri 2012 määrusega nr 52 „[Detailplaneeringu koostamise algatamisettepaneku vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded](#)“ (kehtetu alates 9. novembrist

2021) ja riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määrusega nr 50 „[Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded](#)“.

5.11 Detailplaneeringule on lisatud R. Pajula koostatud planeeritud ala dendroloogilise inventuuri aruanne, Skepast&Puhkim OÜ koostatud ruumilise keskkonna analüüs ja keskkonnaseisundi hinnang, Osaühingu KIVISILLA koostatud detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused ja OÜ Eesti Keskkonnanuuringute Keskus läbi viidud pinnase ja põhjavee uuringud.

5.12 Detailplaneeringu algatamise korralduses määratud lisanõudeid on detailplaneeringu koostamisel arvestatud. Detailplaneeringu algatamisetpanekule lisatud eskiislahenduse ja illustreeriva materjali on koostanud Skepast&Puhkim OÜ.

5.13 Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd Vabariigi Valitsuse 17. detsembri 2015 määruse nr 133 „[Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused](#)“ § 3 punktides 1, 7, 10 ja 10¹ nimetatud asutustega ning kuni 31. oktoobrini 2021 kehtinud Tallinna Linnavalikogu 6. septembri 2012 määruse nr 21 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ § 14 lõikes 2 loetletud isikutega ja teiste isikutega, kelle õigusi või kohustusi planeeringulahendus puudutas ning arvamust on küsitud sama määruse § 15 lõikes 3 loetletud isikutelt. Alates 9. novembrist 2021 reguleerib detailplaneeringu kooskõlastamist ning isikutele ja asutustele arvamuse avaldamiseks esitamist Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määrus nr 36 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“.

5.14 Tallinna Kesklinna Valitsus, Tallinna Kesklinna linnaosakogu, Päästeameti Põhja päästekeskus, Kaitseministeerium, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet, Tallinna Transpordiamet, Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakond, Tallinna Linnavaaramet ja Tallinna Strateegiakeskuse linna ettevõtlusteenistuse ringmajaduse osakond kooskõlastasid detailplaneeringu lahenduse märkusteta

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

5.16 Detailplaneeringu alale kavandatakse ehitusõiguse andmist Eesti Vabariigi esmase kaitsevõime ja riigikaitse tegevuse tagamiseks ja arendusalal kavandatu elluviimiseks ei ole vajalik ehitada muid halduslepingus nr TKA13 nimetatud arendusala ja piirkonna teenindamiseks funktsionaalselt vajalikke avalikult kasutatavaid ehitisi ega sõlmida selleks Tallinna Linnavalikogu 15. detsembri 2022 määruses nr 24 „[Avalikult kasutatava ehitise ehitamise ja selle rahastamise kord](#)“ nimetatud kokkulepet.

5.17 Tallinna linna ja Riigi Kaitseinvesteeringute Keskuse vahel on 28. veebruaril 2024 sõlmitud haldusleping nr TKA13, mille kohaselt tagab detailplaneeringust huvitatud isik lepingu ja antud ehituslubade alusel haljastuse ja sademeveekanaliseerimise ehitamise lepingu lisaks oleval skeemil märgitud alal ja ulatuses.

5.18 Detailplaneering võeti vastu Tallinna Linnavalitsuse 13. augusti 2024 korraldusega nr 706 „[Filtri tee 10 kinnistu, Filtri tee 12 kinnistu ja Filtri tee 12a kinnistu detailplaneeringu vastuvõtmine Kesklinnas](#)“ eesmärgil muuta planeeritud maa-alal asuvate kinnistute piire ning määrata ehitusõigus kuni 3-korruseliste hoonete ehitamiseks või olemasolevate hoonete rekonstrueerimiseks ja/või laiendamiseks ning kruntide kasutamise tingimused.

5.19 Teade detailplaneeringu vastuvõtmise kohta ilmus ajalehes Postimees 16. augustil 2024, ajalehes Kesklinna Sõnumid 5. septembril 2024 ja Tallinna veebilehel.

5.20 Detailplaneering oli avalikult väljapanekul 19. septembrist 2024 kuni 2. oktoobrini 2024 Tallinna Kesklinna Valitsuses ja Tallinna Linnavalitsuse infosaalis ning samuti Tallinna planeeringute registris. Sellekohane teade ilmus ajalehes Postimees 31. augustil 2024, ajalehes Kesklinna Sõnumid 5. septembril 2024 ja Tallinna veebilehel. Tallinna Kesklinna Valitsus teavitas 30. augustil 2024 kirjalikult detailplaneeringu avalikust väljapanekust huvitatud ja puudutatud isikuid kirjaga nr 4-15/1421-2.

5.21 Detailplaneeringu avaliku väljapaneku jooksul arvamusi ega ettepanekuid ei esitatud.

5.22 Kuna detailplaneeringu avaliku väljapaneku kestel detailplaneeringu lahenduse kohta ei esitatud vastuväiteid ega ettepanekuid ning detailplaneering on kooskõlas Tallinna üldplaneeringuga, ei olnud detailplaneeringu Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile heakskiitmiseks esitamine vajalik.

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

5.24 Detailplaneeringu kõrvaltingimusena nähakse ette, et Tallinna linnal on õigus tunnistada detailplaneering kehtetuks või keelduda detailplaneeringualal uute ehituslubade andmisest, kui detailplaneeringust huvitatud isik ei ole Tallinna linna ja huvitatud isiku vahel 28. veebruaril 2024 sõlmitud halduslepingus nr TKA13 määratud tähtjaks täitnud halduslepinguga planeerimisseaduse § 131 lõike 2 kohaselt võetud kohustusi. Nimetatud tingimus kehtib ka isikute suhtes, kes omandavad detailplaneeringu alal asuva kinnisasja pärast detailplaneeringu kehtestamist.

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

5.26 Planeerimisseaduse § 139 lõike 1 kohaselt kehtestab detailplaneeringu kohaliku omavalitsuse üksus. Tallinna Linnavolikogu 23. septembri 2021 määruse nr 22 „[Planeerimisseadusest tulenevate ülesannete delegerimine 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.

5.27 Kuni 30. juunini 2015 kehtinud [planeerimisseaduse](#) § 25 lõike 7 punkti 3 kohaselt teavitab kohalik omavalitsus ühe nädala jooksul Filtri tee 10 kinnistu, Filtri tee 12 kinnistu ja Filtri tee 12a kinnistu detailplaneeringu kehtestamise otsuse tegemise päevast arvates Riigi Kaitseinvesteeringute Keskust, Kaitseministeeriumit, Eesti Sõjamuuseumi - kindral Laidoneri muuseumi (Tehnika tn 173 kinnistu volitatud asutus), Kadrioru Parki (Siselinna kalmistu haldaja) ja Juhkentali Seltsi.

(allkirjastatud digitaalselt)
Jevgeni Ossinovski
Linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)
Priit Lello
Linnasekretär