

A. Adamsoni tn 20, A. Adamsoni tn 20a kinnistute ja lähiala detailplaneeringu kehtestamise põhimotiivid ja kaalutlused

Kehtestada Kesklinnas asuva 0,17 ha suuruse maa-ala kohta koostatud A. Adamsoni tn 20, A. Adamsoni tn 20a kinnistute ja lähiala detailplaneering (Tallinna planeeringute registri nr DP039960, edaspidi ka *detailplaneering*), LEI EHITUSGRUPP OÜ töö nr 14-4/25. Detailplaneering on koostatud eesmärgil moodustada A. Adamsoni tn 20d kinnistust, A. Adamsoni tn 20 kinnistust ja A. Adamsoni tn 20a kinnistust piiride muutmise teel üks elamumaa sihtotstarbega ning üks äri- ja elamumaa sihtotstarbega krunt, määrata moodustatavale elamumaa sihtotstarbega krundile ehitusõigus kuni 3 maapealse (3. korrus on ülejäänud korruste suhtes tagasiastega) ja 1 maa-aluse korrusega mitme korteriga elamu ehitamiseks, määrata moodustatavale äri- ja elamumaa sihtotstarbega krundile ehitusõigus krundil asuva 2-korruselise hoone järgi ning määrata kõikide planeeritud alale jäävate kruntide kasutamise tingimused.

1. Olemasolev olukord

1.1 Planeeritud maa-ala asub Kesklinnas, Kassisaba asumis Paldiski maantee, Eha tänava, A. Adamsoni tänava ja Ao tänava vahelises kvartalis.

1.2 Planeeritud maa-alale jääb 80% elamumaa ja 20% ärimaa sihtotstarbega A. Adamsoni tn 20 kinnistu ning elamumaa sihtotstarbega A. Adamsoni tn 20a katastriüksus. Planeeritud ala põhjaosas asub kunagisest riigimaast moodustatud elamumaa sihtotstarbega A. Adamsoni tn 20d, Eha tn 10 ja Eha tn 10a katastriüksus. Lisaks jääb planeeritud alale Tallinna linnale kuuluva transpordimaa sihtotstarbega Amandus Adamsoni tänav T2 // Ao tänav // Eha tänav // Loode tänav kinnistu osa.

1.3 A. Adamsoni tn 20 kinnistu on jagatud kaheks korteriomandiks. Kinnistusraamatu andmetel on korteriomandite omanikud OÜ Kaks Purje ja R. Treifeldt. Ühe elamumaa sihtotstarbega kinnistu moodustab A. Adamsoni tn 20a ja A. Adamsoni tn 20d katastriüksus, mis kuulub A 20 OÜ-le. Kinnistusraamatu järgi moodustab Eha tn 10 katastriüksus ja Eha tn 12 katastriüksus ühe elamumaa sihtotstarbega kinnistu, mis on jagatud erinevatele füüsilistele ja juriidilistele isikutele kuuluvateks korteriomanditeks. Kinnistusraamatu järgi moodustab Eha tn 10a katastriüksus ja Ao tn 7 katastriüksus ühe elamumaa sihtotstarbega kinnistu, mis on jagatud erinevatele füüsilistele isikutele kuuluvateks korteriomanditeks.

1.4 A. Adamsoni tn 20 kinnistul paikneb 2 maapealse korrusega ühe korteriga, ühe mitteeluruumiga ja tehnoruumiga hoone. Mitteeluruumi võimalik kasutamise otstarve on kohvik, baar või söökla. Hoone on rekonstrueeritud ning Tallinna Linnavolikogu 16. aprilli 2009 otsusega nr 78 kehtestatud teemaplaneeringu „[Tallinna Kesklinna miljööväärtuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine](#)” (edaspidi ka *teemaplaneering*) kohaselt väga väärtuslik.

1.5 A. Adamsoni tn 20a kinnistul, A. Adamsoni tänava suhtes tagasiastega, asub 1-korruselise üksikelamu, mis on teemaplaneeringus hinnatud vähemväärtuslikuks.

1.6 Eha tn 10 ja Eha tn 10a katastriüksus on hoonestamata.

1.7 Alal kasvav kõrghaljastus moodustab olulise osa piirkonna miljööst. Kõrghaljastus kasvab peamiselt planeeritud ala lõunaosas, A. Adamsoni tänava pool, põhjaosas on viljapuuaiad. Planeeritud alal kasvava puittaimestiku moodustavad peamiselt lehtpuud, sh viljapuud ja pöösad, okaspuudest on esindatud torkav kuusk ja harilik kadakas. Enamik alal kasvavaid puid on istutatud. Puude seisukord on üsna hea. Haljastuslik väärtus jaguneb väärtuslikeks ja olulisteks, suurem osa on olulised.

1.8 Juurdepääs A. Adamsoni tn 20 kinnistule on otse A. Adamsoni tänavalt ning pääs A. Adamsoni tn 20a kinnistule on A. Adamsoni tänavalt läbi A. Adamsoni tn 20 kinnistu. A. Adamsoni tn 20 kinnistu kasutamist on kitsendatud realservituudiga, teeservituudiga, ühe kinnistu moodustava A. Adamsoni tn 20a ja A. Adamsoni tn 20d katastriüksuse igakordse omaniku kasuks.

1.9 Planeeritud maa-ala jääb Vabariigi Valitsuse 20. mai 2003 määruse nr 155 „[Tallinna vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus](#)” kohasesse Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndisse ja kaitsevööndiga liituvatesse vaatesektoritesse. Muinsuskaitseala kaitsevööndi hoonestamisel tuleb tagada vanalinna silueti vaadeldavus.

1.10 Planeeritud maa-ala asub kultuuriministri 30. augusti 1996 määruse nr 10 „[Kultuurimälestiseks tunnistamine](#)” lisaga 1 arheoloogiamälestiseks tunnistatud 13.–16. sajandist pärit asulakohal, mis piirneb Tehnika tänava, A. Adamsoni tänava, Koidu tänava, Wismari tänava ja Toompuiesteeaga.

1.11 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.

2. Tallinna üldplaneering ja teemaplaneering „Tallinna Kesklinna miljööväärtuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine”

2.1 Piirkonna Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud „[Tallinna üldplaneeringu](#)” kohane maakasutuse juhtotstarve on korruselamute ala, mis on mõeldud põhiliselt kahe- ja enamakorruseliste korterelamutele, kus võivad paikneda kõik elurajooni teenindavad asutused, kaubandus-teenindusettevõtted, garaažikooperatiivid jm.

2.2 Detailplaneering on kooskõlas Tallinna üldplaneeringuga.

2.3 Teemaplaneeringu „Tallinna Kesklinna miljööväärtuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine” kohaselt jääb planeeritud maa-ala Kassisaba miljööväärtusliku hoonestusala ehituspiirkonda nr 3, kus suurim lubatud hoonestustihedus on 1,0 ja hoonete korruselisus võib olla 3–4 korrust. Suurim hoonestatus on 40% ja krundil võib olla kuni kaks hoonet, v.a abihooned. Haljastuse osakaal peab olema 30% krundi pinnast ja kõrghaljastust 20% krundi pinnast.

2.4 Teemaplaneeringu kohaselt kuuluvad väga väärtuslikud hooned säilitamisele ja restaureerimisele või remontimisele. Vähemväärtuslik hoone on defineeritud kui arhitektuuriliselt vähemväärtuslik, ümberehitustega moonutatud, autentse välimuse kaotanud või tehniliselt halvas seisundis hoone.

2.5 Detailplaneering on kooskõlas teemaplaneeringuga.

3. Kehtiv detailplaneering

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

4. Detailplaneeringus kavandatu

4.1 Krunt positsioon 1, aadressiga A. Adamsoni tn 20, on kavandatud moodustada A. Adamsoni tn 20 kinnistu ja A. Adamsoni tn 20a katastriüksuse osast. Krundi 80% elamumaa ja 20% ärimaa sihtotstarve säilitatakse. Praegusel A. Adamsoni tn 20 kinnistul paiknev ja moodustatavale krundile positsioon 1 jääv 2-korruseline väga väärtuslik hoone säilitatakse. Hoones säilib korter ja äriruum. Äriruum on ette nähtud näiteks kodukohviku pidamise eesmärgil. Äriruumid, mis paiknevad eelkõige hoone esimesel korrusel, on oluline meede tänavaruumi elavuse saavutamiseks.

4.2 Krunt positsioon 2, aadressiga A. Adamsoni tn 20a, on kavandatud moodustada A. Adamsoni tn 20 kinnistu osast ja ühe kinnistu moodustavast A. Adamsoni tn 20a ja A. Adamsoni tn 20d katastriüksusest. Krundi planeeritud sihtotstarve on elamumaa. Praegusel A. Adamsoni tn 20 kinnistul asuv ja moodustavale krundile positsioon 2 jääv A. Adamsoni tn 20a elamu on ette nähtud lammutada. Krundile on kavandatud üks kuni 3 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega elamu, mille kõrgus maapinnast võib olla kuni 11,4 meetrit ja absoluutkõrgus kuni 24,4 meetrit. Planeeritud hoone kolmas korrus tuleb kujundada ülejäänud korruste suhtes tagasiastuva korrusena, seejuures võib kolmanda korruse ehitisealune pind moodustada kuni 50% põhikorruse ehitisealusest pinnast, vastav arhitektuurinõue on detailplaneeringus määratud. Hoonesse on kavandatud kuni 6 korterit, seega piirkonda lisandub hinnanguliselt 14 elanikku. Planeeritud hoone ei mõjuta Tallinna vanalinna silueti vaadeldavust. Hoone ehitusprojekti koostamiseks on määratud tingimus säilitada krundile positsioon 1 jääva väga väärtusliku A. Adamsoni tn 20 hoone vaadeldavus ja dominantsus. Detailplaneeringus on arvestatud vajadusega jätta tänavapoolse ja planeeritud hoone vahele piisav vahemaa, kuhu on kavandatud roheala. Alal asuva ja planeeritud hoone vahelisele alale ette nähtud rekreatsiooniala on kavandatud kummagi krundi, s.o positsioon 1 ja positsioon 2, omaniku ühiskasutusse. Detailplaneeringus on määratud vastava servituudi vajadusega ala. Seega kujuneb hoonete vahelisele alale ühine ja ka visuaalselt ühtne hooviuala.

4.3 Krundi positsioon 1 ja positsioon 2 hoonestatuse osakaaluks kujuneb 32,5%. Krundi positsioon 1 hoonestustiheduseks kujuneb 0,96 ning krundi positsioon 2 hoonestustiheduseks 0,57. Kujunevad näitajad on väiksemad teemaplaneeringus lubatust.

4.4 Krunt positsioon 3, aadressiga Eha tn 10a, on kunagisest riigimaast moodustatud katastriüksus. Eha tn 10a katastriüksus ja Ao tn 7 katastriüksus moodustavad ühe elamumaa sihtotstarbega kinnistu. Krundil asub haljasala. Krundile ei ole ehitusõigust hoone(te) ehitamiseks määratud.

4.5 Krunt positsioon 4, aadressiga Eha tn 10, on kunagisest riigimaast moodustatud katastriüksus. Eha tn 10 katastriüksus ja Eha tn 12 katastriüksus moodustavad ühe elamumaa sihtotstarbega kinnistu. Krundil asub haljasala. Krundile ei ole ehitusõigust hoone(te) ehitamiseks määratud.

4.6 Tulenevalt [maareformi seadusest](#), tuli viia planeeritud ala põhjaosas asunud reformimata riigimaa omandamise menetlus läbi samaaegselt detailplaneeringu menetlusega. Riigimaa omandamise menetluse osas kehtib Tallinna Ringkonnakohtu 28. augusti 2020 otsus asjas nr 3-19-1184, mille 8. punkti kohaselt kinnitas Tallinna Linnavaaramet 9. mai 2019 otsusega nr 4.2-5/1882-4 18. märtsi 2019 piiride kulgemise ettepaneku. Reformimata riigimaa jagamisel lähtuti seisukohast, et kõik vaidlusaluse maatüki erastamist taotlenud kinnisasjade omanikud saaksid sellest osa. Tallinna Halduskohtu 25. veebruari 2020 otsus asjas nr 3-19-1184 jäeti muutmata. Reformimata riigimaa omandamise menetlus oli 2022. aastaks läbi viidud ning endise riigimaa osad erastatud. Kunagisest riigimaast on moodustatud kolm katastriüksust - Eha tn 10, Eha tn 10a ning A. Adamsoni tn 20d.

4.7 Planeeritud ala haljaspinna osakaal on kokku 56%. Krundi positsioon 1 ja positsioon 2 pinnast kokku moodustab haljastus 49% ja kõrghaljastus 29%, st Eha tn 10 ja Eha tn 10a katastriüksuse pinda arvestamata. Planeeritud alale on ette nähtud rajada täiendav haljastus.

4.8 Juurdepääs kruntidele positsioon 1 ja positsioon 2 on ette nähtud A. Adamsoni tänavalt.

4.9 Parkimiskohtade arv on määratud lähtudes Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud [„Tallinna parkimise korralduse arengukavast aastateks 2006–2014“](#) toodud põhimõtetest. Arengukava punkti 4.1.10 alusel ei rakendata parkimisnormi muu hulgas parkimiskohtade planeerimisel ja projekteerimisel ehitise olemasolevas mahus või olemasoleva ehitise väikesemahulisel laiendamisel, mille käigus ei muudeta oluliselt ehitise arhitektuurilist lahendust, või riikliku kaitse alla võetud maa-alal või selle kaitsevööndis, samuti riikliku kaitse alla võetud mälestise kaitsevööndis, loodusobjekti kaitsevööndis või miljööväärtuslikul hoonestusalal. Krundile positsioon 1 jääb väga väärtuslik hoone, mis säilitatakse. Planeeritud ala jääb miljööväärtuslikule hoonestusalale, Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndisse ja kaitsevööndiga liituvatesse vaatesektoritesse ning kultuuriministri 30. augusti 1996 määruse nr 10 „Kultuurimälestiseks tunnistamine“ lisaga 1 arheoloogiamälestiseks tunnistatud 13.–16. sajandist pärit asulakohale. Vastavalt haldusmenetluse seadusele § 5 lõikele 5 kui haldusmenetlust reguleerivad õigusnormid muutuvad menetluse ajal, kohaldatakse menetluse alguses kehtinud õigusnormi. Planeeritud alale on kavandatud 6 parkimiskohta. Parkimiskohtade kavandamisel tuleb lähtuda ehitusprojekti koostamise ajal kehtivast normatiivist.

4.10 Krundi positsioon 1 kasuks on krundi positsioon 2 kasutamist kavas kitsendada servituudi vajadusega kahe parkimiskoha ulatuses.

4.11 Detailplaneeringus määratud tingimuse kohaselt tuleb kinnistule või hoonetesse näha ette jalgrataste parkimiskohad, rattaparkla asukoht ja kohtade arv määrata hoone projektis.

4.12 Detailplaneeringu juurde lisatud uuringud ja analüüsid:

4.12.1 Planeeritud ala kohta koostas 2014. aastal maastikuarhitekt E. Tekko puittaimestiku haljastusliku hinnangu ning dendroloog Ü. Jõgar tegi 2015. aastal dendroloogilise ülevaate ja hinnangu, mis puudutas Eha tn 12 kinnistule jäävaid puittaimi. 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. Planeeritud maa-alal kasvavad II, III ja IV väärtusklassi kuuluvad puittaimed. Planeeringus on ette nähtud likvideerida kokku 6 haljastuslikku objekti, mis kuuluvad II–III väärtusklassi. Likvideeritavate puude haljastusväärtus kompenseeritakse Tallinna Linnavolikogu 19. mai 2011 määruse nr 17 „[Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord](#)“ kohaselt. Lõplik kompenseerimiseks vajalik haljastuse ühikute arv arvutatakse raieloa menetlemisel.

4.12.2 Radoonitasemete mõõtmise raporti koostas Finestum Ehituseksperitsid OÜ (äriregistrist kustutatud). Raporti kohaselt on radoonitase planeeringualal kohati kõrge ja peamiselt normaalsel tasemel ning saab kasutada mõõdukamaid radoonileevendusmeetmeid. Detailplaneeringus on määratud radoonitõrje meetmed ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks, sh on määratud nõue järgida Eesti standardit EVS 840:2023 „[Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes](#)“. Nende nõuete järgimisel tagatakse kavandatud hoones tervislik elukeskkond.

4.12.3 Insolatsioonianalüüsi koostas T. Vilberg ConArte OÜ-st mais 2025. Töö eesmärk oli kontrollida, kas detailplaneeringus planeeritud lahenduse elluviimise tulemusena säilib naaberhoonete eluruumides piisav insolatsiooni kestus. Insolatsioonianalüüs on koostatud Ao tn 5a, Ao tn 7 ja Eha tn 12 hoones asuvate eluruumide kohta. Analüüs on koostatud lähtudes analüüsi koostamise ajal Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi veebilehel avaldatud „Ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhendist“, mis on nüüd leitav [Tallinna linna veebilehel](#). Analüüsi kohaselt säilib insolatsioon kõikides vaatluspunktidest piisavana või endisena.

5. Detailplaneeringu menetlus

5.1 Detailplaneeringu algatamine

5.1.1 Detailplaneeringu koostamise algatamist taotles 1. juulil 2014 registreeritud avaldusega A 20 OÜ. Algamisetpaneku kohaselt sooviti A. Adamsoni tn 20 kinnistust ja A. Adamsoni tn 20a kinnistust piiride muutmise teel kahe elamumaa sihtotstarbega krundi moodustamist ning ühele moodustatavale elamumaa sihtotstarbega krundile ehitusõiguse määramist kuni 4 maapealse (4. korrus katusekorrus) ja 1 maa-aluse korrusega mitme korteriga elamu ehitamist ja ühele moodustatavale krundile jääva olemasoleva 2-korruselise elamu säilitamist.

5.1.2 Tallinna linn, Linnaruumi OÜ (tänapäevase nimega DGE Eesti OÜ) ja A 20 OÜ vahel on 2. septembril 2015 sõlmitud halduslepingu (planeeringu koostamise õiguse üleandmise leping) nr 3-6/175. Halduslepingule on 6. aprillil 2022 sõlmitud lepingu lisa 1, millega muudeti koostaja nime DGE Eesti OÜ (endise ärinimega Linnaruumi OÜ). Planeerimisseaduse § 130 kohaselt sõlmisid Tallinna linn, LEI EHITUSGRUPP OÜ ja A 20 OÜ 28. aprillil 2025 uue halduslepingu nr 3-6/20 detailplaneeringu koostamiseks. Halduslepinguga tunnistati kehtetuks 2. septembril 2015 sõlmitud haldusleping nr 3-6/175.

5.1.3 Tallinna Linnavalitsuse 9. detsembri 2015 korraldusega nr 1832-k „[A. Adamsoni tn 20, A. Adamsoni tn 20a kinnistute ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine Kesklinnas](#)“ algatati detailplaneeringu koostamine eesmärgil moodustada jätkuvalt riigi omandis olevast maast ning A. Adamsoni tn 20 kinnistust ja A. Adamsoni tn 20a kinnistust piiride muutmise teel üks elumumaa sihtotstarbega krunt ja üks äri- ja elumumaa sihtotstarbega krunt, määrata moodustatavale elumumaa sihtotstarbega krundile ehitusõigus kuni 3 maapealse (3. korrus katusekorrus või ülejäänud korruste suhtes tagasiastuv korrus) ja 1 maa-aluse korrusega mitme korteriga elamu ehitamiseks, määrata moodustatavale äri- ja elumumaa sihtotstarbega krundile ehitusõigus krundile jääva 2-korruselise hoone järgi ning kruntide kasutamise tingimused.

5.1.4 Detailplaneeringu koostamise algatamise teade ilmus ajalehes Eesti Päevaleht 14. detsembril 2015 ja ajalehes Pealinn 21. detsembril 2015.

5.1.5 Harju Maavalitsust teavitati algatamisest 14. detsembril 2015 ja puudutatud isikuid 15. detsembril 2015.

5.1.6 Pärast detailplaneeringu algatamist esitas 11. jaanuaril 2016 omapoolse avalduse A. Adamsoni tn 18 kinnistu omanik sooviga olla kaasatud detailplaneeringu koostamisse. Sealjuures esitas kinnistu omanik omapoolse tingimusliku nõusoleku seoses hoonete plokistamise kavatsusega. Pärast kirjavahetust Tallinna Linnaplaneerimise Ametiga vahemikus 11. jaanuar 2016 kuni 8. juuni 2016 loobus kinnistu omanik nõusoleku andmisest planeeritud hoone ehitamiseks A. Adamsoni tn 18 kinnistu piirini. Krundile positsioon 2 kavandatud hoonestusala on planeeritud A. Adamsoni tn 18 kinnistu piirist 4 meetri kaugusele, kuna A. Adamsoni tn 18 kinnistu omanik ei olnud nõus hoonete kokku ehitamisega.

5.1.7 Võrreldes detailplaneeringu eskiislahendusega on detailplaneeringusse tehtud mitmeid muudatusi, sh on krundijaotuse kajastamisel arvestatud riigimaa omandamise menetluse tulemusi, muudetud on parkimiskorralduse lahendust, sh ei ole väga väärtusliku A. Adamsoni tn 20 hoone vahetusse lähedusse parkimiskohti planeeritud eesmärgil suurendada haljaspinna osakaalu ning säilitada ajaloolise hoone vaadeldavus ja dominantsus, täpsustatud on A. Adamsoni tn 20 krundi sihtotstarvet lähtuvalt praeguse kinnistu sihtotstarbest ja hoone kasutusotstarbest, loobutud on planeeritud hoone plokistamisest A. Adamsoni tn 18 kinnistul asetseva hoonega, muudetud on krundile positsioon 2 planeeritud hoonestusala kuju ja asukohta, vähendatud on krundile positsioon 2 planeeritud hoone korruselisust jm.

5.2 Detailplaneeringu on koostanud DGE Eesti OÜ ja alates 28. aprillist 2025 LEI EHITUSGRUPP OÜ. Detailplaneering on koostatud lähtudes Tallinna Linnavalitsuse 9. detsembri 2015 korraldusest nr 1832-k „A. Adamsoni tn 20, A. Adamsoni tn 20a kinnistute ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine Kesklinnas“ (v.a korralduse lisatingimusega nr 3.2) ja detailplaneering on kooskõlas Tallinna Linnavalitsuse 31. oktoobri 2012 määrusega nr 52 „[Detailplaneeringu koostamise algatamisettepaneku vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded](#)“.

5.3 Detailplaneeringu algatamise korralduses olevate lähteseisukohtade ja lisatingimustega on detailplaneeringu koostamisel arvestatud, välja arvatud tingimusega nr 3.2, milleks oli tingimus planeerida hoonestusala A o tn 7 hoone lõunapoolse fassaadi pikenduseni. Amet kaalus detailplaneeringu koostamise ajal erinevaid planeeritud krundi positsioon 2 hoonestamise võimalusi, mis olid koostatud mh lähtuvalt detailplaneeringu avalikustamisel saadud kodanike tagasisidest ning leidis, et avarama hoonetevahelise ruumi ning kvaliteetsema elukeskkonna kujunemiseks, mille hulgas on mh vastastikused vaated eluruumide akendest, piisavad insulatsioonitingimused, suurem haljastatava ala osakaal jm, nõustub amet lahendusega, mille kohaselt ei ole A. Adamsoni tn 20a hoone hoonestusala planeeritud algatamise korralduse punkti 3.2 kohaselt A o tn 7 hoone lõunapoolse fassaadi pikenduseni. Planeeritud alale kavandatud keskse haljasala suurendamise eesmärgil on hoovihoone hoonestusala planeeritud võimalikult kompaktne ja põhja-lõunasuunaliselt võimalikult lühike, mis vähendab võimalusi vastastikuteks vaadeteks A o tn 7 ja Eha tn 12 hoone suunas. Korteri- ja korruste avanema hakkavate vaadete minimeerimine ja võimalikult avarate vaadete säilimine on ka naaberkinnistu omanike huvides. Lahenduse tulemusena on loodud mitme olemasoleva korteri puhul eeldused vaadeteks tulevasele rohealale, mitte otsevaateks planeeritud hoone fassaadi või akende suunas. Ühtlasi on meetme eesmärk olnud planeerida ilmakaarte suhtes soodsasse asukohta, lõunakaarde, kompaktse kujuga haljasala, mis jääks tänavast eemale, ning luua planeeritud haljasala kasutatavuse ja kõrghaljastuse kasvutingimuste seisukohast head tingimused. Kompaktne haljasala loob selleks paremad eeldused, kui vähesel laiusega roheribad hoonestusala perimeetri ja kinnistu piiri vahelisel alal. Planeeringulahenduse elluviimisel hakkab A o tn 7 hoone, planeeritud hoone ning Eha tn 12 hoone asetsema teineteise suhtes astmeliselt.

5.4 Tallinna Kesklinna Valitsus, Tallinna Kesklinna halduskogu, Tallinna Keskkonnaamet (tänapäevane Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet), Tallinna Kommunaalamet (tänapäevane Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet), Tallinna Transpordiamet, Muinsuskaitseamet, Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakond ja Päästeameti Põhja päästkeskus detailplaneeringu koostamise käigus tehtava koostöö ajal ega detailplaneeringut kooskõlastades lisatingimusi ei esitanud. Tallinna Keskkonnaamet (tänapäevane Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet) kooskõlastas detailplaneeringu märkusteta. Ehitusprojekti koostamiseks esitatud tingimused on detailplaneeringus

määratud. Tallinna Linnavaaramet märkis, et planeeritud alal asub reformimata maa, mis on käsitletav kinnisasjaga liitmiseks sobiva maana maareformi seaduse § 31² lõike 1 tähenduses. Maareformi seaduse § 31³ lg 11 näeb ette, et kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa erastamise menetlus viiakse läbi samal ajal planeerimismenetlusega. Erastamise menetlusega alustamiseks palus Tallinna Linnavaaramet liidetavate kinnisasja omanikel esitada Tallinna Linnavaarametile taotlused reformimata maa liitmiseks piirneva kinnisasjaga. Terviseameti Põhja talitus kooskõlastas detailplaneeringu. Ehitusprojekti koostamiseks määrati lisanõuded, mis on lisatud detailplaneeringu seletuskirja. Lisaks juhiti tähelepanu Ao tn 7 ja A. Adamsoni tn 22 kinnistute omanike teavitamise ja kooskõlastuse vajadusele seoses parkimislahendusega. Vastavate naaberkinnistute omanikega on tehtud koostööd. Maa-amet (praegune Maa- ja Ruumiamet) ei esitanud vastuväiteid detailplaneeringule, kuid palus olla teavitatud menetlusest. AS Utilitas Tallinn (tänase ärinimena AS Utilitas Tallinna Soojus), AKTSIASELTS TALLINNA VESI, AS Gaasivõrgud, Telia Eesti AS ja Elektrilevi OÜ kooskõlastasid detailplaneeringu selle tingimusi esitamata. Ehitusprojekti koostamiseks esitatud tingimused on detailplaneeringus määratud.

5.5 Detailplaneeringu vastuvõtmine

5.5.1 Detailplaneering võeti vastu 14. veebruaril 2018 Tallinna Linnavalitsuse korraldusega nr 220-k „[Adamsoni tn 20, A. Adamsoni tn 20a kinnistute ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine Kesklinnas](#)“, eesmärgil moodustada jätkuvalt riigi omandis olevast maast ning A. Adamsoni tn 20 kinnistust ja A. Adamsoni tn 20a kinnistust piiride muutmise teel kaks elamumaa sihtotstarbega krunti või üks elamumaa sihtotstarbega ja üks äri- ja elamumaa sihtotstarbega krunt, määrata moodustatavale elamumaa sihtotstarbega krundile ehitusõigus kuni 3 maapealse (3. korrus on ülejäänud korruste suhtes tagasiastega) ja 1 maa-aluse korrusega mitme korteriga elamu ehitamiseks, määrata moodustatavale elamumaa või äri- ja elamumaa sihtotstarbega krundile ehitusõigus krundile jääva 2-korruselise hoone järgi ning kruntide kasutamise tingimused

5.6 Detailplaneeringu vastuvõtmise kohta ilmus teade ajalehes Pealinn 5. märtsil 2018, ajalehes Postimees 19. veebruaril 2018 ja Tallinna veebilehel.

5.7 M. Kukk esitas 26. veebruaril 2018 kirja, milles soovis saada Adamsoni 20a krundile planeeritava hoone asendiplaani ja teatada talle tuletõrje kuja nõudeid reguleeriva(te) õigusakti(de) andmed (väljaandja, nimetus, kuupäev, number).

5.8 Tallinna Linnaplaneerimise Amet (edaspidi ka *TLPA* või *amet*) vastas M. Kukele 22. märtsil 2018 ja edastas detailplaneeringu põhijoonise. Vastu võetud detailplaneeringu kohaselt on A. Adamsoni tn 20a hoone kavandatud A. Adamsoni 18 kinnistu piirist 4 meetri kaugusele. Hoonetevaheline kuja on määratud lähtudes siseministri 30. märtsi 2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ (kehtis kuni 28.02.2021), mille § 22 lg 2 järgi peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt kaheksa meetrit, kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Juhul, kui naaberkinnistute omanikud ei lepi kokku teisiti, on väljakujunenud praktika kohaselt peetud õigeks jaotada kuja naaberkinnistute vahel võrdsetes osades, proportsionaalne jaotus 4 meetrit kummalegi poole kinnistu piiri. Kuna A. Adamsoni tn 18 hoone on ehitatud praeguse A. Adamsoni tn 20 kinnistu piirini ning planeeritud ja olemasoleva hoone vahekauguseks kujuneb 4 meetrit, on antud juhul tule leviku takistamiseks arvestatud ehitusliku abinõuga ehk olemasoleva tulemüüri. Sama määruse §-s 23 olid määratud nõuded tulemüürile. Päästeameti Põhja päästekomando on detailplaneeringu tuleohutuseosa kooskõlastanud ja seega pidanud määratud tuleohutusemeetmeid detailplaneeringu kohta piisavaks. Täpsemad tuleohutusnõuded ja tuleohutust tagavad lahendused esitatakse ehitusprojekti. Detailplaneeringuga on võimalik tutvuda detailplaneeringu avaliku väljapaneku kestel ja Tallinna planeeringute registris (detailplaneeringu menetluse number on DP039960). Planeeringu avaliku väljapaneku ajast ja kohast teavitab Tallinna Kesklinna Valitsus täiendavalt planeerimisseaduses ette nähtud ajal ja viisil. Mis puudutab dokumentatsiooni planeeritud hoone kohta, siis detailplaneeringus esitatav hoone lahendus on illustratiivne. Hoone täpse lahenduse koostamine ja esitamine detailplaneeringus on ennatlik ning see pole detailplaneeringus nõutav. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on siiski määrata krundi ehitusõiguse ulatus ja kasutamise tingimused. Hoone projekteerimine on detailplaneeringu kehtestamisele järgnev tegevus, st hoone täpne (asendiplaaniline) lahendus esitatakse ehitusprojekti.

5.9 Detailplaneeringu I avalik väljapanek:

5.10 Detailplaneering oli avalikul väljapanekul Kesklinna Valitsuses 6. aprillist kuni 20. aprillini 2018. Sellekohane teade ilmus ajalehes Kesklinna Sõnumid 16. märtsil 2018, ajalehes Postimees 7. märtsil 2018, ajalehes Pealinn 1. märtsil 2018 ja Tallinna veebilehel. Tallinna Kesklinna Valitsus teavitas kirjalikult detailplaneeringu avalikust väljapanekust detailplaneeringust huvitatud ja puudutatud isikuid 8. märtsil 2018.

5.11 M. Kukk esitas 15. aprillil 2018, detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal, vastuväite, kus märkis, et A. Adamsoni tn 18 hoone põhjasein ei vasta tulemüürile esitatavatele nõuetele ning planeeritud hoone idakülge pole tulemüüri ehitamist ette nähtud. Tegi ettepaneku kavandada planeeritud hoone A. Adamsoni tn 18 kinnistu piirist vähemalt 8 meetri kaugusele, et tagada piisav tuleohutuskuja. M. Kukk oli seisukohal, et detailplaneeringus planeeritud suurusega hoone on miljöösse sobimatu. Viitas, et planeeritud hoovihoone kujuneb tänavapoolsest A. Adamsoni tn 20 hoonest märksa suuremaks. Tegi ettepaneku vähendada planeeritud hoovihoone hoonealust pinda ja kõrgust.

5.12 Tallinn, Ao tn 7 korteriühistu (nüüd Tallinn, Ao tn 7, Eha tn 10a korteriühistu) esindajad esitasid 20. aprillil 2018, detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal, vastuväite. Isikud olid seisukohal, et detailplaneeringus planeeritud suurusega hoone on miljöösse sobimatu ning detailplaneeringu lahendus on vastuolus ala kohta kehtiva

teemaplaneeringuga. Leiti, et planeeritud hoovihoone ei tohiks olla suurem ega kõrgem kui tänavapoolne A. Adamsoni tn 20 hoone. Isikud pidasid vajalikuks säilitada A. Adamsoni tn 20 ja A. Adamsoni tn 20a kinnistu vaheline piir eesmärgil säilitada A. Adamsoni tn 20 asuv hoov ning planeerida uus hoone olemasoleva A. Adamsoni tn 20a kinnistu piires. Samuti leidsid isikud, et detailplaneeringus planeeritud hoone püstitamisel kahjustuvad insolatsioonitingimused Ao tn 7 hoones asuvates korterites märkimisväärselt ning seeläbi halvenevad elamistingimused. Peeti vajalikuks, et A. Adamsoni tn 20 ja A. Adamsoni tn 20a kinnistu omanikud remondiks id tulemüüri, mis asub nimetatud kinnistute ja Ao tn 7 kinnistu vahelisel piiril ning mida on väidetavalt kahjustanud senised A. Adamsoni tn 20 ja A. Adamsoni tn 20a hoone elanikud. Peeti puuduseks, et nimetatud tulemüür ei kajastu planeeringus. Tehti ettepanek näha planeeritud parkimisala ja Ao tn 7 kinnistu piiri vahelisele alale hekk. Isikud ei olnud nõus ettepanekuga liita osa riigi omandis olevast maast planeeritud A. Adamsoni tn 20a krundiga. Isikud avaldasid soovi saada samuti lisamaad eesmärgil tagada Ao tn 7 kinnistul piisav haljastuse osakaal.

5.13 Kassisaba Seltsi toliaegne esindaja, L. Teder, esitas 20. aprillil 2018, detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal, vastuväite. Isik pidas vajalikuks mitte muuta A. Adamsoni tn 20 ja A. Adamsoni tn 20a kinnistu vahelist piiri eesmärgil säilitada A. Adamsoni tn 20 asuv hoov ning planeerida uus hoone olemasoleva A. Adamsoni tn 20a kinnistu piires. Tegi ettepaneku võtta A. Adamsoni tn 20 hoonesse tehtava kohviku õueala ja hoov kasutusele kohalike noorte vaba aja veetmise kohana (näiteks uisuväljaku, korvpalliplatsina, rularambi asukohana), kuna Kassisaba asumis puudub noortel selleks piisavalt võimalusi. Isik oli seisukohal, et detailplaneeringus planeeritud suurusena ja välisilmega hoone on miljöösse sobimatu ning kavandatu on vastuolus teemaplaneeringuga.

5.14 Tallinn, Ao tn 7 korteriühistu (nüüd Tallinn, Ao tn 7, Eha tn 10a korteriühistu) toliaegne juhatus liige S. Kirst edastas 3. mail 2018 ametile kirja, milles võttis tagasi Tallinn, Ao tn 7 korteriühistu juhatuse liikmena esitatud vastuväite detailplaneeringu kohta.

5.15 TLPA vastas 16. mail 2018 M. Kukele ning selgitas hoonetevahelise kuja määramise ja tuleohutuse tagamise põhimõtteid. TLPA selgitas, et Päästeameti Põhja päästkeskus on detailplaneeringu tuleohutuseosa kooskõlastanud ja seega pidanud detailplaneeringus määratud tuleohutusemeetmeid detailplaneeringu kohta piisavaks. Täpsemad tuleohutusnõuded ja tuleohutust tagavad lahendused esitatakse ehitusprojekti. Ei ole põhjust eeldada, et kavandatud hoone projekteerimisel ja ehitamisel nimetatud määrust eiratakse. Detailplaneeringus määratakse nõue, et hoone ehitusprojekt tuleb esitada Päästeameti Põhja päästkeskusele arvamuse saamiseks. Amet nõustus ettepanekuga vähendada hoone suurst ning leidis, et planeeritud hoovihoone hoonestusala tuleb planeerida krundi põhjapoolsest piirist vähemalt 4 meetri kaugusele. Muudatuse tulemusena kujuneb hoonestusala kompaksemaks ja pinnalt Ao tn 7 hoonete enam sarnaseks ning ühtlasi on seeläbi võimalik A. Adamsoni tn 20a krundil tagada teemaplaneeringu kohane kõrghaljastuse osakaal ja kujundada senisest ulatuslikum ja naaberkrundidel asuvate aedadega terviku moodustav roheala.

5.16 TLPA vastas 16. mail 2018 Tallinn, Ao tn 7 korteriühistu (nüüd Tallinn, Ao tn 7, Eha tn 10a korteriühistu) esindajatele ja selgitas ala kohta kehtivas teemaplaneeringus toodud hoonestamise tingimusi ning planeeritud krundistruktuuri. Amet märkis, et nõustub ettepanekuga vähendada hoone suurst. Amet leidis, et planeeritud hoovihoone suurst (hoonestusala ulatust) tuleb vähendada kavandades hoonestusala krundi põhjapoolsest piirist vähemalt 4 meetri kaugusele. Lisaks selgitas insolatsiooni kestuse analüüsimise aluseid ning milliseid põhimõtteid järgides loetakse lahenduse elluviimisel kujunevat insolatsiooni kestust piisavaks. Amet vastas, et põhijoonisel tähistatakse Ao tn 7 kinnistu planeeritud krundi poolsele piirile asuv müür selgesti. Lisaks määratakse nõue ehitusprojekti koostamiseks teha planeeritud krundi positsioon 2 välispiirile jääva piirdeaia jm piirirajatis, sh müüri, lahenduse väljatöötamisel ja/või rekonstrueerimisel koostööd vastavate naaberkinnistute omanikega. Vastav tingimus on detailplaneeringu seletuskirjas esitatud. Ettepaneku osas, näha planeeritud parkimisala ja Ao tn 7 kinnistu piiri vahelisele alale hekk, märkis amet, et korteriühistu esindajate sooviga on juba detailplaneeringu koostamisel arvestatud. Põhijoonisel on planeeritud hekk kujutatud. Lisaks selgitas amet Ao tn 7 kinnistuga piirneva endise reformimata riigimaa erastamise võimalusi.

5.17 Vastusena 16. mail 2018 Tallinn, Ao tn 7 korteriühistu (nüüd Tallinn, Ao tn 7, Eha tn 10a korteriühistu) esindajatele, edastas 4. juunil 2018 korteriühistu tollane juhatus liige S. Kirst ametile seisukoha, et tal ei ole eraisikuna jätkuvalt vastuväiteid detailplaneeringu kohta.

5.18 TLPA vastas 18. mail 2018 kirjaga Kassisaba Seltsi toliaegsele esindajale, L. Tederile teemaplaneeringust tulenevaid hoonestamise tingimusi ja märkis, et A. Adamsoni tn 20a kinnistu praegust kuju ja pindala arvestades, kujuneb krundi iseseisvalt ja otstarbekalt hoonestatav osa napiks. Amet selgitas, et A. Adamsoni tn 20 ja A. Adamsoni tn 20a kinnistu on eraomandis. Nimetatud krundidel ei paikne avalikult kasutatavat parki või ala ning planeeringus ei ole seda kavandatud. Isiku soov määrata planeeringus rajada kodukohviku ja planeeritud elamu hoovialale spordiväljak vms noortele suunatud ajaviitekoht ning tagada väljaku ja sel asuvate atraktsioonide avalik kasutus, hooldus ja väljaku kasutajate turvalisus, on planeeritud alale jäävatele kinnistute omanikele ülemäärane kitsendus. Samuti viitas amet vajadusele vähendada planeeritud hoovihoone suurst.

5.19 Detailplaneeringu avaliku väljapaneku kestel esitati kolm vastuväidet ja ettepanekut sisaldavat pöördumist. Eeltoodust tulenevalt viidi läbi avaliku väljapaneku tulemusi tutvustav avalik arutelu, mis toimus 4. juunil 2018 Tallinna Kesklinna Valitsuses. Sellekohane teade ilmus ajalehes Postimees 9. mail 2018, ajalehes Pealinn 14. mail 2018, ajalehes Kesklinna Sõnumid 18. mail 2018 ja Tallinna veebilehel.

5.20 4. juunil 2018 toimus avaliku väljapaneku tulemusi tutvustav avalik arutelu. Avalikust arutelust võtsid osa detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku esindajad, detailplaneeringu koostaja, vastuväidete esitajad, piirkonna elanikud ja linnaosa ametnikud. Vastuväite esitajad ei võtnud arutelu tulemusena vastuväiteid tagasi. Teade avaliku

arutelu tulemuste kohta avaldati ajalehes Postimees 7. juunil 2018, ajalehes Kesklinna Sõnumid 15. juunil 2018, ajalehes Pealinn 11. juunil 2018 ja Tallinna veebilehel.

5.21 Detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumise ajaks ei olnud Tallinna Linnavaarametile esitatud taotlusi planeeritud alale jääva kunagise reformimata riigimaa erastamiseks. Tulenevalt maareformi seaduse § 31³ lg-st 11, milles on määratud, et kui maa-alal, mille kohta kohalik omavalitsus on algatanud detailplaneeringu, on maareformi seaduse § 31² lõikes 1 nimetatud maad, viiakse selle maa omandamise menetlus läbi samal ajal planeerimismenetlusega, sõltumata sellest, kas kõik piirnevad kinnisasjad asuvad planeeritaval maa-alal või mitte tuleb lahendada liidetava reformimata riigimaa omandamise küsimus samalaadset detailplaneeringu menetlusega. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal kehtinud sama paragrahvi lõike 1 kohaselt algab kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa omandamise menetlus piirneva kinnisasja omaniku taotluse esitamisega või menetluse algatamisega valla- või linnavalitsuse poolt. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal kehtinud sama paragrahvi lõikes 4 on nimetatud, et pärast § 31³ alusel maa erastamise võimalikkuse väljasegitamist edastab valla- või linnavalitsus kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa asendiplaani kõigile piirnevate kinnisasjade omanikele, kelle omandis oleva kinnisasjaga on otstarbekas ning planeeringu ja maakorralduse nõuetest lähtudes võimalik piirnevat maad või selle osa liita. Maa erastamise ettepanekut ei tehta selle piirneva kinnisasja omanikule, kellele kuuluv piirnev kinnisasi kuulub looduskaitseseaduse § 20 alusel riigi poolt omandamisele. Ettepaneku saanud isikul on õigus ühe kuu jooksul asendiplaani saamisest arvates esitada valla- või linnavalitsusele taotlus maa omandamiseks. Kõigi teiste piirnevate kinnisasjade omanikke teavitatakse kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa omandamise menetlusest lihtkirjaga. Paragrahvi 31³ lõikes 5 on märgitud, et kui kinnisasjaga liitmiseks sobivat maad soovivad omandada mitme piirneva kinnisasja omanikud ning nad valla- või linnavalitsuse määratud tähtaja jooksul kokkulepet ei saavuta, otsustab valla- või linnavalitsus, kas lähtuvalt planeeringu ja maakorralduse nõuetest on otstarbekas maa jagada või jätta jagamata ning anda võimalus maa omandamiseks vastavalt kas mitmele või ühele taotlejale.

5.22 Riigimaa omandamise menetluse osas kehtib Tallinna Ringkonnakohtu 28. augusti 2020 otsus asjas nr 3-19-1184, mille 8. punkti kohaselt kinnitas Tallinna Linnavaaramet 9. mai 2019 otsusega nr 4.2-5/1882-4 18. märtsi 2019 piiride kulgemise ettepaneku. Reformimata riigimaa omandamise menetlus oli 2022. aastaks läbi viidud ning endise riigimaa osad erastatud.

5.23 Reformimata riigimaa omandamise menetluse tulemusena muutus detailplaneeringu kohane krundijaotus ning sellest lähtuvalt ka detailplaneeringu lahendus. Muudetud detailplaneeringu lahendus esitati ametile seisukoha kujundamiseks. Amet kaalus esitatud lahendust ning andis detailplaneeringu koostajale ja detailplaneeringust huvitatud isikule 30. juunil 2022 teada, et amet ei loe avaliku väljapaneku tulemustest lähtuvalt detailplaneeringusse tehtud muudatusi põhilahenduse muutmiseks. Kuna detailplaneeringu kohta saadud arvamuste ja kooskõlastuste saamisest oli seisukoha kujundamise ajal möödunud märkimisväärne aeg, teavitas amet, et esitab detailplaneeringu arvamuse saamiseks Tallinna Kesklinna Valitsusele, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametile, Tallinna Transpordiametile, Tallinna Linnavaarametile, Tallinna Strateegiakeskuse ringmajanduse osakonnale, Terviseametile, Kaitseministeeriumile, Päästametile ning ameti muinsuskaitse osakonnale. Nimetatud ametite ja asutuste positiivsete arvamuste korral ning vajadusel pärast detailplaneeringu korrigeerimist saadud tagasiside alusel, on vajalik korraldada uus avalik väljapanek ja vajadusel avalik arutelu, kuna esmasest detailplaneeringu avalikust väljapanekust ning selle tulemuste avalikust arutelust oli seisukoha kujundamise ajal möödunud enam kui neli aastat ning isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, võivad olla möödunud perioodi jooksul muutunud.

5.24 Päästamet, Terviseamet ja Tallinna Strateegiakeskuse ringmajanduse osakond kooskõlastasid detailplaneeringu lisatingimustel, millega on detailplaneeringus arvestatud.

5.25 Ameti muinsuskaitse osakond nõustus detailplaneeringu lahendusega tingimusel, et detailplaneeringus määratakse nõue koostada arheoloogiline eeluuring, mille tulemuste põhjal otsustatakse edasine uuringuvajadus. Tingimusega on arvestatud, detailplaneeringu seletuskirjas on tingimus viia alal läbi enne mistahes ehitusega seotud pinnase- või kaevetööde arheoloogilised eeluuringud võimaliku arheoloogilise kultuurikihi olemasolu ja laadi selgitamiseks. Eeluuringud tuleb tellida Muinsuskaitseameti tegevusluba omavalt ettevõttelt. Uuringute põhjal selgitada välja ulatuslikumate arheoloogiliste kaevamiste või arheoloogilise järelevalve vajadus edasistel töödel.

5.26 Kaitseministeerium, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet, Tallinna Kesklinna Valitsus, Tallinna Kesklinna linnaosakogu, Tallinna Transpordiamet ja Tallinna Linnavaaramet kooskõlastasid detailplaneeringu märkusteta.

5.27 Telia Eesti AS, Elektrilevi OÜ, AS Utilitas Tallinn (tänapäevase ärinimega AS Utilitas Tallinna Soojus), AS Gaasivõrk ja AKTSIASSELTS TALLINNA VESI detailplaneeringu lahenduse kohta tingimusi ei esitanud, kuid määrasid nõuded ehitus- ja tööprojektide koostamiseks. Vastavad nõuded on detailplaneeringus määratud.

5.28 Detailplaneeringu II avalik väljapanek:

5.28.1 Detailplaneering oli teistkordsel avalikul väljapanekul Tallinna Kesklinna Valitsuses 26. septembrist kuni 9. oktoobrini 2023. Sellekohane teade ilmus ajalehes Kesklinna Sõnumid 8. septembril 2023, ajalehes Eesti Päevaleht 8. septembril 2023, ajalehes Pealinn 12. septembril 2023 ja Tallinna veebilehel. Tallinna Kesklinna Valitsus teavitas kirjalikult detailplaneeringu avalikust väljapanekust detailplaneeringust huvitatud ja puudutatud isikuid 7. septembril 2023.

5.28.2 A. Meus esitas 9. oktoobril 2023 arvamuse. Isik ei nõustunud detailplaneeringuga, sest detailplaneeringus ei kajastu Eha tn 12 ja A. Adamsoni tn 20d kinnistu poolne planeeritud hoone kolmanda korruse tagasiaste. Lisaks ei nõustunud isik hoonestusala kavandamisega 1 meetri kaugusele Eha tn 12 kinnistu piirist ning leidis, et planeeritud

hoonestusala ja Eha tn 12 kinnistu piiri vaheline kaugus peab olema 4 meetrit. A. Meus vaidlustas planeeritud parkimiskohtade arvu, kuna A. Adamsoni tn 20 krundile positsioon 1 pole parkimiskohti ette nähtud.

5.28.3 Tallinn, Ao tn 7, Eha tn 10a korteriühistu liikmed esitasid 9. oktoobril 2023 arvamuse, et nad ei nõustu detailplaneeringu lahendusega. Leiti, et detailplaneeringu lahendus ei ole kooskõlas piirkonna miljööga, detailplaneeringus seatud planeeritud maa-ala ruumiliste eesmärkidega ning teemaplaneeringu põhimõttega. Isikud tegid ettepaneku kavandada hoone senisest väiksem, mitte suurem kui A. Adamsoni tn 20 hoone. Lisaks seadsid isikud kahtluse alla detailplaneeringule lisatud insolatsioonianalüüsi tulemused ning peeti puuduseks, et detailplaneeringu põhijooniselt ei nähtu planeeritud parkimiskohtade ning Ao tn 7 kinnistu piiri vahelisele alale ette nähtud haljasriba. Isikud ei olnud nõus naaberkinnistu omanikele kuuluvate Eha tn 10 ja Eha tn 10a katastriüksuste pindalade arvestamisega planeeritud ala haljastuse osakaalu hulka. Isikud pidasid vajalikuks säilitada A. Adamsoni tn 20 ja A. Adamsoni tn 20a kinnistu vaheline piir eesmärgil säilitada A. Adamsoni tn 20 kinnistul asuv hoov ning planeerida uus hoone olemasoleva A. Adamsoni tn 20a kinnistu piires.

5.28.4 M. Kukk esitas 2. oktoobril 2023 pöördumise, kus märkis, et detailplaneeringus on olemasoleva A. Adamsoni tn 20 hoone korruselisus kajastatud ebakorrektset. Isiku hinnangul jääb planeeritud A. Adamsoni tn 20a hoone domineerima naaberkinnistutel asuvate hoonete üle. M. Kukk leidis, et hoovihoone peab mõjuma tänavapoolsetest hoonetest väiksemana. Lisaks tõi isik välja, et kõik A. Adamsoni tn 18 kinnistul asuvad hoone osad ei vasta tulemüüri nõuetele, hoone tuleohutus pole tervikuna tagatud ning seetõttu tuleb planeeritud hoonestusala kavandada olemasolevast hoonest 8 meetri kaugusele. Isik märkis, et andmed haljastusliku hinnangu kohta on raskesti leitavad ja mõistetavad. M. Kukk tundis muret, et A. Adamsoni tn 18 hoone kinnistul asuv hoone võib ehitustegevusest kahjustuda ning sademevee ärajuhtimine võib osutuda problemaatiliseks.

5.28.5 TLPA vastas 7. novembril 2023 Tallinn, Ao tn 7 ja Eha tn 10a korteriühistule. Vastuses märkis amet, et lähtuvalt teistkordse avaliku väljapaneku tulemustest ja tänapäevastest linnaruumi planeerimise põhimõtetest, peab amet vajalikuks detailplaneeringu lahendust muuta, sh vähendada hoonestusala ulatust ja suurendada roheala osakaalu. Konkreetsetest muudatustest teavitatakse täiendavalt. Lisaks selgitas amet insolatsiooni kestuse arvestamise põhimõtteid ja aluseid, krundijaotuse määramise asjaolusid ning märkis, et insolatsioonianalüüsi uuendamise vajadust kaalutakse lähtuvalt detailplaneeringusse tehtavatest muudatustest. Haljastuse osakaalu täpsustatakse lähtuvalt detailplaneeringusse tehtavatest muudatustest.

5.28.6 TLPA vastas 7. novembril 2023 M. Kukele, et lähtuvalt teistkordse avaliku väljapaneku tulemustest ja tänapäevastest linnaruumi planeerimise põhimõtetest, peab TLPA vajalikuks detailplaneeringu lahendust muuta, sh vähendada hoonestusala ulatust ja suurendada roheala osakaalu. Konkreetsetest muudatustest teavitatakse M. Kukke täiendavalt. Lisaks selgitas amet hoone korruste arvu määramise põhimõtteid, teavitas haljastuslike hinnangute tulemustest ning asjaolust, et detailplaneeringus on käsitletud sademevee ärajuhtimise põhimõtteid ning määratud nõuded ehitusprojekti koostamiseks. Muuhulgas on määratud nõue teha projekteerimisel sademevee immutamise võimaluse täpsustamiseks ehitusgeoloogiline uuring ning krundi vertikaalplaneering peab tagama, et sademevesi ei valguks naaberkinnistutele. Amet märkis, et meetmeid tule leviku takistamiseks täpsustatakse lähtuvalt detailplaneeringusse tehtavatest muudatustest.

5.28.7 TLPA vastas 7. novembril 2023 A. Meusile ja märkis, et lähtuvalt teistkordse avaliku väljapaneku tulemustest ja tänapäevastest linnaruumi planeerimise põhimõtetest, peab amet vajalikuks detailplaneeringu lahendust muuta, sh vähendada hoonestusala ulatust ja suurendada roheala osakaalu. Planeeritud hoonestusala ja Eha tn 12 kinnistu piiri vahelist kaugust täpsustatakse edasises menetluses. Planeeritud parkimiskohtade arvu ja parkla lahendust täpsustatakse. Hoonestatuse osakaal täpsustub lähtuvalt detailplaneeringusse tehtavatest muudatustest. Lisaks selgitas amet parkimiskohtade arvu määramise põhimõtteid ning selgitas, et planeeritud parkimiskohtade arvu ja parkla lahendust täpsustatakse.

5.28.8 Detailplaneeringu teistkordse avaliku väljapaneku kestel esitati kolm vastuväidet ja ettepanekut sisaldavat pöördumist. Avaliku väljapaneku tulemusi tutvustav avalik arutelu toimus Tallinna Kesklinna Valitsuses 23. novembril 2023, millest võtsid osa detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku esindajad, detailplaneeringu koostaja esindaja, A. Adamsoni tn 20 korteriomandi omanik, arvamuste esitajad ning Tallinna Kesklinna Valitsuse ametnikud. Detailplaneeringu koostaja esindaja andis ülevaate detailplaneeringus kavandatavatest muudatustest, huvitatud isiku esindajad ja linnosa valitsuse ametnikud vastasid kohal viibinute küsimustele. Arutlusel olud teemad puudutasid insolatsiooni kestust, haljastust, parkimist, kavandatava hoone suurust ja hoonestusala ning vastavust teemaplaneeringule. Kohal viibinud arvamuse esitajad jäid oma vastuväidete juurde. Sellekohane teade ilmus ajalehes Eesti Päevaleht 6. detsembril 2023, ajalehes Pealinn 12. detsembril 2023, ajalehes Kesklinna Sõnumid 21. detsembril 2023 ja Tallinna veebilehel.

5.28.9 Pärast teistkordse avaliku väljapaneku tulemuste selgumist, kaaluti ametis mitmeid erinevaid krundi positsioon 2 hoonestamise võimalusi eesmärgil saavutada keskkonda parimal määral sobituv lahendus, mis tagab kvaliteetsed elamistingimused nii olemasolevatele kui ka tulevastele elanikele arvestades sh detailplaneeringu kohta laekunud tagasisidet. 15. aprillil 2025 otsustas amet nõustuda detailplaneeringu põhilahendusel krundile positsioon 2 planeeritud hoone suurusega. Teiste tingimuste hulgas anti suunis koostada uus insolatsioonianalüüs naaberelamutes asuvate eluruumide kohta. Lisaks otsustati esitada muudetud detailplaneeringu põhilahendus Päästeametile seisukoha saamiseks ning pärast Päästeameti arvamuse saamist ja vajadusel detailplaneeringu korrigeerimist, otsustati teavitada teistkordsel avalikul väljapanekul vastuväiteid esitanud isikuid detailplaneeringusse tehtud muudatustest.

5.28.10 TLPA teavitas 14. oktoobril 2025 saadetud kirjades M. Kukke, Aigar Meusi ning järgnevaid isikuid Tallinn, Ao tn 7, Eha tn 10a korteriühistust: J. Sillatit, K. Kaske, K. Jaanikesingut, M. Pesurit, K. Lemberit, V. Lemberit, K. Sirelpuud, E. Sirelpuud, E. Kirstu ja S. Tõnsonit. Kirjades andis amet teistkordse avaliku väljapaneku ajal arvamuse esitanud isikutele teada teistkordse avaliku väljapaneku tulemusena detailplaneeringusse tehtud muudatustest, mille tulemusena kujuneb lahendus ameti hinnangul varasemalt avalikustatud lahendusega võrreldes keskkonda sobivamaks ja naaberkinnistute omanike huve enam arvestavamaks. Konkreetseid muudatused, millest isikuid teavitati, on loetletud käesoleva kehtestamise korralduse seletuskirja punkti 5.37 alapunktides.

5.29 M. Kukk esitas TLPA-le, Põhja Päästkeskusele ning Maa- ja Ruumiametile 6. novembril 2025 pöördumise, kus leidis, et A. Adamsoni tn 18 kinnistul asuva hoone ehitusekspertiis on vajalik läbi viia enne detailplaneeringu kehtestamist ning ekspertiisi tulemused esitada eelkõige planeeringu koostamise korraldajale. Isik pidas puuduseks, et lahendamata on liigvee probleem. Isik pidas vajalikuks anda detailplaneeringus konkreetne lahendus tule leviku takistamiseks A. Adamsoni tn 18 hoone suunas. M. Kukk oli arvamusel, et detailplaneering ei ole kooskõlas teemaplaneeringuga „Tallinna Kesklinna miljööväärtuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine”, kuna piirkonna väljakujunenud aedlinnalik ilme ei säili, ning oli arvamusel, et detailplaneeringu kehtestamiseks vajalike toimingutega jätkamisel, rikutakse planeerimisseaduses sätestatud menetlusnorme. Lõpetuseks märkis M. Kukk, et planeeringu dokumentides on esitatud valeandmeid.

5.30 Tallinn, Ao tn 7, Eha tn 10a korteriühistu liikmed saatsid 16. novembril 2025 ametile pöördumise, kus viidati väidetavatele ebakõladele planeeritud hoovihoone kõrguse osas Tallinna planeeringute registris kajastuvates materjalides. Isikud ei nõustunud insolatsioonianalüüsi tulemustega analüüsitud eluruumide valiku tõttu ning asjaoluga, et pärast detailplaneeringu kehtestamist võib hoone projekteerimise käigus muutuda hoone asukoht ja suurus. Tallinn, Ao tn 7, Eha tn 10a korteriühistu liikmed leidsid, et planeeritud hoone ei sobi suuruselt Kassisaba piirkonna miljöösse ning et detailplaneering ei ole kooskõlas teemaplaneeringuga „Tallinna Kesklinna miljööväärtuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine”. Isikud ei nõustunud väidetega, et krundi positsioon 1 ja krundi positsioon 2 kohta kokku kujunev hoonestatuse osakaal ei ületa teemaplaneeringu kohast hoonestatuse osakaalu ning kruntide positsioon 1 ja positsioon 2 kogupinnast kujuneb kõrghaljastatava ala osakaal oluliselt üle nõutava 20%, st kruntide positsioon 3 ja positsioon 4 pinda arvestamata. Isikud ei soovinud neile kuuluva kinnistu arvestamist planeeritud maa-ala haljastuse osakaalu hulka. Paluti jätta Eha tn 10a kinnistu detailplaneeringu alast välja. Isikud olid arvamusel, et kohustuslik on võtta detailplaneeringule uued kooskõlastused ja korraldada uus, järjekorras kolmas avalik väljapanek, kui pärast avalikku väljapanekut tehtud muudatused muudavad detailplaneeringu põhilahendusi.

5.31 TLPA selgitas M. Kukele 25. novembril 2025 saadetud kirjas teiste selgituste hulgas, et ehitusekspertiis viiakse läbi vahetult enne ehitamise algust, sest siis saab hinnata hoone tehnilist seisukorda võimalikult ehitamise alguse aja lähedal. Ekspertiisi koostamine detailplaneeringu koostamisel, mil ehitamise aeg ei ole teada, on ennatlik. Naaberhoonete püsivus ja seisukord tuleb igal juhul tagada. Kuna käesoleva detailplaneeringu lahendust pole asutud ellu viima ja seega ei saa lähipiirkonnas olevatel erakinnistutel kaevetööde tulemusena aset leidnud pöördumises kirjeldatud liigvee probleem ei saa olla põhjustatud detailplaneeringu lahendusest ega seostatav planeeringulahenduse elluviimisega. Hoone ehitamisel lähtutakse siseministri 30. märtsi 2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”. Päästameti Põhja Päästkeskuse põhiülesanded on mh kooskõlastada planeeringuid, ehitusteatisi ja ehituslubasid ning kasutusteatisi ja kasutuslubasid tuleohutust puudutavas osas. Päästamet on detailplaneeringu kooskõlastanud 2. oktoobril 2025. Ametil ei ole põhjust Päästameti pädevuses kahelda. Seega tuleohutusmeetmeid on detailplaneeringus piisava täpsusega kirjeldatud. Teemaplaneeringu kohaste miljööväärtuslike asumite hoonestamise tingimuste väljatöötamisel on kaalutud üldist ja erahuvi. Miljöölade teemaplaneeringus esitatud põhimõtted tuginevad koostööle erinevate ühiskonnaliikmete vahel ja hoonestamise tingimuste määramisel on püütud tasakaalustada vastanduvaid huve. Amet selgitas senist detailplaneeringu menetlust, mh on kõigil planeeringust puudutatud või huvitatud isikutel olnud võimalus saada teavet planeeringulahenduse ja sellesse tehtud muudatuste kohta ning esitada planeeringulahenduse kohta arvamusi, sh kahe avaliku väljapaneku käigus ning väljaspool väljapanekuid. Avalikustamise tulemusena on planeeringusse tehtud mitmeid täiendusi, st kaasamistulemuste alusel on planeeringut sisulises osas muudetud ja täpsustatud. Amet selgitas ka alates 1. jaanuarist 2025 kehtima hakanud planeerimisseaduse redaktsiooni Maa- ja Ruumiameti poolt täidetava kohaliku omavalitsuse planeeringute heakskiidu sisuga. Muudatusega loobuti kõikide kohalike omavalitsuste planeeringute puhul heakskiidu menetluses suulisest ärakuulamisest ja üldplaneeringuga kooskõlas olevaid detailplaneeringuid ei esitata enam Maa- ja Ruumiametile heakskiitmiseks ka juhul, kui isiku avalikul väljapanekul esitatud kirjalikku arvamust ei arvestata. Amet selgitas asjaolusid, mis olid seotud väidetavate valeandmetega detailplaneeringu koostamisel aluseks olnud topo-geodeetilisele alusplaani osas ning asjaolu, et detailplaneering vormistatakse geodeedi koostatud alusplaanile seejuures alusplaani muutmata.

5.32 TLPA selgitas Tallinn, Ao tn 7 ja Eha tn 10a korteriühistule 1. detsembril 2025 saadetud kirjas, et detailplaneeringu koostamise eesmärk on esitatud detailplaneeringu seletuskirjas. Planeeritud hoone kõrgus maapinnast ei tohi ületada 11,4 meetrit. Teave on esitatud detailplaneeringu seletuskirjas ja detailplaneeringu põhijoonisel. Insolatsioonianalüüsi kohta selgitas amet, et detailplaneeringule on lisatud planeeringulahendusele vastav insolatsioonianalüüs. Ao tn 7 paiknevas hoones on analüüsitud kahte eluruumi, mis on tähistatud vaatluspunktidenä 6 ja 7. Eluruumid asuvad erinevates korterites, mis on 3-toalised. Korruse plaan on analüüsile lisatud. Andmed Ao tn 7 hoone kohta on saadud Tallinna Linnaplaneerimise Ameti arhiivist. Analüüsiga on tõendatud, et Ao tn 7 hoone 1. korrusel asuvates eluruumides säilib planeeringulahenduse elluviimisel piisav insolatsiooni kestus. Ühes analüüsitud eluruumis kujuneb insolatsiooni kestuseks 5 tundi ja 40 minutit ning esialgsest insolatsiooni kestusest säilib 96%. Teises eluruumis kujuneb kestuseks 4 tundi ja 45 minutit ning esialgsest insolatsiooni kestusest säilib 87%. Seega planeeritud hoovihoone suuruse vähendamisel, on vähenenud

ka kavandatu mõju naaberhoonetes asuvates korterites kujunevale insolatsiooni kestusele. Amet selgitas, et ehitusseadustiku § 12 lg 2 kohaselt peab ehitatav ehitis, asjakohasel juhul ka ehitamine, olema kooskõlas ehitise asukohaga seonduvate kitsenduste ja planeeringuga. Projekteerimine ja ehitamine on detailplaneeringu kehtestamisele järgnevad tegevused. Hoone projekteerimine detailplaneeringu etapis on ennatlik ja mitte nõutav, sest lõplik detailplaneeringu lahendus selgub kehtestamisel. Detailplaneeringus määratakse hoonestusala, mille piires võib püstitada detailplaneeringus määratud ehitusõigusega lubatud hoone. Seejuures on detailplaneeringus esitatud ehitusõiguse näitajad suurimad võimalikud. Amet selgitas linnaehituslikke asjaolusid, millega on arvestatud planeeritud hoone sobitamisel antud konkreetsele asukohta, sh vastavust teemaplaneeringule. Ameti seatud tingimuse kohaselt tuli tagada krundi positsioon 1 ja positsioon 2 kohta kokku vastavus teemaplaneeringu kohasele hoonestatuse osakaalule ning esitada haljastatava ala osakaal ja tagada kõrghaljastatava ala osakaal vähemalt 20% kruntide positsioon 1 ja positsioon 2 kogupinnast, st ehitusõigusega krundi positsioon 3 ja positsioon 4 pinda arvestamata. Krundi positsioon 1 ja positsioon 2 hoonestatuse osakaaluks kujuneb 32,5%, mis on väiksem, kui teemaplaneeringus lubatud hoonestatus. Krundi positsioon 1 ja positsioon 2 pinnast kokku moodustab haljastus 49% ja kõrghaljastus 29%. Teemaplaneeringu tingimused on täidetud Eha tn 10 ja Eha tn 10a kinnistu pinda arvestamata. Planeeritud maa-ala suurus, 0,17 ha, on olnud sama alates detailplaneeringu koostamise algatamisest 2015. aastal. Tallinn, Ao tn 7, Eha tn 10a korteriühistu esindajad taotlesid 20. aprilli 2018 pöördumises Ao tn 7 kinnistule riigi omandis olevast maast lisamaa eraldamist eesmärgil suurendada Ao tn 7 kinnistu haljastuse osakaalu. Pöördumises märgiti, et Ao tn 7 elanikel oli käsil rekonstrueerimisprojekt, mille analüüsi tulemusel selgus, et hoone ümber oleva kinnistu haljastusprotsent ei vasta teemaplaneeringule, mis omakorda takistab kinnistule grillinurga rajamist, kuna selleks puudub kinnistul piisava suurusega õueala. Planeeritud ala põhjaosas asunud reformimata riigimaad omandamise menetlus tuli läbi viia samaaegselt detailplaneeringu menetlusega. Seega kunagise riigi omandis oleva maa-ala määramine planeeritud ala koosseisu oli kruntimise ja maatükkide erastamise eeldus. Kunagisest riigimaast on moodustatud kolm katastriüksust - Eha tn 10, Eha tn 10a ning A. Adamsoni tn 20d. Endisest riigimaast Eha tn 10a krundi moodustamine ja selle liitmine Ao tn 7 kinnistuga üheks katastriüksuseks vastab korteriühistu varasemale soovile suurendada kinnistu haljaspinda. Maatükkide omandiõiguse muutumine planeeringu menetlemise vältel ei ole iseenesest planeeringuala muutmise alus. Sellise planeeritud ala piiri ulatusega ja planeeritud ala suurusega detailplaneering on kahel korral avalikustatud. Avalikustamiste käigus pole planeeritud ala suuruse ja planeeritud ala piiri ulatuse kohta vastuväiteid esitatud. Planeeringulahendus ei takista võimalust kasutada Eha tn 10a kinnistut rekreatiivsel eesmärgil.

5.33 M. Kukk esitas 3. detsembril 2025 arvamuse ameti 25. novembri 2025 kirja kohta, milles leidis mh, et nimetatud ameti kiri on koostatud mitte lähtudes õigusaktidest, vaid eesmärgist õigustada menetletava detailplaneeringu heakskiitmist, eelistades seejuures detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku õigusaktidega vastuolus olevaid soovide. M. Kukk pidas ameti väidet, et planeeritud hoovihoonest põhja poole kujuneb hoonestusvaba roheala, paljasõnaliseks. Ameti seisukohas viidatud kohtuotsuste valguses viitas isik, et kohtuotsust ei saa käsitleda õigusaktina.

5.34 Maa- ja Ruumiamet (edaspidi MaRu) vastas 8. detsembril 2025 M. Kuke 6. novembril 2025 saadetud pöördumisele, mis sisaldas mh väidet, et vastavalt planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 1 lg-le 3 ja §-le 138 ning haldusmenetluse seaduse (edaspidi *HMS*) § 5 lg-le 5 on antud detailplaneeringu Maa- ja Ruumiametile heakskiitmiseks esitamine kohustuslik:

5.34.1 MaRu selgitas, et nende pädevuses on anda arvamusi, määrata vajadusel täiendavaid koostöötegijaid ning otsustada heakskiidu andmise üle *PlanS* § 142 lõike 1 alusel koostatavate detailplaneeringute korral – eeldusel, et neid menetletakse üldplaneeringut muutvatena – *PlanS*-is sätestatud menetlusetappides (§ 81, § 142 lg 4, 5 ning § 90 lg 2). Seega on MaRu-l planeeringumenetluses erinevates etappides veidi erinev roll. Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1 alusel on ruumilise planeerimise korraldamine vallas või linnas omavalitsusüksuse ülesanne. Antud juhul on tegemist üldplaneeringuga kooskõlas oleva detailplaneeringuga ning M. Kuke tõstatatud murekohad väljuvad MaRu pädevuse piiridest. Detailplaneering on sisuliselt ehitusõigust määrav dokument. Ainuüksi detailplaneering ei anna õigust ehitamiseks. Kui planeeringulahendus kehtivaid seadusi ja teisi õigusakte ei riku, on erinevate kinnisasja omanike huvide arvesse võtmisel ning planeeringutega kavandatavate ehitus- ja maakasutustingimuste ruumilise sobivuse üle otsustajaks kohalik omavalitsus. M. Kuke pöördumises toodud ettepanekud on planeeringu sisuline lahendus, mille otstarbekuse ja sobivuse üle on kaalutlusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus, kes peab muuhulgas arvestama ka varisemis- ja tuleohutust, planeeringu kooskõla miljöövääruslike eesmärkidega, menetluse korrektset läbiviimist, dokumentide täpsust ning ohtude vältimise abinõude varasemat tagamist. Seega seisukoha, kuidas tagada tule- ja varisemisohutus A. Adamsoni tn 20, A. Adamsoni tn 20a kinnistute ja lähiala detailplaneeringu elluviimisel, saab antud juhul anda üksnes kohalik omavalitsus.

5.34.2 Mis puudutab M. Kuke viidet *HMS*-i § 5 lõikele 5, on sarnases küsimuses varem andnud selgitusi Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium (MKM), kelle vastutusalasse kuulub ka ruumiline planeerimine. MaRu-l rakendusametina puudub pädevus planeerimisseaduse tõlgendamiseks ning teiste seadustega koosmõju hindamiseks. Tulenevalt MKM-i seisukohast on vastavalt 1. jaanuaril 2025 jõustunud *PlanS* § 138 lg 1 ja 2 muudatustele loobunud kõikide KOV planeeringute puhul heakskiidu menetluses suulisest ärakuulamise nõudest, samuti ei tule üldplaneeringuga kooskõlas olevaid detailplaneeringuid enam heakskiitmiseks esitada isegi juhul, kui avalikul väljapanekul esitatud kirjalikke arvamusi ei arvestatud. *HMS* § 5 lg 5 sätestab, et kui haldusmenetlust reguleerivad õigusnormid muutuvad menetluse ajal, kohaldatakse menetluse alguses kehtinud õigusnorme, mille all peetakse silmas eelkõige menetlusõigust reguleerivaid norme. MKM on asunud seisukohale, et 1. jaanuarist 2025 jõustunud redaktsioonis muudeti senist õigust sisuliselt, teisisõnu on tegemist eelkõige materiaalsooõiguse muudatusega. Arvestades, et heakskiidu andmine on planeerimismenetluse iseseisvaks etapiks, samuti seda, et

enne muudatuse jõustumist (1. jaanuarist 2025) oli heakskiitmiseks esitatud mitmeid planeeringuid ning isikutel, kelle arvamusi ei arvestatud, oli ootus ärakuulamise läbiviimiseks jm tingimuste täitmiseks, viiakse kõigi enne 1. jaanuari 2025 heakskiitmiseks esitatud planeeringute menetlus lõpuni enne 1. jaanuari 2025 kehtinud PlanS alusel, sh on kohustuslik ka ärakuulamise läbiviimine. Sellisteks planeeringuteks on ka planeeringud, mis on esitatud heakskiitmiseks, kuid tagastatud puuduste kõrvaldamiseks ja korrigeerimiseks kohalikele omavalitsusele. Planeeringute, mis olid enne 1. jaanuari 2025 küll algatatud, kuid mida ei olnud veel heakskiitmiseks esitatud, menetlemine viiakse lõpuni, lähtudes 1. jaanuaril 2025 jõustunud PlanS redaktsioonist, seega üldplaneeringu kohaseid detailplaneeringuid heakskiitmiseks esitama ei pea, samuti ei ole enam kohustuslik ärakuulamiste läbiviimine. Riigikogu menetluses oleva eelnõu 541SE raames esitati ettepanek ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse (EhSRS) täiendamiseks, nähes ette, et enne 1. jaanuari 2025 heakskiitmiseks esitatud planeeringute heakskiitmisel lähtub Maa- ja Ruumiamet enne 1. jaanuari 2025 kehtinud planeerimisseaduses ettenähtud nõuetest. Vastav säte jõustus 18. juulil 2025 (EhSRS § 30¹⁰).

5.34.3 Amet vastas M. Kuke 3. detsembril 2025 esitatud pöördumisele 18. detsembril 2025, kus märkis, et kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse §-s 6, milles on loetletud omavalitsusüksuse ülesanded ja pädevus, lg-s 1 on sätestatud, et omavalitsusüksuse ülesanne on korraldada vallas või linnas teiste ülesannete hulgas ka ruumilist planeerimist. Planeerimisseaduse § 124 lg 10 kohaselt on detailplaneeringu koostamise korraldaja kohaliku omavalitsuse üksus ehk antud juhul amet. Amet teeb otsuseid õigusruumis. Kohaliku omavalitsuse ülesanne on tagada planeeringu koostamisel avalike huvide ja väärtuste ning huvitatud isikute huvide tasakaalustatud arvestamine, mis on planeeringu kehtestamise eeldus. Eesti Vabariigi põhiseaduse § 32 kohaselt on igaühe omand puutumatu ja võrdselt kaitstud. Põhiseaduse järgi on igaühel õigus enda omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada. Kitsendused sätestab seadus. Teiste selgituste juures märkis amet, et detailplaneering on koostatud ja menetletud ehitamist ja planeerimist reguleerivate õigus- ja haldusaktide ning normide alusel. Detailplaneering on kooskõlastatud asjakohaste riigi- ja linnaasutuste ning võrguvaldajatega. Detailplaneeringu seletuskirjas on hinnatud detailplaneeringu lahenduse vastavust planeeringu koostamise lähtedokumentidele ja -seisukohtadele, sh teemaplaneeringule „Tallinna Kesklinna miljööväärtslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine”. Detailplaneering on kooskõlas teemaplaneeringuga ja teemaplaneeringust tulenevad tingimused on täidetud või kuuluvad täitmisele ehitusprojekti koostamise ajal. Väide, et hoovihoonest põhja poole kujuneb hoonestusvaba roheala, ei ole paljasõnaline. Planeeritud ala põhjaossa jääv kunagine reformimata riigimaa on krunditud ja erastatud. Riigimaast moodustatud krundid Eha tn 10 (krunt positsioon 4) ja Eha tn 10a (krunt positsioon 3) on planeeritud alale jäävad ehitusõigusega, 100% haljastuse osakaaluga krundid. Olemasolevate Eha tn 10 ja Eha tn 10a kruntide piire ei muudeta. Vastav teave on detailplaneeringus selgesti esitatud. Amet märkis, et riigikohtu lahendid on juhised halduspraktika kujundamisel ja õiguse edasiarendamisel ning nendele viitamine ja neist lähtumine on asjakohane. Naaberhoonete püsivuse tagamist, tuleohutusmeetmeid, detailplaneeringu vastavust teemaplaneeringule, menetlusnormide järgmist, topo-geodeetilise alusplaani täpsust jm selgitas amet oma 25. novembri 2025 kirjas ning amet jääb esitatud seisukohtade juurde. Amet selgitas kodanikule, et mõistab muret ümbritseva keskkonna muutumise üle. Samas on amet olnud detailplaneeringu menetlemise vältel pöördujaga pidevas dialoogis ning M. Kuke ettepanekutega detailplaneeringule kohasel tasemel arvestanud. M. Kukke, pöördujat, kui naaberkinnistu omanikku kaasatakse ehitusprojekti menetlusse ehitusprojekti menetluse ajal kehtiva korra kohaselt, mil on võimalik avaldada arvamust konkreetse hoone ehitusprojekti kohta.

5.35 A. Meus esitas ametile 30. detsembril 2025 pöördumise, kus pidas puuduseks, et detailplaneeringus planeeritud hoone suurim lubatud ehitisealune pind ja kõrgus ületab tänavapoolse A. Adamsoni tn 20 hoone vastavaid näitajaid. Isik leidis, et detailplaneeringus planeeritud krundijaotus ei ole kooskõlas teemaplaneeringu põhimõtetega, kuna kinnistute piirid ei säili. Isik pidas puuduseks, et tänavapoolse krundi omanikel puudub tulevikus võimalus kasutada hoovipoolset krunti. Samuti andis isik hinnangu, et planeeritud hoone ei sobi suuruselt Kassisaba piirkonna miljösse. Detailplaneering ei ole kooskõlas teemaplaneeringu põhimõtetega.

5.36 TLPA selgitas A. Meusile 13. jaanuaril 2026 saadetud vastuskirjas linnaehituslikke asjaolusid, millega on arvestatud planeeritud hoone sobitamisel antud konkreesesse asukohta, sh vastavust teemaplaneeringule. Arvestades detailplaneeringusse tehtud muudatusi ja detailplaneeringus määratud tingimusi, ei ole ette näha, et planeeritud hoone jääb suuruselt A. Adamsoni tn 20 hoone üle domineerima. Planeeritud krundijaotuse kohta märkis amet, et on krundijaotuse määramise asjaolusid A. Meusile selgitanud oma 7. novembri 2023 kirjas. Mis puudutab kruntide positsioon 1 ja positsioon 2 tulevase kasutamise tingimusi, siis detailplaneeringu kohaselt on alal asuva ja planeeritud hoone vahelisele alale planeeritud rekreatsiooniala kavandatud kummagi krundi omaniku ühiskasutusse, detailplaneeringus on määratud vastava servituudi vajadusega ala. Seega kujuneb hoonete vahelisele alale ühine ja ka visuaalselt ühtne hooviala. Samuti viitas amet A. Meusile 14. oktoobril 2025 saadetud kirjas pärast teistkordset avalikku väljapanekut detailplaneeringusse tehtud muudatusest, sh viitas kirjeldusele, mil määral on vähendatud planeeritud hoovihoone suurust ja lahendust muudetud. Võrdlus teemaplaneeringuga on esitatud detailplaneeringu seletuskirjas, mis on [Tallinna planeeringute registris](#). Detailplaneering on kooskõlas teemaplaneeringuga. Ka hoonetevahelist kaugust selgitas amet oma 14. oktoobri 2025 kirjas, sh asjaolu, et õigusaktides ei ole määratud hoonetevahelist minimaalset kaugust ega seda, kui kaugel võib hoone paikneda (naaber)kinnistu piirist. Hoonetevaheline kaugus ei ole reguleeritud ka ala kohta kehtivates üldisemates planeeringutes. Pärast teistkordset avalikku väljapanekut on hoonestusala planeeritud Eha tn 12 kinnistu piirist 2-3 meetrit kaugemale eelnevalt planeeritud 1 meetri asemel. Amet on nõustunud planeeritud hoonestusala 2-3 meetrise kaugusega Eha 12 kinnistu piirist üksnes tingimusel, et suurendatakse olemasoleva A. Adamsoni tn 20 hoone ja krundile positsioon 2 planeeritud hoovihoone vahelist kompaktselt haljasala, kuhu on võimalik ette näha varasemast enam otse maapinnale rajatavat haljastust ja seeläbi suurendada kruntide positsioon 1 ja positsioon 2 kohta kujuneva kõrghaljastuse osakaalu. Meetme eesmärk oli luua haljasala kasutatavuse ja kõrghaljastuse kasvutingimuste seisukohast paremad tingimused. Amet selgitas senist detailplaneeringu menetlust, mh on kõigil planeeringust

puudutatud või huvitatud isikutel olnud võimalus saada teavet planeeringulahenduse ja sellesse tehtud muudatuste kohta ning esitada planeeringulahenduse kohta arvamus, sh kahe avaliku väljapaneku käigus ning väljaspool väljapanekuid. Avalikustamise tulemusena on planeeringusse tehtud mitmeid täiendusi, st kaasamistulemuste alusel on planeeringut sisulises osas muudetud ja täpsustatud. Amet märkis, et Tallinn, Eha tn 10, Eha tn 12 korteriühistus on kaasatud planeeringu menetlusse planeerimisseaduse § 127 lõike 2 alusel. A. Meusi ja Tallinn, Eha tn 10, Eha tn 12 korteriühistu teavitatakse detailplaneeringu kehtestamisest planeerimisseaduse kohaselt.

5.37 Võrreldes teistkordselt avalikustatud detailplaneeringu lahendusega, on detailplaneeringusse tehtud järgmised muudatused ja täiendused, mille tulemusena kujuneb lahendus varasemaga võrreldes keskkonda sobivamaks ja naaberkinnistute omanike huve enam arvestavamaks:

5.37.1 on vähendatud planeeritud hoovihoone hoonestusala ulatust lõuna suunast ja planeeritud hoovihoone lõunapoolne külg on planeeritud A. Adamsoni tn 18 kõrvalhoone loodenurga mõttelise sihini. Selle tulemusena on oluliselt suurendatud kompaktselt haljasala A. Adamsoni 20 ja planeeritud hoovihoone vahel;

5.37.2 detailplaneeringu seletuskirja on lisatud arhitektuurinõue, et planeeritud hoone kolmas korrus tuleb kujundada ülejäänud korruste suhtes tagasiastuva korrusena, seejuures võib kolmanda korruse ehitisealune pind moodustada kuni 50% põhikorruse ehitisealusest pinnast. Tagasiaste, sh võimaliku terrassi, asukoht kuulub täpsustamisele hoone ehitusprojekti koostamisel;

5.37.3 vähendatud on krundile positsioon 2 ehk hoovihoone krundile planeeritud parkimiskohtade arvu ja selle võrra on suurendatud haljastuse osakaalu;

5.37.4 arvestades vähendatud hoovihoone suurust, on tehtud uus insolatsiooni kestuse analüüs. Analüüsi järelduste kohaselt kujuneb detailplaneeringu lahenduse elluviimise järel insolatsiooni kestus eluruumides piisavaks. Insolatsiooni kestuseks kujuneb vähemalt 4 tundi ja 45 minutit ning senisest kestusest säilib vähemalt 87%;

5.37.5 vähendatud on planeeritud hoovihoone suurust, täpsemalt hoone ehitisealust pinda ning maapealse osa suletud brutopinda ning hoovihoonesse kavandatud korterite arvu, planeeritud on kuue korteriga elamu;

5.37.6 krundi positsioon 1 ja krundi positsioon 2 kohta kokku kujunev hoonestatuse osakaal ei ületa ala kohta kehtiva teemaplaneeringu "Tallinna Kesklinna miljööväärtslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine" kohast hoonestatuse osakaalu ning kruntide positsioon 1 ja positsioon 2 kogupinnast kujuneb kõrghaljastatava ala osakaal oluliselt üle nõutava 20%, st ehitusõigusega kruntide positsioon 3 ja 4, s.o 100% haljastatud kruntide pinda arvestamata;

5.37.7 planeeritud hoovihoone hoonestusala on kavandatud vähemalt 2 meetri (edasi astmeliselt 3 ja 4 meetri) kaugusele Eha tn 12 kinnistu piirist ning selle võrra on suurendatud haljastatavat pinda;

5.37.8 meetmeid tule leviku takistamiseks on täpsustatud mitmel pool detailplaneeringu seletuskirjas ja põhijoonisel. Põhijoonisele on lisatud ka alternatiivsed tulemüüridele vastava tõkke rajamise võimalused vastavalt lilla ja oranži joonega (ALT1 ja ALT2). Detailplaneeringu seletuskirja on lisatud tingimus täpsustada planeeritud tulemüüridele vastava seina ulatust ja lahendust või muude ehituslike abinõude vajadust ja ulatust tule leviku piiramiseks koostöös Päästeametiga vastavalt hoone tegelikule lahendusele hoone positsioon 2 ehitusprojekti koostamisel. ALT2 tuletõkke lahenduse puhul tuleb lisaks Päästeametile teha koostööd Eha tn 12 ja A. Adamsoni tn 18 kinnistu omanikuga ning ALT1 tuletõkke lahenduse puhul Eha tn 12 kinnistu omanike esindajaga;

5.37.9 Päästeameti koostööst detailplaneeringule on uuendatud, Päästeamet on detailplaneeringu viimati koostöölaskanud 2. oktoobril 2025.

5.38 Planeerimisseaduse § 138 lõiked 1 ja 2 sätestavad, et detailplaneering esitatakse heakskiitmiseks Maa- ja Ruumiametile, kui detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitatakse kirjalikud arvamus, mida planeeringu koostamisel ei arvestatud ja detailplaneeringu koostamise korraldaja põhjendatud seisukoht nende arvestamata jätmise kohta. Lõiget 1 ei kohaldata, kui detailplaneering on koostatud kooskõlas üldplaneeringuga. [Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse](#) § 30¹⁰ sätestab, et enne 2025. aasta 1. jaanuari heakskiitmiseks esitatud planeeringute heakskiitmisel lähtub Maa- ja Ruumiamet planeerimisseaduse enne 2025. aasta 1. jaanuari kehtinud redaktsioonis ettenähtud nõuetest. Detailplaneering on kooskõlas Tallinna üldplaneeringuga ja teemaplaneeringuga „Tallinna Kesklinna miljööväärtslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine”. Eeltoodust tulenevalt ei esitatud detailplaneeringut Maa- ja Ruumiametile heakskiitmiseks, kuigi peale teistkordset avalik väljapanekut vastuväiteid tagasi ei võetud.

5.39 Tegemist on vastuvõetud detailplaneeringuga, eesmärgil kavandada olemasolevasse väljakujunenud linnastruktuuri sobituv kuni 6 korteriga elamu, detailplaneeringu lahenduse elluviimine ei põhjusta linnale ülemääraseid kohustusi ning kaasrahastatav taristu ei ole vajalik planeeringu realiseerimiseks. Eeltoodust tulenevalt ei ole kaasrahastuse lepingut sõlmitud.

5.40 Planeerimisseaduse § 139 lõike 1 kohaselt kehtestab detailplaneeringu kohaliku omavalitsuse üksus. Tallinna Linnavolikogu 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 käesoleva detailplaneeringu kehtestamise otsustuspädevus Tallinna Linnavalitsusel.

5.41 Planeerimisseaduse § 139 lõike 6 punktide 1 ja 4 alusel teavitab kohalik omavalitsus 14 päeva jooksul detailplaneeringu kehtestamise otsuse tegemise päevast arvates A. Adamsoni tn 15 (Tallinn, A. Adamsoni tn 15 korteriühistu), A. Adamsoni tn 17, A. Adamsoni tn 18, A. Adamsoni tn 22 (Tallinn, A. Adamsoni tn 22 korteriühistu), Ao tn 5a (Tallinn, Ao tn 5a korteriühistu), Ao tn 7 (Tallinn, Ao tn 7, Eha tn 10a korteriühistu) ja Eha tn 12 (Tallinn, Eha tn 10, Eha tn 12 korteriühistu) kinnistu omanikke A. Adamsoni tn 20, A. Adamsoni tn 20a, A. Adamsoni tn 20d, Eha tn 10 ja Eha tn 10a katastriüksuse omanikke, Kassisaba Seltsi, Terviseametit, Päästeametit, Kaitseministeeriumi ja Maa- ja Ruumiametit, füüsilisi isikuid M. Kukke, Aigar Meusi, J. Sillatit, K. Kaske, K. Jaanikesingut, M. Pesurit, K. Lemberit, V. Lemberit, K. Sirelpuud, E. Sirelpuud, E. Kirstu, S. Kirstu, S. Tõnsonit ja L. Tederit ning võrguvaldajaid Telia Eesti AS, Elektrilevi OÜ, AS Utilitas Tallinna Soojus, AS-i Gaasivõrk ja AKTSIASELTSI TALLINNA VESI. PlanS § 127 lg 4¹ määrab, et korteriomanditeks jagatud kinnisomandi puhul loetakse käesolevas seaduses nimetatud teated kinnisasja omanikule edastatuks ka juhul, kui teade on edastatud korteriühistule. Korteriühistu juhatus on kohustatud edastama saadud teate kõigile korteriomanikele.

(allkirjastatud digitaalselt)
Peeter Raudsepp
Linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)
Priit Lello
Linnasekretär