

**OTSUS**

[kuupäev] nr [number]

Pirita tee 28 kinnistu ja Maarjaheina tänava äärsete kruntide ning lähiala detailplaneeringu kehtestamine Kesklinnas

[Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse](#) § 1 lg 1, kuni 30. juunini 2015 kehtinud [planeerimisseaduse](#) § 24 lg-te 3, 5 ja 6 ning [kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse](#) § 22 lg 1 p 33 alusel ja arvestades otsuse lisa toodud ning järgmisi põhimotiive ja kaalutlusi:

- planeeritud maa-ala asub Kesklinnas Pirita tee ääres Maarjamäe lossi ja Tallinna lauluväljaku vahelisele alale jääval näituseväljakute alal. Planeeritud ala Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud [Tallinna üldplaneeringu](#) kohane maakasutuse juhtotstarve on ühiskondlike ja puhkeehitiste ala ja kesklinna segahoonestusala. Ühiskondlike ja puhkeehitiste ala on mõeldud põhiliselt haridus-, teadus-, tervishoiu-, kultuuri- või spordiasutustele, samuti samalaadsete teenustega või vaba aja veetmisega seonduvatele ettevõtetele. Kesklinna segahoonestusalale võib ehitada kõiki hooneid, v.a keskkonda saastavaid ettevõtteid;

- detailplaneeringuga muudetakse osa Tallinna üldplaneeringu kohasest ühiskondlike ja puhkeehitiste alast kesklinna segahoonestusalaks. Tegemist on kesklinna segahoonestusala juhtotstarbega ala laiendamisega. Tallinna üldplaneeringu koostamise ajal lähtuti piirkonnas olemasolevast olukorrast – alal paiknesid Lillepaviljon, lauluväljak ja näituseväljakute kompleks, mida kõiki võib pidada vaba aja veetmisega seonduvateks. Näitusi ja messe kavatsetakse edaspidi korraldada linnakeskusest väljaspool, kus on tagatud hea juurdepääs ühissõidukitele ja küllastajate sõidukitele. Pirita teel puuduvad suure hulga inimeste perioodiliseks lühiajaliseks kogunemiseks vajalikud sõidukite parkimiskohad. Olemasolevad näitusehallid ei sobi enam hästi tänapäeva nõuetele vastavate rahvusvaheliste näituste ja messide korraldamiseks. Planeeritud alale määratav juhtotstarve võimaldab krunti edaspidi kasutada piirkonda sobival viisil ja on kooskõlas ka praegu Pirita tee 28 kinnistu kohta kehtiva detailplaneeringuga. Detailplaneeringu ala osa, kuhu on planeeritud lasteaed ja avalikuks kasutamiseks määratud haljas- ja liiklusalad (sh promenaad), osas jääb kehtima Tallinna üldplaneeringu kohane ühiskondlike ja puhkeehitiste ala juhtotstarve;

- kavandatud hooned ei jää Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndisse ega sellega liituvasse vaatesektorisse lauluväljaku ülemise värava juurest kiirtega Paksule Margareetale ja Kaarli kirikule. Kavandatud hooned jäävad piirkonnale identiteeti loovast kaitsealusest Maarjamäe paekaldast madalamad;

- kavandatud hoonete kõrgus ja vahekaugus võimaldab tagada kõigile planeeritud korteritele detailplaneeringu koostamise ajal kehtinud Eesti standardi EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ kohase kestusega insolatsiooni. Kavandatud hooned ei mõjuta insolatsiooni kestust lähialale jäävates elamutes;

- polüfunktsionaalse keskkonna loomine, kus kruntidele on planeeritud nii elu- kui äriruumid, on turvalisuse aspektist väga oluline, sest nii on tagatud inimeste kohalolek ja kontroll avaliku ruumi üle ööpäevaringselt;

- planeeritud alale on kavandatud eralasteaed;

- parkimine on lahendatud planeeritud hoonetega samadel kruntidel;

- kogu ala läbiv pargiala – promenaad loob eeldused rohevõrgustiku säilitamiseks ning täiendava kõrghaljastuse ja eriilmeliste puhkealade rajamiseks;

- uut kõrghaljastust on kavandatud planeeritud ala läbivale pargialale ja sellega liituvate sõiduteede äärsetele haljasaladele ning väljakutele ja elamugruppide õuealadele. Rajatavad

haljasalad moodustavad planeeritud alast 55,3%. Hoonestus on kavandatud valdavalt olemasolevate hoonete ja platside asemele kahjustamata põlshaljastuse kasvukohti ja alale iseloomulikke maastikuvorme, nagu Maarjamäe paekallas või Pirita tee äärne aluspõhjaline järsak. Kaitsealune Maarjamäe paekallas jääb vaadeldav;

- Pirita tee 28a elamu idapoolsele küljele on planeeritud uue ühendusteega liituv avalik väljak. Avaliku väljakuruumi kaudu luuakse jalakäijatele hea ühendus Pirita teega ja planeeritud ala läbivate kergliiklus- ja kõnniteedega;

- kõik planeeritud transpordimaa sihtotstarbega krundid ja üldkasutatava maa sihtotstarbega krundid on ette nähtud avalikuks kasutamiseks ning avaliku kasutamise tagamiseks on vastav leping sõlmitud;

- Rahandusministeerium on detailplaneeringule andnud heakskiidu ja märkinud, et detailplaneeringu koostamisel on arvestatud planeerimisseaduses sätestatud detailplaneeringu avaliku menetluse nõuetega ning lähtunud kuni 30. juunini 2015 kehtinud planeerimisseaduse §-s 9 detailplaneeringu sisule esitatavatest nõuetest;

- lähtuvalt Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr 36 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ § 2 lõike 6 punktist 6 esitati Tallinna Linnavolikogu otsuse „Pirita tee 28 kinnistu ja Maarjaheina tänava äärsete kruntide ning lähiala detailplaneeringu kehtestamine Kesklinnas“ eelnõu seisukoha võtmiseks Tallinna Kesklinna linnaosakogule. Tallinna Kesklinna linnaosakogu kooskõlastas otsuse eelnõu esitatud kujul 15. märtsil 2022.

1. Kehtestada Kesklinnas asuva 9,20 ha suuruse maa-ala kohta koostatud Pirita tee 28 kinnistu ja Maarjaheina tänava äärsete kruntide ning lähiala detailplaneering, osaühingu R-KONSULT töö. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on moodustada ümberkruntimise teel planeeritud maa alale kokku 13 krunti, määrata kruntide kasutamise tingimused ja ehitusõigus:

1.1 ühele elamumaa sihtotstarbega krundile kuni viie kuni 4 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega elamu ning alajaama ehitamiseks;

1.2 ühele kuni 90% elamumaa ja vähemalt 10% ärimaa sihtotstarbega krundile kuni nelja kuni 6 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega äriruumidega elamu ehitamiseks;

1.3 neljale kuni 90% elamumaa ja vähemalt 10% ärimaa sihtotstarbega krundile kokku kuni seitsmeteistkümne kuni 4 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega äriruumidega elamu ja ühe alajaama ehitamiseks;

1.4 ühele ärimaa või ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega krundile lasteaia tarbeks mõeldud 2 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega hoone ja kahe abihoone ehitamiseks;

1.5 kolmele üldkasutatava maa sihtotstarbega krundile haljasalade ja promenaadi ehitamiseks;

1.6 kolmele transpordimaa krundile tänavate ehitamiseks.

2. Detailplaneeringuga muudetakse planeeritud ala osa Tallinna üldplaneeringu kohane ühiskondlike ja puhkeehitiste ala maakasutuse juhtotstarve kesklinna segahoonestusalaks, kuhu võib ehitada kõiki hooneid, v.a keskkonda saastavaid ettevõtteid.

3. Detailplaneeringu kehtestamisel muutuvad Tallinna Linnavolikogu 10. oktoobri 1996 otsuse nr 106 „[Detailplaneeringute kehtestamine Haabersti, Nõmme, Kristiine ja Kesklinna linnaosas](#)“ punktiga 4 kehtestatud Eesti Näituste AS territooriumi detailplaneering ja Tallinna Linnavolikogu 13. mai 2004 otsusega nr 97 „[Maarjamäe klinti ümbritseva ala detailplaneeringu osaline kehtestamine Kesklinnas ja üldplaneeringu osaline muutmine](#)“ kehtestatud detailplaneering käesolevas detailplaneeringus planeeritud maa-ala osas kehtetuks.

4. Detailplaneeringukohaste avalikult kasutatavate teede (sõidu- ja kõnniteede, treppide, parkimiskohtade) üldkasutatava haljastuse (mh tiigi), tänavavalgustuse ja sademeveekanaliseerimise ning Pirita tee lõigu (sh valgusfooridega ristmik) ehitamine tagatakse vastavalt Tallinna linna ja detailplaneeringust huvitatud isiku vahel 14. novembril 2019 sõlmitud halduslepingule nr TKA326 ja 8. detsembril 2021 sõlmitud halduslepingu TKA326 lisale 2.

5. 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 sõlmitud otsuse punktis 4 nimetatud halduslepingus

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.

6. Detailplaneeringus kavandatud kolmanda ehitusetapi esimese elu- ja/või äri- ja eluhoone ehitusloa taotlemise ajaks peab olema antud krundile positsioon 1/6 kavandatud eralasteaia ehitusluba ning kolmanda ehitusetapi esimese elu- ja/või äri- ja eluhoone kasutusloa taotlemise ajaks peab olema valmis ehitatud krundile positsioon 1/6 kavandatud eralasteaed ja antud selle kasutusluba või eralasteaia rajamise alternatiivina sõlmitud Tallinna linnaga punktis 7 nimetatud kokkulepe.

7. Tallinna linnal on kuni detailplaneeringu elluviimise esimese etapi viimase hoone kasutusloa andmise päevani õigus otsustada detailplaneeringu järgsele krundile positsioon 1/6 eralasteaia asemel munitsipaallasteaia rajamine, millest Tallinna linn teavitab kinnisasja omanikku samaks tähtpäevaks. Munitsipaallasteaia ehitamiseks on Tallinna linnal õigus omandada krunt positsioon 1/6 ning omandamise ja munitsipaallasteaia ehitamise (kaas)rahastamise tingimused lepatakse kokku hiljemalt detailplaneeringu elluviimise kolmanda etapi esimese elu- ja/või äri- ja eluhoone ehitusloa taotlemise ajaks vastavalt Tallinna Linnavolikogu 15. detsembri 2022 määrusele nr 24 „[Avalikult kasutatava ehitise ehitamise ja selle rahastamise kord](#)“.

8. Tallinna Linnaplaneerimise Ametil avaldada otsus ajalehes, milles Tallinna linn avaldab ametlikke teateid, väljaandes Ametlikud Teadaanded ja Tallinna veebilehel.

9. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, 15082 Tallinn) 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.