

## TALLINNA LINNAVOLIKOGU

### OTSUS

Tallinn

22. juuni 2006 nr 234

Sügise tn, Toompuiestee ja Paldiski mnt-ga piiratud kvartali osa detailplaneeringu kehtestamine Põhja-Tallinnas

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 33, Planeerimisseaduse § 23 lg 6 ja § 24 lg 3, Tallinna Linnavolikogu 29. mai 2003 määrusega nr 35 kinnitatud Tallinna linna ehitismääruse § 19 lg 1, lg 2 p 1, lg 3 ja lg 5 alusel ning kooskõlas Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud Tallinna üldplaneeringuga ja arvestades juurdelisatud Tallinna Linnaplaneerimise Ameti koostatud seletuskirjas esitatud kaalutlusi ja asjaolusid, et:

- detailplaneering järgib Tallinna üldplaneeringu maakasutuse juhtfunktsiooni, milleks on miljööväertuslik elamuala, mis on terviklikult säilinud miljöoga (eeslinna) piirkond, kus uute hoonete ehitus peab järgima hoonestusstruktuuri. Planeeritav maa-ala asub vanalinna muinsuskaitsevööndis, kuid ala jääb välja vanalinna vaadeldavuse tsoonist. Maa-alal ja selle lähiumbruses asuvad mõned punktid, kust avanevad vaated Toompeale, kuid planeeritavate hoonemahtudega neid vaateid ei häirita. Detailplaneeringuga määratud hoonestus jääb madalamaks muinsuskaitse eritingimustega nõutud ja Hotell Tallinna määratud absoluutsest ehituskõrgusest. Seega on põhjendatud Toompuiestee 27 kinnistul asuva hotelli Grand Hotel Tallinn hoonetekompleksi laiendamise ja veepargi rajamise planeerimine, Paldiski maantee 10/12 krundile ühe uusehitise kuni 7&#8209;korruselise korterelamu planeerimine, Paldiski maantee 14/ Suve tn 1 krundile ühe uusehitise kuni 7&#8209;korruselise korterelamu planeerimine, Saani tn 2 kinnistule ühe uusehitise 5&#8209;korruselise korterelamu ja ühe uusehitise kuni 6&#8209;korruselise korterelamu planeerimine ning Sügise tn 11 krundile ühe uusehitise 4&#8209;korruselise korterelamu planeerimine.

Tallinna Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Sügise tn, Toompuiestee ja Paldiski mnt-ga piiratud kvartali osa detailplaneering, Inseneribüroo KPME OÜ töö nr 480803, millega on Põhja-Tallinnas asuvale 3,7 ha suurusele maa-alale kavandatud 11 krunti 4 elamumaakrunti, 2 ärimaakrunti, 3 elamu- ja ärimaakrunti ning

2 transpordimaakrunti. Detailplaneeringuga on kavandatud Toompuiestee tn 27 kinnistul asuva hotelli Grand Hotel Tallinn hoonetekompleksi laiendamine ja veepargi rajamine; Paldiski mnt 10/12 krundile on kavandatud üks uusehitis kuni 7&#8209;korruseline korterelamu, millele nähakse ette 10% ulatuses äriefunktsioon; Paldiski mnt 14/ Suve tn 1 krundile on kavandatud üks uusehitis kuni 7&#8209;korruseline korterelamu, millele nähakse ette 10% ulatuses äriefunktsioon; Saani tn 2 kinnistule on kavandatud uusehitised üks 5&#8209;korruseline korterelamu ja üks kuni 6&#8209;korruseline korterelamu, millele nähakse ette 10% ulatuses äriefunktsioon; Sügise tn 11 kinnistule on kavandatud üks uusehitis 4&#8209;korruseline korterelamu ja Sügise tänava äärde jäävad neli olemasolevat 3&#8209;korruselise korterelamut.

2. Detailplaneeringukohaste teede ja tehnovõrkude väljaehitamine tagatakse vastavalt 30. mail 2006 sõlmitud lepingule nr TT&#8209;34/H.

3. Tallinna linnal ehitada välja Suve tänav vastavalt põhijoonisele.

4. Tallinna Linnaplaneerimise Ametil avaldada otsus ajalehes, milles Tallinna linn avaldab ametlikke teadaandeid.

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

Toomas Vitsut  
Tallinna Linnavolikogu esimees

Tallinna Linnavolikogu 22. juuni 2006

otsuse nr 234

LISA

Seletuskiri "Sügise tn, Toompuiestee ja Paldiski mnt-ga piiratud kvartali osa detailplaneeringu kehtestamine Põhja-Tallinnas" juurde

Kehtestada Sügise tn, Toompuiestee ja Paldiski mnt-ga piiratud kvartali osa detailplaneering, Inseneribüroo KPME OÜ töö nr 480803, millega on Põhja-Tallinnas asuvale 3,7 ha suurusele maa-alale kavandatud 11 krunti 4 elamumaakrunti, 2 ärimaakrunti, 3 elamu- ja ärimaakrunti ning 2 transpordimaakrunti. Detailplaneeringuga on kavandatud Toompuiestee tn 27 kinnistul asuva hotelli Grand Hotel Tallinn hoonetekompleksi laiendamine ja veepargi rajamine; Paldiski mnt 10/12 krundile on kavandatud üks uusehitis kuni 7&#8209;korruseline korterelamu, millele nähakse ette 10% ulatuses ärifunktsioon; Paldiski mnt 14/ Suve tn 1 krundile on kavandatud üks uusehitis kuni 7&#8209;korruseline korterelamu, millele nähakse ette 10% ulatuses ärifunktsioon; Saani tn 2 kinnistule on kavandatud uusehitised üks 5&#8209;korruseline korterelamu ja üks kuni 6&#8209;korruseline korterelamu, millele nähakse ette 10% ulatuses ärifunktsioon; Sügise tn 11 kinnistule on kavandatud üks uusehitis 4&#8209;korruseline korterelamu ja Sügise tänava äärde jäävad neli olemasolevat 3&#8209;korruselise korterelamut.

### **Tallinna linnal ehitada välja Suve tänav vastavalt põhijoonisele.**

#### Haldusakti põhjendused

Planeeritav maa-ala asub Põhja-Tallinnas, Sügise tänava, Toompuiestee ja Paldiski maanteega piiratud kvartali osas. Planeeritav maa-ala asub Toompea külje all lääne suunal, teisel pool Toompuiesteed. Põhjapool asub miljöövärtuslik puithoonete asum. Lõunaküljel kulgeb Paldiski maantee, mis eraldab territooriumi suhteliselt ebahühtlase hoonestusega alast. Paldiski maantee äärne hoonestus on rajatud 1970-ndatel Hotell Tallinn ja kaks 9&#8209;korruselise korterelamut.

Tallinna üldplaneeringuga on planeeritava maa-ala juhtfunktsiooniks määratud miljöövärtuslik elamuala, mis on terviklikult säilinud miljööga (eeslinna) piirkond, kus uute hoonete ehitus peab järgima hoonestusstruktuuri. Planeeritav maa-ala asub vanalinna muinsuskaitsevööndis, see on ala, kus ehitustegevus on reguleeritud muinsuskaitseala põhimäärusega, kuid ala jääb välja vanalinna vaadeldavuse tsoonist. Maa-alal ja selle lähiümbruses asuvad mõned punktid, kust avanevad vaated Toompeale, kuid

planeeritavate hoonemahtudega neid vaateid ei häirita. Detailplaneeringuga määratud hoonestus jääb madalamaks muinsuskaitse eritingimustega nõutud ja Hotell Tallinna määratud absoluutsest ehituskõrgusest. Detailplaneering on kooskõlas Tallinna üldplaneeringuga. Detailplaneering ei sisalda Tallinna üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Linnaehituslikust seisukohast kujutab planeeritava maa-ala olemasolev hoonestus erinevate linnaehituslike kavatsuste poolikuks jäänud tulemuste kontrastset tallermaad, kus erinevaid hoonestuspõhimõtteid ja hoonestustüüpe ühendab maa-ala asukohaline terviklikkus suurte liiklusarterite (raudtee, Toompuiestee, Paldiski mnt) vahel ning funktsionaalselt ja hoonestuselt teiseilmeliste rajoonide vahel suhteliselt terviklikult säilinud ajalooliselt väljakujunenud tänavavõrk. Maa-alal domineerib elamisfunktsioon, ülelinnalise iseloomuga ühiskondliku funktsiooniga hoonestus on elamise suhtes ülekaalu saavutanud ainult Toompuiestee äärsetel aladel ning piirkonda läbiva peamise magistraaltänava Paldiski mnt uushoonestuses.

Maa-alale planeeritav linnalikult tihe hoonestus jätkab Paldiski maantee äärset hoonestustiili. Tänavapõhjapoolse osa rütm on selgelt tajutav 4-5-korruselised eelmise sajandi esimesel poolele iseloomulikud arhitektuurikeelega mahud ning nende vahele jäävad 9-korruselised hoonemahud.

Planeeritaval maa-alal on 8 elamumaakrunti, 1 ärimaakrunt (Toompuiestee 27 kinnistul asuv hotell), 2 sotsiaalmaakrunti, reformimata riigimaa ja 1 tootmiskaakrunt (Suve tn 4a kinnistul asuv alajaam). Alale jääb 1980-ndate aastate teisel poolel Hotelli Sheraton rajamiseks kaevatud süvend, mis laiub pea kogu planeeringuala uushoonestuse territooriumil. Paldiski maantee ääres on kavas laiendada Toompuiestee 27 kinnistul asuva hotelli Grand Hotel Tallinn hoonekompleksi ja rajada sinna veepark. Paldiski maantee 10/12 krundile on planeeritud rajada kuni 7-korruselise korterelamu, milles on ka 10% ärifunktsiooni. Hoone kõrgus langeb astmeliselt ida suunas. Hoone kõrgus võib olla kuni 40,60 meetrit, mis on olemasoleva Grand Hotel Tallinn hoone maksimumkõrgus. Paldiski maantee 14/ Suve tn 1 krundile kavandatud hoone on kuni 7 korruselise korterelamu, millele on ette nähtud samuti 10% ärifunktsiooni. Hoone kuju arvestab Koidu tänava lõpetusega. Saani tn 2 kinnistul hooned kätkevad endast üleminekut Paldiski maantee hoonetelt Tehnika tänava äärsele hoonestusele. Nimetatud üleminek tingib korterelamu-ärihoone liigendatuse ning krundi lahendamise kahe eraldi hoonemahuga. Saani tn 2 kinnistule on hooned ette nähtud 5-korruselise põhimahuga, lääne poolsele hoonele lisandub tagasiastega kuues korrus. Sügise tänava ääres asuvad kuni 3-korruselised hooned, mis järgivad miljööväärtuslike hoonete mahtusid ja räästajooni. Sügise tn 11 krundil nähakse olemasolevale korterelamule lisaks ette teise korterelamu ehitamise võimalus, millel võib olla kuni 4 korrust.

Detailplaneeringuga on kavandatud 2 transpordimaakrunti üks krunt on ette nähtud Saani ja Suve tänava väljaehitamiseks ning teine krunt on ette nähtud avalikuks kasutamiseks ja juurdepääsuteeks külnevatele kruntidele.

Detailplaneeringuga püütakse põimida piirkonda eri ajastutel mõjutanud visuaalsed ja tunnetuslikud planeerimispehõhimõtted, arendajate soovid ning reaalset eksisteeriv sürreaalne ruum toimivaks ja võimalusterohkeks linnakeskkonnaks. Detailplaneeringu eesmärgiks on määratleda planeeringuala ja selle lähiümbruse arengu põhialused arhitektuuri, liikluskorralduse, parkimise ning haljastuse osas.

Kuna maa-alale planeeritakse suhteliselt suuremõõtmelisi hoonemahte, tuleb neid liigendada soovitatavalt endisi krundipiire markerivalt. Madalamate hoonete või hooneosade viimaste korruste väiksemad täisehitused tagavad Sügise tänaval miljööväärtusliku linnaruumi säilimise ja võimaldavad rajada omanäolisi katuseakendega korterelamuid. Tekkivad ülemise korruse hoonemahud annavad võimaluse ja sisulise aluse ka fassaadide liigendamiseks. Hooned on sihtotstarbalt korterelamud, kuid hoonete esimestel korrustel on soovitavad äri-, teenindus- ja büroopinnad.

Haljastuse ja heakorrastuse lahendus lähtub detailplaneeringu lahendusest, hoonete ning maa-aluse parkimise aladest, säilitades võimalusel olemasoleva kõrghaljastuse. Suures osas on alale planeeritav haljastus lahendatud konteinerhaljastusena. Kõrghaljastust esineb olemasolevate korterelamute aladel ja üksikuid puid on ka Paldiski mnt ääres. Teostatud on juurdeistutusi Hotell Tallinn läänepoolses osas. Detailplaneeringu kohaselt kuulub suur osa kõrghaljastusest likvideerimisele. Likvideeritavad puud kompenseeritakse asendusistutustega linnaosa valitsuses kooskõlastatud asukohas.

#### Detailplaneeringu menetlus

Detailplaneeringu algatamist taotles Osahõingu MARANELLO VARA esindaja Olev Kasak 29. jaanuaril 2002, kes soovis Grand Hotell Tallinn laiendamist, veepargi rajamist, parkimise korraldamist, maa sihtotstarbe ja kruntide piiride määramist ning kahe 2009; korruselise ehitise rajamist.

Vastavalt soovitule algatati detailplaneering Tallinna Linnavalitsuse 15. jaanuari 2003 korraldusega nr 76; k eesmärgiga Toompuiestee 27 kinnistul asuva hotelli Grand Hotel Tallinn hoonekompleksi laiendamiseks ja veepargi rajamiseks, Suve tänava pikendamiseks Paldiski maanteeeni ning Paldiski mnt, hotelli ja elamurajooni vahele jääva maa-ala planeerimiseks; seoses sellega planeeringualal uute kruntide moodustamiseks ja kõigile planeeringuala kruntidele ehitusõiguse ulatuse määramiseks.

Detailplaneeringu koostamise korraldamise ja finantseerimise õigus on lepinguga üle antud Osaihingule MARANELLO VARA.

Detailplaneeringu koostas Inseneribüroo KPME OÜ.

Detailplaneering on koostatud Tallinna Linnavalitsuse 15. jaanuari 2003 korraldusega nr 76&#8209;k kinnitatud lähteülesande nr 1076 alusel. Detailplaneering on koostatud vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 16. juuni 2004 määrusega nr 61 kinnitatud detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuetele.

Tallinna linna ehitusmääruse § 16 lõikes 1 nimetatud asutused on detailplaneeringu kooskõlastanud.

Põhja-Tallinna Valitsus, Põhja-Tallinna Halduskogu, Tallinna Kommunaalamet, Tallinna Transpordiamet, Harjumaa Päästeteenistus, Muinsuskaitseamet, AS Eesti Gaas ja planeeritava maa-ala kinnistute omanikud kooskõlastasid detailplaneeringu märkusteta.

Tallinna Kesklinna Valitsuse esitas detailplaneeringu kohta järgmised märkused:

- 1) täiendada detailplaneeringu lahendust näidates planeeritavate korterelamute juurde kuuluvate puhke- ja virgestusalade asukohad;
- 2) tähistada liiklusskeemil jalgteed, andes nende laiused;
- 3) detailplaneeringus anda linnaruumi terviklikkust taotlev heakorra ja haljastuse põhimõtteline lahendus Suve tänava läbimurre kujundada bulvarina, et see jätkaks Koidu tänava haljastuse põhiideed;
- 4) hankida Tallinna Tervisekaitsetalituse positiivne kooskõlastus;
- 5) korrastada detailplaneeringu kooskõlastuste tabel. Märkused on täidetud.

Tallinna Tervisekaitsetalitus andis detailplaneeringule positiivse kooskõlastuse tingimusel, et elamu kasutusele võtmisel Paldiski mnt-l tuleb ruumides läbi viia vajalikud müra mõõtmised ja vaikust nõudvates ruumides kasutatakse sundventilatsiooni. Projekteeeriija selgitus kooskõlastuste koondtabelis on järgmine: Paldiski mnt äärsetes korterelamutes teostada enne kasutusloa taotlemist vajalikud müra mõõtmised.

Tallinna Kultuuriväärtuse Amet kooskõlastas detailplaneeringu märkustega, mille kohaselt tuleb kaevetöödele tellida arheoloogiline järelevalve. Märkus täidetakse järgmises projekteerimisstaadiumis.

Tallinna Keskkonnaamet kooskõlastas detailplaneeringu järgmistel tingimustel:

- 1) ehitusprojektid kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist Tallinna Keskkonnaametiga;
- 2) Saani tn 2 korruselamu ehitusprojektis esitada tehnilised lahendused hariliku tamme (pos 15) kasvutingimuste säilitamiseks ehitustööde ja hoone ekspluateerimise ajal, vaadetele ja lõigetele kanda tamme võra ja juurestik;
- 3) ümberistutavate pärnade uued asukohad kooskõlastada Tallinna Keskkonna Valitsusega;
- 4) hotelli gaasikatlamaja laiendamise korral lisada ehitusprojektile välisõhu saasteluba. Märkustega arvestatakse järgmises projekterimisstaadiumis.

Tallinna Maa-amet esitas detailplaneeringu eskiisi kooskõlastamisel järgmised lisatingimused: pärast detailplaneeringu kehtestamist võõrandada Tallinna linnale tasuta järgmised maatükid: Paldiski maantee laienduseks pos 13, pos 15, pos 36 ja pos 37; Suve tänava laiendamiseks pos 33, pos 19, pos 31, ja pos 29; juurdepääsutee rajamiseks pos 21 ja pos 49. Detailplaneeringu kooskõlastamisel märkis Tallinna Maa-amet, et kooskõlastavad detailplaneeringu tingimused, et arvestatakse Tallinna Maa-ameti eskiisi kooskõlastuskirjas esitatud märkustega. Märkustega on arvestatud.

Elion Ettevõtted AS kooskõlastas detailplaneeringu tingimustel, et sidekaev Paldiski maantee/ Suve tänava nurgal ei satuks sõidutee alale ja tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Projekterija selgitus kooskõlastuste koondtabelis on järgmine: tööjooniste teostajal kooskõlastada joonised täiendavalt ja sidekaevu asukoht korrigeerida tööjooniste käigus.

AS Tallinna Vesi kooskõlastas detailplaneeringu järgmistel tingimustel:

- 1) arvestades Paldiski mnt ühiskanalisatsiooni torustiku rekonstrueerimisaegasid, võib osutada vajalikuks kanaliseerida planeeringuga moodustatav krunt Tehnika tänava suunas. Tehnika tänava ühisvoolsesse kanalisatsiooni saab ala juhtida peale Tehnika tänava kanalisatsioonisüsteemi rekonstrueerimist kuni Rohu tänavani. Süsteemi rekonstrueerimine suuremale läbimõõdule toimub liituvate kinnistute liitumistasudest;
- 2) järgnevate projekterimisstaadiumite (hoonete vee ja kanalisatsiooni ehitusprojektide) koostamiseks taotleda AS-lt Tallinna Vesi tehnilised tingimused. Tingimused täidetakse järgmises projekterimisstaadiumis.

AS Tallinna Küte kooskõlastas detailplaneeringu ja märkis, et tööprojekti staadiumiks tellida AS-lt Tallinna Küte tehnilised tingimused. Tingimus täidetakse järgmises projekteerimisstaadiumis.

Aktsiaselts KH Energia-Konsult kooskõlastas detailplaneeringu ja märkis, et tööprojekti staadiumiks tellida AS-lt KH Energia-Konsult tehnilised tingimused. Tingimus täidetakse järgmises projekteerimisstaadiumis.

OÜ Jaotusvõrk Tallinn-Harju piirkond kooskõlastas detailplaneeringu järgmistel tingimustel:

1) tööjooniste koostamiseks taotleda uued tehnilised tingimused iga planeeritava hoone kohta täpsustatud koormustega;

2) tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Tingimused täidetakse järgmises projekteerimisstaadiumis.

Detailplaneering esitati kooskõlastamiseks Keskkonnaministeeriumile, kes jätkuvalt riigi omandis oleva maa puhul on planeerimisseaduse mõistes kinnisasja omanik. Keskkonnaministeerium edastas detailplaneeringu seisukoha võtuks Riigi Maa-ametile. Riigi Maa-amet ei esitanud vastuväiteid riigi omandisse taotletud maaüksuste planeerimise suhtes tingimustel, et detailplaneering viiakse kooskõlla Riigi Maa-ameti esitatud krundi pos 3 osas tehtud muudatustega, korrigeeritakse põhijoonisel "Kruntide ehitusõiguse ja piirangute tabelis" olevaid andmeid vastavalt plaanil ja tingmärkides esitatud näitajatega, krundile pos 3 ei planeerita nn avaliku kasutusega haljasala kitsendust, detailplaneeringu nimetus viiakse kooskõlla planeeringu algatamisotsuses oleva planeeringu nimetusega. Esitatud lahendusvariandis ei nähta pos 3 krundile ette kitsendusi avaliku kasutusega haljasalade näol.

Detailplaneering võeti vastu Tallinna Linnavalitsuse 4. jaanuari 2006 korraldusega nr 11 eesmärgiga Sügise tänava, Toompuiestee ja Paldiski maanteega piiratud kvartali osas uute kruntide moodustamiseks ja ehitusõiguse määramiseks. Detailplaneeringuga laiendatakse Toompuiestee 27 kinnistul asuva hotelli Grand Hotel Tallinna hoonetekompleksi ning rajatakse veepark; Paldiski maantee 10/12 krundile on kavandatud kuni 7 korruselise korterelamu, millele on ettenähtud 10% ulatuses äriefunktsioon; Paldiski maantee 14/ Suve tn 1 on ette nähtud kuni 7 korruselise korterelamu, millele on ettenähtud 10% ulatuses äriefunktsioon; Saani tn 2 kinnistule nähakse ette kaks kuni 5 korruselise põhimahuga korterelamut, millele on ettenähtud 10% ulatuses äriefunktsioon; Sügise tänava äärde on kavandatud kokku viis kuni 3 korruselise korterelamut. Planeeritava maa-ala suurus on 3,7 ha.



Detailplaneering oli avalikul väljapanekul. Avaliku väljapaneku kestel esitati 4 protesti. Vastuväidete esitajatele Heiki Emsile, AS&#8209;i Amerest Hotels (pankrotis) pankrotihaldurile Raivo Piirlale, Tehnika 21 KÜ juhatuse esimehele Alo Martinsonile ja Tehnika tn 21 kinnistu kaasomanikule Toomas Vaherile on edastatud Tallinna Linnaplaneerimise Ameti seisukoht tähtitud kirjadega.

Alo Martinson ja Toomas Vaher esitasid enne detailplaneeringu avalikku arutelu avaldused, milles teatasid, et loobuvad kõikidest avaliku väljapaneku ajal esitatud vastuväidetest, kui Saani tn 2 kinnistule kavandatavate hoonete ehitusjoont nihutatakse nelja meetrini kinnistu piirist. Tallinna Linnaplaneerimise Amet nõustus esitatud ettepanekuga ja detailplaneeringut korrigeeriti enne avalikku arutelu. Alo Martinson ja Toomas Vaher nõustusid detailplaneeringu lahendusega avalikul arutelul.

Sügise tn 6 elanike nimel pöördumise esitanud Heiki Emsi arvates ei lahenda detailplaneering piirkonna parkimisküsimusi ja Sügise tn amortiseerunud kommunikatsioone. Detailplaneeringuga planeeritud 400 parkimiskohta ei rahulda kindlasti 300 korteriomandi, SPA, büroode ja hotelli omanike, külaliste ja töötajate vajadusi. Samuti jääb Heiki Emsile selgusetuks, kui palju on parkimiskohti planeeritud konkreetselt iga rajatise juurde. Ümbruskonna elanike parkimisvajadusi ei ole lahendatud. Sügise tn on autodega üle koormatud ja Sügise tn renoveerimist aga ei ole detailplaneeringuga lahendatud. Olemasolevad kommunikatsiooni-, vee-, kanalisatsiooni- ja gaasitrassid on vanad ning amortiseerunud, millest annavad tunnistust iga-aastased lappimistööd tänaval.

Tallinna Linnavalitsuse seisukoht Heiki Emsi vastuväidetele on järgmine: detailplaneeringus esitatud parkimislahendus vastab EVS 843:2003 sätestatud normidele ja on heaks kiidetud. Tallinna Linnaplaneerimise Ameti projektide läbivaatamise komisjoni 7.02.2006 otsuse kohaselt tuleb detailplaneeringus parkimislahendus põhjendada ja lahti kirjutada EVS 843:2003 järgi, täpsustades kui palju on parkimiskohti ette nähtud korterelamutele, SPA-le ning kui palju parkimiskohti on võimalik näha ette üldkasutatavatena. Saani tn 14 krundile on nähtud ette 2 korrust maa-aluseks parklaks, mis peaks lahendama lisaks krundil paikneva hoone vajadusele ka lähipiirkonna elu- ning ärihoonete parkimisvajadused. Tänavate rekonstrueerimisega seonduvat detailplaneeringuga otseselt ei lahendada. Linna teede projekteerimise, ehituse, remondi, hoolduse ja puhastuse korraldamine ning tänavavalgustuse ja teiste infrastruktuuriobjektide valgustuse projekteerimise, ehituse, remondi ja hoolduse korraldamine kuulub põhimääruse kohaselt Tallinna Kommunaalameti pädevusse. Detailplaneeringukohaste avalikult kasutatavate teede ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja vihmaveekanaliseerimise väljaehitamiseks sõlmis Tallinna Linnaplaneerimise Amet enne detailplaneeringu kehtestamist detailplaneeringu tellijaga

teede- ja tehnovõrkude lepingu, mis on kooskõlastatud eelnevalt Tallinna Kommunaalametiga.

Detailplaneeringu avalikul arutelul teatas Heiki Ems, et loobub oma vastuväidetest, kui lahendatakse Tehnika tänaval parkimise küsimused ja tee remont. Põhja-Tallinna Valitsus tegi pöördumise Tallinna Kommunaalametile, milles paluti käesoleval aastal planeerida Tehnika tänava kõnnitee renoveerimine peale AS-i Tallinna Vesi vee- ja kanalisatsioonitrassi rekonstrueerimist Tehnika tänaval.

AS Amerest Hotels pankrotihaldur Raivo Piirla märkis oma protestis, et AS Amerest Hotels on maa ostueesõigusega erastamise subjekt, kellele laienevad planeerimisseadusest tulenevad õigused, kaasa arvatud naaberkinnisaja omanikule ettenähtud õigused. Nimelt on AS-le Amerest Hotels välja antud seaduslikus korras 28.12.1992 ehitusluba nr 18225, samuti on ta esitanud maa erastamise avalduse. Mingeid vastuväiteid ega keelduvat otsust maad mitte erastada Tallinna Linnavalitsus teinud ei ole.

Maareformiseadus (edaspidi: MaaRS) § 22 lg 1 sätestab, et ostueesõigusega saavad maad erastada muuhulgas isikud, kellel on õigus osta maad ehitise omanikuna. Analoogse õiguse annab maa erastamiseks ka seaduslikus korras välja antud ehitusloa omanikule asjaõigusseaduse rakendamise seaduse (edaspidi: AÕSRS) § 13 lg 3. AS Amerest Hotels leidis, et teda kui MaaRS § 6 lg 3 ja § 22 lg 1 ja AÕSRS § 13 lg 3 tähenduses ehitise omanikku PlanS § 1 lg 4 järgi on jäetud seadusevastaselt kaasamata planeerimismenetlusse, samuti ei ole teavitatud PlanS § 18 lg 5 kohaselt AS-i Amerest Hotels planeerimismenetluse avalikust väljapanekust. Raivo Piirla arvates on planeeringu menetluse käigus muudetud võrreldes eskiislahendusega maaüksuse, mille suhtes on vastuväite esitaja esitanud maa erastamise avalduse, piire. Lisaks sellele on registreeritud osa maaüksusi juba iseseisva katastriüksustena, ilma AS-le Amerest Hotels kui maa erastamise õigustatud subjektile, arvamuse avaldamiseks võimalust andmata. AS-i Amerest Hotels maa ostueesõigusega erastamise küsimus on lahendamata (avaldus maa erastamiseks esitati 19.12.1997). Samas on alustatud detailplaneeringuga toiminguid, mis võivad muuta maa ostueesõigusega erastamise võimatuks. Nimelt selgub planeerimislahendusest, et riik on asunud taotlema enda omandisse sama maatükki, mille erastamisest AS Amerest Hotels taotleb. AS Amerest Hotels on vaidlustanud Keskkonnaministri 02.05.2005 käskkirja nr 510 "Maa riigi omandisse jätmine" ja Tallinna Halduskohtu 01.08.2005 määrusega haldusasjas nr 3-998/2005 on eelnimetatud Keskkonnaministri käskkirja täitmine peatatud. Käesoleval juhul on Tallinna Linnavalitsus asunud eirama maa erastamise õigustatud subjekti õigusi ning rikkudes haldusmenetluse seaduse ja planeerimisseaduse sätteid, asunud ilma AS Amerest Hotels kaasamata menetlema detailplaneeringut. Kuna MaaRS § 7 lg 5 võimaldab määrata ehitise teenindamiseks vajaliku maa suuruse ja piirid detailplaneeringuga, siis on mõistlik lahendada, peale

seada kui AS Amerest Hotels on kaasatud planeerimisseaduse nõuete kohaselt planeerimismenetlusse, samalaadset planeeringuga ka maa erastamise küsimus.

Tallinna Linnavalitsuse seisukoht AS Amerest Hotels pankrotihalduri Raivo Piirla vastuväidetele on järgmine: Tallinna Linnavalitsus väljastas AS-le Amerest Hotels 28.12.1992 ehitusloa nr 18225. AS-i Amerest Hotels pankrott kuulutati välja 20.08.1996. Kuni pankroti väljakuulutamiseni ehitustegevust ei alustatud ega ole alustatud tänase päevani. Viidates ehitusloale, on AS Amerest Hotels teinud 19.12.1997 Tallinna Linnavalitsusele avalduse maa ostueesõigusega erastamiseks. AS Amerest Hotels on seisukohal, et tema ostueesõigus tuleneb ehitusloast, viidates seejuures MaaRS § 6 lg 3. Tallinna Linnaplaneerimise Amet esitas Tallinna Maa-ametile järelepärimise Paldiski mnt 6 maa ostueesõigusega erastamise avalduse lahendamise kohta. Tallinna Maa-amet vastas 14.02.2006 kirjaga nr 5-9/747, et AS Amerest Hotels on esitanud tähtaegselt avalduse Paldiski mnt 6 maa ostueesõigusega erastamiseks aadressiga Paldiski mnt 6 pindalaga 1,3 ha. Avaldusele lisatud kinnitusele on märgitud, et erastatavale maale jäävad ehitised soojustrass ja elektrikommunikatsioonid. Nimetatud ehitised on aga tehno rajatised, mida MaaRS § 6 lõike 11 mõistes ei käsitleta ehitistena, mille juurde maad erastatakse. Kogu Paldiski mnt 6 maa on reformitud. Tallinna Maa-amet oma vastuses märkis, et MaaRS § 22 lg 1 kohaselt saavad ostueesõigusega maad erastada isikud, kellel on õigus osta maad muuhulgas ehitise omanikuna. Vabariigi Valitsuse 06.11.1996 määrusega nr 267 kinnitatud Maa ostueesõigusega erastamise korra punkti 11 alapunktist 1 tulenevalt lasub ehitise omandiõigust tõendavate dokumentide kohustus avalduse esitajal, mida viimane on lubanud esitada täiendavalt hiljem. Riikliku Ehitisregistri andmebaasis ei ole registreeritud kandeid ega esitatud Tallinna Maa-ametile väidetavalt AS-i Amerest Hotels kuuluva vara või ehitise kohta aadressil Paldiski mnt 6 (seisuga 14.02.2006), millest võib järeldada, et Tallinna Maa-ametile teadaolevalt ostueesõigusega erastamise aluseks olla saavaid ehitisi nimetatud aadressil ei asu. Hinnates olemasolevat olukorda, asus Tallinna Maa-amet seisukohale, et AS-i Amerest Hotels kuuluva vara olemasolu aadressil Paldiski mnt 6 on tõendamata. Kokkuvõttes on Tallinna Maa-amet seisukohal, et isegi juhul, kui Paldiski mnt 6 maa oleks veel reformimata, puudub seal objekt, mille juurde saaks maad ostueesõigusega erastada, mistõttu ei ole võimalik ostueesõigusega erastamise eesmärgil väidetavate ehitiste juurde maad määrata ega ostueesõigusega erastamiseks vajalikke toiminguid teostada. Tuginedes Tallinna Maa-ameti poolt esitatud informatsioonile, leidis Tallinna Linnavalitsus, et AS-i Amerest Hotels vastuväited, mis puudutavad AS-i Amerest Hotels kui Paldiski mnt 6 asuva ehitise omaniku õiguste rikkumist, ei ole põhjendatud, samuti ei saa tuginedes eeltoodule lahendada käesoleva detailplaneeringuga maa erastamise küsimust. AS-i Amerest Hotels esitatud märgukirjale vastates märkis Tallinna

Linnaplaneerimise Amet, et praeguse halduspraktika kohaselt peab detailplaneeringu põhilahendusel olema kinnisasja omanike kirjalikud kooskõlastused või planeeritava maa-ala kinnisasja omanikele peab olema edastatud kirjalik teade, mis tutvustab planeeringulahendust. Kuna AS Amerest Hotels vara olemasolu Paldiski mnt 6 on tõendamata, ei ole vajalikuks peetud pankrotihaldurit ka detailplaneeringu avalikust väljapanekust teavitada.

Detailplaneeringu avalikul arutelul jäi AS Amerest Hotels pankrotihaldur Raivo Piirla oma seisukohtade juurde, kuid märkis oma uues esitatud avalduses, et AS Amerest Hotels esindajana puuduvad tal pretensioonid detailplaneeringuga kavandavate hoonestusõiguse ulatuse, liikluskorralduse jms suhtes.

Detailplaneering esitati Harju maavanemale planeerimisseaduse § 23 lg 1 p 2 ja § 23 lg 3 p 5 alusel järelevalve teostamiseks ja heakskiidu saamiseks. Harju maavanem nõustus Tallinna Linnavalitsuse seisukohtadega ja põhjendustega Heiki Emsi ning AS Amerest Hotels protestide suhtes. Harju maavanem märkis Heiki Emsi protestide kohta, et planeeringu parkimislahenduse koostamisel on arvesse võetud ka planeeringuala lähiümbruse olemasolevat parkimisalast olukorda. Planeeringualale on standardis nõutavast parkimiskohtade arvust planeeritud tunduvalt suurem parkimiskohtade arv. Kuigi on üpris tõenäoline, et planeeringuga ette nähtud parkimislahendus (sh parkimiskohtade arv) ei rahulda kõikide planeeringuala lähiümbruse elanike parkimissoove, ei ole detailplaneeringu parkimislahenduse ettepaneku tegemisel rikutud kehtivaid õigusakte.

Harju maavanem oli seisukohal, et detailplaneeringu menetlemisel on AS Amerest Hotels suhtes täidetud PlanS § 3 lg 1 sätestatud planeeringu avalikustamise nõue. AS Amerest Hotels on kaasatud planeeringu koostamisse. Tallinna Linnaplaneerimise Amet on planeeringu lahendusega tutvumiseks AS Amerest Hotels edastanud oma 06.10.2005 kirjaga nr 1/2/3724 detailplaneeringu projekterija ja tellija andmed. AS Amerest Hotels on olnud teadlik planeeringu lahendusest ja saanud väljendada oma seisukohti planeeringu koostamise käigus, mida tõendab vastuväidete esitamine detailplaneeringu avalikul väljapanekul. AS Amerest Hotels vastuväidete ja ettepanekute arvesse võtmise kohta on kohalik omavalitsus andnud oma seisukoha.

Harju maavanem märkis, et kuna AS Amerest Hotels ei ole Paldiski mnt 8, Paldiski mnt 6, Paldiski mnt 10, Paldiski mnt 12, Sügise tn 7a, Sügise tn 9a, Sügise tn 11, Suve tn 4 ja Saani tn 2 (Paldiski mnt 6 asuva 1,3 ha suuruse maatüki alale jäävad täielikult või osaliselt mitmed juba maareformi läbinud maaüksused) maaüksuste omandikuuluvuse ümberkorraldamist seadusega ettenähtud korras ja tähtaegadel vaidlustanud,

siis ei ole võimalik AS Amerest Hotels eeltoodud maaüksuste territooriumi osasid ostueesõigusega enam erastada ning seega ei ole nende maaüksuste teiste isikute omandisse andmine rikkunud ka AS Amerest Hotels õigusi. Kuna valdav osa rendile antud Paldiski mnt 6 suurusega 1,3 ha ehituskruundist on läinud teiste isikute omandisse, siis ei ole AS Amerest Hotels võimalik enam hotelli ehitamist ettenägevat ehitusprojekti realiseerida. Kuigi hotelli ehitamist ettenägevat ehitusluba või ehitusprojekti (millest selguks hotelli ehitusõiguse ulatus) Harju maavanemale AS Amerest Hotels esitanud ei ole, on võimalik esitatud dokumentide põhjal teha järeldus, et hotelli projekteerimise eelduseks oli 1,3 ha suuruse maakasutuse, mitte sellest tunduvalt väiksema maakasutuse (riigi omandisse reservmaana taotletavate Paldiski mnt 14 ja 14a maaüksuste kogupindalaks oli nimelt ainult 4 020 m<sup>2</sup>), olemasolu. Seetõttu on Harju maavanem seisukohal, et AS Amerest Hotels õiguseellasele ühissettevõttele "Amerest Hotels" rahvusvahelise klassiga hotelli ehitamiseks väljastatud väidetavat ehitusluba ei ole võimalik realiseerida ainuüksi Paldiski mnt 14 ja 14a maaüksuste arvelt ning väidetavat ehitusluba tuleb käsitleda õigustühisena, mis ühtlasi tähendab, et sellist ehitusluba ei saa käsitleda ka maareformiseaduse tähenduses maa ostueesõigusega erastamise õiguslikku alust loova dokumendina. Hotelli ehitamiseks väljastatud ehitusloa mittekehtivus tuleneb ka ehitusseaduse § 25 lõigete 1-3 regulatsioonist, mille kohaselt on ehitusluba küll tähtjatu, kuid kaotab kehtivuse, kui ehitamist ei ole alustatud kahe aasta jooksul ehitusloa väljastamise päevast arvates. Ehitamise alustamise päevaks loetakse esimest ehitusprojektile vastavate tööde tegemise päeva. Kuna ehitusseadus jõustus 01.01.2003, hotelli väidetava 1992 ehitusloa alusel ei ole aga hotelli püstitamisega sisuliselt alustatud, siis selle ehitusloa saab lugeda kehtivuse kaotanuks alates 1. jaanuarist 2005 ehk kahe aasta möödumisel ehitusseaduse jõustumisest.

Harju maavanem märkis, et Paldiski mnt 8-14 maaüksustele rajatud AS Amerest Hotels poolt 28.12.1992 ehitusloa nr 18225 alusel vundamendisüvendit, vundamendi elemente, trasside betoonaluseid, ehituskruundi ümbritsevat piiret ja soojakambrit ei saa lugeda maareformiseaduse tähenduses ehitisteks ega ka lõpetamata ehitiseks, mis annaks AS Amerest Hotels õiguse maa ostueesõigusega erastamiseks. AS Amerest Hotels ei ole esitanud tõendeid, mis tõestaksid Paldiski mnt 8-14 maaüksustele rajatud objektide vallasomandisse kuuluvust. Lisaks ei ole eelnimetatud objektide näol tegemist tervikliku ehitisega ehk hotelliga. Isegi kui lähtuda hüpoteesist, et OÜ Destro eksperthinnangus loetletud objektide näol on tegemist lõpetamata ehitisega maareformiseaduse tähenduses, ei ole neid objekte võimalik lõpetada ehk välja ehitada hotelliks ainuüksi sellel põhjusel, et nad jäävad osaliselt juba kinnistatud maaüksustele ning kuuluvad seetõttu tulenevalt asjaõiguseaduse § 127 lg 1 kinnisasjade oluliste osadena vastavate kinnisomandite koosseisu.

Harju maavanem märkis, et MaaRS § 21 lg 4 kohaselt võib eraõiguslik juriidiline isik maad erastada, kui ta on kantud Eesti äriregistri pidaja poolt peetavasse registrisse. AS Amerest Hotels ei ole kantud Eesti äriregistri pidaja poolt peetavasse registrisse. Kuna maasuhete ümberkorraldamise alused on kindlaks määratud maareformiseadusega, mille § 21 lg 4 välistab äriregistrisse kandmata eraõiguslike juriidiliste isikute maa erastamise nõudeõiguse, siis ei saa AS Amerest Hotels pidada maareformiseaduse tähenduses maa erastamise, sh ostueesõigusega erastamise subjektiks ning seega ei saa ka detailplaneeringu lahendus AS Amerest Hotels õigusi riivata. AS Amerest Hotels ei saa taotleda ka maa ostueesõigusega erastamist MaaRSMS § 16 lg 11 ja 111 alusel Tallinna Linnavalitsusega 10.07.1990 sõlmitud rendilepingule tuginedes, sest vastava maa erastamise taotluse esitamise tähtaeg möödus 07.12.1996, rendileandmine ei toimunud avaliku enampakkumise korras ning rendilepingut ei vormistatud ümber hoonestusõiguse seadmise lepinguks.

Järelevalve teostamise tulemusena asus Harju maavanem seisukohale, et detailplaneeringuga ei ole rikutud vastuväiteid esitanud isikute subjektiivseid õigusi, mis kuuluksid järelevalve teostaja poolt tagamisele. Harju maavanem andis detailplaneeringule heakskiidu tingimusel, et arvestatakse maavanema esitatud järgmise märkusega: võttes arvesse, et planeeringuala kontaktvööndis paiknevad mitmed avalikult kasutatavad pargialad (Hirvepark, Falgi park, Toompark) ja Paldiski mnt 14 krundile planeeritud haljastusele avaliku kasutuse kitsenduse seadmine ei ole õigustatud, siis palun kohalikul omavalitsusel planeeringu dokumentatsioonist vastav säte eemaldada. Märkus on täidetud.

Toomas Vitsut  
Tallinna Linnavolikogu esimees