

REDAKTSIOON:

Tlv k 19.09.2018 nr 1327

Tallinn
Narva mnt 67 kinnistu detailplaneeringu kehtestamine Kesklinnas
Planeerimisseaduse § 23 lg 6, § 24 lg 3, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 33 ning Tallinna Linnavolikogu 29. mai 2018. aasta otsusega nr 1327
- Planeeritav maa-ala asub Kesklinnas Narva mnt 67 kinnistul, endisel lõbustuspargi alal.
- Detailplaneering muudab Tallinna Linnavolikogu 9. detsembri 2004 määrusega nr 54 kehtestatud Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala üldplaneeringu.
- Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala üldplaneeringus on planeeritavale maa-alale lubatud ehitada Kadrioru tüüpi hoonestust või hoonestust, mille ehitamine on lubatud planeerimisseaduse § 23 lg 6, § 24 lg 3, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 33 ning Tallinna Linnavolikogu 29. mai 2018. aasta otsusega nr 1327.
- Hoonete lubatud maksimaalse kõrguse määramisel on lähtutud kontaktvööndis asuvatest korterelamutest. Planeeritud hooned on planeeritud planeerimisseaduse § 23 lg 6, § 24 lg 3, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 33 ning Tallinna Linnavolikogu 29. mai 2018. aasta otsusega nr 1327.
- Sotsiaalmaa sihtotstarbega krundid on planeeritud aladele, kus kasvavad suuremad ja väärtuslikumad puudegrupid, et säilitada roheala funktsionaalsust ja looduslikku keskkonda.
- Detailplaneeringus kavandatu realiseerimisel korrastatakse praegu kasutamata maa-ala. Linna keskuse lähedal paikneva hoonestuse ehitamine on lubatud planeerimisseaduse § 23 lg 6, § 24 lg 3, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 33 ning Tallinna Linnavolikogu 29. mai 2018. aasta otsusega nr 1327.
- Detailplaneeringus on ette nähtud rajada uushoonestuse tarbeks vajalikud tehnovõrgud. Käesoleval ajal tehnovõrgud ja tänavad alal puuduvad.
- Narva mnt 67 kinnistu detailplaneeringu koostamisel on arvestatud planeerimisseaduses sätestatud avaliku menetluse nõudeid ning lähtutud planeerimisseaduse § 23 lg 6, § 24 lg 3, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 33 ning Tallinna Linnavolikogu 29. mai 2018. aasta otsusega nr 1327.
Tallinna Linnavolikogu
o t s u s t a b:

1. Kehtestada Narva mnt 67 kinnistu detailplaneering, Osäihingu REIN MURULA Arhitektuuribüroo töö nr 06-04, millega on kavandatud Kesklinnas asuvale 4,9 ha suurusele planeeritavale maa-alale 13 krunti,

määratud ehitusõigus ning kruntide kasutamise tingimused kuni 5&#8209;korruselise ärihoone, viie kuni 5&#8209;korruselise äripindadega elamu, millest ühte on kavandatud eralasteaed, viie kuni 5&#8209;korruselise elamu ja trafoalajaama ehitamiseks, planeeritud avalikku kasutusse jäävad tänavad ja haljasalad. Detailplaneering muudab Tallinna Linnavolikogu 9. detsembri 2004 määrusega nr 54 kehtestatud Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala üldplaneeringut.

(Kehtetu osaliselt - Tlv k 19.09.2018 nr 1327, sätestatud osas)

2. Detailplaneeringu kohaste teede ja tehnovõrkude väljaehitamine tagatakse vastavalt 21. veebruaril 2008 sõlmitud lepingule nr 2&#8209;6/48.

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

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

Toomas Vitsut
Tallinna Linnavolikogu esimees

Seletuskiri Tallinna Linnavolikogu otsuse "Narva mnt 67 kinnistu detailplaneeringu kehtestamine Kesklinnas" juurde

**Narva mnt 67 kinnistu detailplaneeringuga on kavandatud Kesklinnas asuvale 4,9 ha suurusele planeeritavale maa-alale 13 krunti, määratud ehitusõigus ning kruntide kasutamise tingimused kuni 5&#8209;korruselise ärihoone, viie kuni 5&#8209;korruselise äripindadega elamu, millest ühte on**

**kavandatud eralasteaed, viie kuni 5#8209;korruselise elamu ja trafoalajaama ehitamiseks, planeeritud avalikku kasutusse jäävad tänavad ja haljasalad. Detailplaneering muudab Tallinna Linnavolikogu 9. detsembri 2004 määrusega nr 54 kehtestatud Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala üldplaneeringut.**

## **HALDUSAKTI PÕHJENDUSED**

### **1. Olemasolev olukord**

Planeeritav maa-ala asub Tallinna Kesklinnas eriilmelise arenguga asumite kokkupuutealal. Planeeritav maa-ala hõlmab sotsiaalmaa sihtotstarbega Narva mnt 67 kinnistut, mis kuulub Arco Investeeringute Aktsiaseltsile. Ala lõunaosa läbib Filmi tänava pikendusel jalakäijate- ja jalgrattatee, läänepiiril kulgeb Bensiini tänav. Planeeritava ala põhjapoolse osa moodustab traatvõrkaiaga piiratud endine lõbustuspargi ala. Planeeritavast maa-alast poole moodustavad asfalteeritud platsid. Väärtusliku kõrghaljastusega haljasalad jäävad planeeritava maa-ala kagu- ja lõunaossa. Kõrgema väärtusega kõrghaljastuse grupid kasvavad maa-ala põhjapoolses osas ja Bensiini tänava ääres ühtse rivina. Väärtuslikest puudest levinumad on harilik mänd, tamm ja kask.

Planeeritaval kinnistul hooneid ei ole. Juurdepääsud planeeritavale maa-alale on Narva maanteelt mööda Bensiini tänavat ja kesklinna poolt mööda Filmi tänava pikendust. Planeeritava maa-ala tehnovõrkudega varustatuse tase ei vasta kavandatava elamukvartali vajadustele.

### **2. Kontaktvööndi analüüs**

Planeeritavast kinnistust põhja poole jääb Tallinna laht ja kavandatav Põhjaväil. Ida suunas asub Kadrioru pargi lahustükk Russalka monumendiga. Lõunasse jääb Kadrioru elurajoon ja loodesse Tallinna Sadama territoorium.

Planeeritava maa-ala kontaktvööndisse jääb mitmeid arhitektuuri- ja kunstimälestisi. Kogu planeeritav maa-ala ja selle kontaktvöönd jäävad Vabariigi Valitsuse 20. mai 2003 määrusega nr 155 vastuvõetud Tallinna vanalinna muinsuskaitseala põhimääruse kohasesse Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndisse ja vanalinna vaadeldavuse koridori, mistõttu on hoonestuse kõrgust piiratud. Tallinna lahe 200 meetri laiune ranna ja kalda piiranguvöönd ning 50 meetri laiune ehituskeeluvöönd ulatuvad planeeritavale maa-alale.

Ühistransport on lähialal hästi korraldatud. Piirkonda läbivad nii bussi- kui trammiliinid. Ühest küljest piirab maa-ala Tallinna laht ja teisest küljest Kadrioru park ning piki randa Piritale kulgev kergliiklustee, mistõttu rekreatsioonivõimalusi piirkonnas võib lugeda heaks.

### **3. Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala üldplaneering**

Planeeritav maa-ala jääb Tallinna Linnavolikogu 9. detsembri 2004 määrusega nr 54 kehtestatud Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala üldplaneeringu kohasele 2. alale, mille juhtfunktsiooniks on määratud elamu- ja haljasmaa.

Detailplaneering muudab Tallinna Linnavolikogu 9. detsembri 2004 määrusega nr 54 kehtestatud Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala üldplaneeringut lubatud hoonestusviisi osas Narva mnt 67 kinnistul.

Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala üldplaneeringus on planeeritavale maa-alale lubatud ehitada Kadrioru tüüpi hoonestust või hoonestada ala vastavalt EUROPAN arhitektuurikonkursi tulemustele. EUROPAN 6 arhitektuurivõistluse võidutöö kontseptsioonist on saadud planeeringulahenduse idee, kuid lahendus ei vasta võidutööle ega ole planeeritud ka Kadrioru tüüpi hoonestust. EUROPAN 6 võistlustöös oli alale kavandatud üks lineaarse mahuga, krundi kuju jälgiv, üle Põhjaväila ulatuv ja mere ääres asuva osaga hoone, jättes hoonestusest vabaks suurema osa planeeritavast krundist. Detailplaneeringus on ainult Narva mnt 67 krundile kavandatud mitmeseksioonilised elamud. Detailplaneeringu koostamisel on olnud eesmärgiks näha ette kompaktne hoonestus ja urbanistlikult mitmekesine linnaruum.

### **4. Kehtiv detailplaneering**

Planeeritava maa-ala kohta ei kehti varem kehtestatud detailplaneeringut.

### **5. Detailplaneeringus kavandatu**

Detailplaneering näeb ette Narva mnt 67 krundi jagamise üheks ärimaa krundiks (positsioon 1), kolmeks elamu- ja ärimaa krundiks (positsioonid 2&#8209;4), kaheks elamumaa krundiks (positsioonid 5 ja 6), kolmeks transpordimaa krundiks (positsioonid 9&#8209;11), kolmeks sotsiaalmaa krundiks (positsioonid 7, 8 ja 12) ja üheks tootmismaa krundiks (positsioon 13).

Bensiini tn 7 krundi (positsioon 1) maakasutuse sihtotstarve on 100% ärimaa, krundile on määratud ehitusõigus ühe kuni 5&#8209;korruselise ärihoone rajamiseks. Filmi tn 18 ja Filmi tn 16 kruntide (positsioon 2 ja 3) maakasutuse sihtotstarve on 95% elamumaa ja 5% ärimaa ning mõlemale krundile on määratud ehitusõigus kahe kuni 5&#8209;korruselise äripindadega elamu rajamiseks. Filmi tn 14 krundi (positsioon 4) maakasutuse sihtotstarve on samuti 95% elamumaa ja 5% ärimaa ja krundile on määratud ehitusõigus kuni 5&#8209;korruselise äripindadega elamu ehitamiseks ja eralasteaia rajamiseks. Kruntide (positsioon 5 ja 6) maakasutuse sihtotstarve on 100% elamumaa. Bensiini tn 8 // Filmi tn 11 krundile (positsioon 5) on määratud ehitusõigus nelja kuni 5&#8209;korruselise elamu ja Filmi tn 13 krundile (positsioon 6) kuni 5&#8209;koruselise elamu rajamiseks. Kokku on kavandatud ehitada 605 uut korterit. Filmi tn 17 100% tootmismaa sihtotstarbega krundile (positsioon 13) on ette nähtud ehitada alajaam. Filmi tn 15, Filmi tn 12 ja Filmi tn 16a kruntidele (positsioon 7, 8 ja 12) on kavandatud haljasalad ning maakasutuse sihtotstarbeks määratud 100% sotsiaalmaa. Krundid positsioon 9, 10 ja 11 on määratud 100% transpordimaaks.

Kruntide kasutamise tingimuste määramisel oli eesmärgiks kavandada kompaktno hoonestus ja urbanistlikult mitmekesine linnaruum. Filmi tänava äärde on Kadriorule omase tänavafassaadi loomiseks kavandatud lühema fassaadiga tänava poole pööratud hooned. Käesolevas planeerimislahenduses on hoonete rütm valitud sarnane 2006. aastal valminud Liivaoja kvartalile. Samas rütmis on korratud linearseid hoonemahte kogu planeeritava kvartali osas.

Hoonete lubatud maksimaalse kõrguse määramisel on lähtutud kontaktvööndis asuvatest korterelamutest. Planeeritud hooned on maa-aluses osas kruntide vahelistel piiridel plokistatud ja reaalosadeks jaotatavad. Osasse elamutesse on piirkonna elavuse saavutamiseks kavandatud äriruumid. Hoonestatavate kruntide suurus jäävad vahemikku 2000&#8209;8000 m<sup>2</sup>. Sotsiaalmaa sihtotstarbega krundid on planeeritud aladele, kus kasvavad suuremad ja väärtuslikumad puudegrupid, et säilitada rohealade terviklikkus ja üldkasutatavate alade kvaliteet.

Hoonete ehitamiseks kasutatavate ehitusmaterjalide valiku määrab kvartali põhjapiirile rajatava Põhjaväila rohke liiklus ja kõrge müratase. Mürast tingitud häiringute minimeerimiseks on määratud nõue projekteerida Põhjavälja poolsed elamute seinad soojustuskihiga massiivsest monoliitsest raudbetoonist või monoliitsest raudbetoonist paneelidest. Müratõkestajana toimivad betoonfassaadi ees ka klaasitud rõdud. Sisehoovide fassaadid, mis ühtlasi avanevad päikese liikumise poole, on kavandatud korterite juurde kuuluvate rohkete terrass-rõdudena.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud aktsiaseltsi ETP Grupp (käesoleval ajal SWECO Projekt AS) töö nr 1321 Põhjaväila projektis toodud lahendusega. Põhjaväila väljaehitamine elavdab ehitustegevust sadamaalal ja loob uusi võimalusi hoonestuse rajamiseks. Detailplaneeringus kavandatu realiseerimisel korrastatakse käesoleval ajal kasutamata maa-ala. Linna keskuse lähedal paikneva hoonestuse tihendamine on põhjendatud, et vältida valglinnastumist ja transiitliikluse lisandumist kesklinna ning väiksemate vahemaade tõttu muuta otstarbekaks keskkonnasäästlikuma ühistranspordi kasutamist. Detailplaneeringus on ette nähtud rajada uushoonestuse tarbeks vajalikud tehnovõrgud. Käesoleval ajal tehnovõrgud ja tänavad alal puuduvad. Kuna planeeritaval maa-alal tänavaid ei ole, on lisaks uute hoonete teenindamiseks planeeritud kvartalisesele tänavale kavandatud 4 meetri laiune avalikult kasutatavaks määratav kergliiklustee Kadrioru pargi mereäärsest osast läbi planeeritava maa-ala Filmi tänava pikenduseni.

Liikluskeem, parklad ja tänavad on planeeritud vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003. Parkimiskohtade vajadus on arvatud Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud "Tallinna parkimise korralduse arengukavas aastateks 2006&#8209;2014" sätestatud vahevööndi normi alusel. Bensiini tn 7 (positsioon 1) on vaja 52 parkimiskohta. Kavandatud on 72 kohta. Parkimiskohtade arv vastab arengukavale. Filmi tn 18 (positsioon 2) on vaja 157 parkimiskohta (kohtade riskasutuse korral 153). Kavandatud on 122 kohta. Parkimiskohti on arengukavas toodud normiga võrreldes 35 kohta vähem (parkimiskohtade riskasutuse korral 31 kohta vähem). Filmi tn 16 (positsioon 3) on vaja 260 parkimiskohta (parkimiskohtade riskasutuse korral 252). Kavandatud on 204 kohta. Parkimiskohti on arengukavas toodud normiga võrreldes 56 kohta vähem (parkimiskohtade riskasutuse korral 48 kohta). Filmi tn 14 (positsioon 4) on vaja 194 parkimiskohta (riskasutuse korral 148 kohta). Kavandatud on 154 kohta. Parkimiskohti on arengukavas toodud normiga võrreldes 50 kohta vähem (parkimiskohtade riskasutuse korral 44 kohta). Bensiini tn 8 // Filmi tn 11 (positsioon 5) on vaja 224 parkimiskohta. Kavandatud on 153 kohta. Parkimiskohti on arengukavas toodud normiga võrreldes 71 kohta vähem. Filmi tn 13 (positsioon 6) on vaja 31 parkimiskohta. Kavandatud on 34 parkimiskohta. Parkimiskohtade arv vastab arengukavale. Kavandatud kruntidele on kokku vaja 918 parkimiskohta (kohtade riskasutuse korral 900 kohta). Kavandatud on 739 parkimiskohta. Parkimiskohti on arengukavas toodud normiga võrreldes 189 kohta vähem (parkimiskohtade riskasutuse korral 171 kohta). Puudujäägi leevendamiseks on 41 parkimiskohta kavandatud rajatavale Filmi tänavale. Tänavale kavandatud kohti kaasa arvates on puudujääk 148 parkimiskohta (kohtade riskasutuse korral 130 kohta).

Tallinna Linnavolikogu 6. märtsi 2008 otsuse nr 42 "Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsuse nr 329 "Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006&#8209;2014" muutmine" kohaselt võib arengukavas sätestatud parkimismatavite detailplaneerimismenetluses põhjendatud vajaduse korral kõrvale kalduda Tallinna Linnavalitsuse nõusolekul ning vastavate erandite tegemine toimub planeeringu vastuvõtmisel ja/või kehtestamisel Tallinna Transpordiameti ja Tallinna Linnaplaneerimise Ameti ühise ettepaneku alusel. Tallinna Transpordiamet ja Tallinna Linnaplaneerimise Amet on detailplaneeringu lahenduse kooskõlastanud ning esitanud detailplaneeringu vastuvõtmise üle otsustamiseks Tallinna Linnavalitsusele. Tallinna Linnavalitsus on 29. juunil 2007 korraldusega nr 1318&#8209;k Narva mnt 67 kinnistu detailplaneeringu vastuvõtnud ja seega aktsepteerinud detailplaneeringu vastuolu Tallinna parkimise korralduse arengukavas aastateks 2006&#8209;2014 sätestatud parkimismatavitega. Lähtudes eeltoodust ja arvestades asjaoludega, et detailplaneeringu koostamine on pikaajaline protsess, detailplaneeringus ettenähtud parkimiskohade arv ületab Eesti Standardi EVS 843:2003 vahevööndi normi kohase parkimiskohade arvu ning haldusmenetluse üldiste põhimõtete, mille kohaselt tuleb haldusmenetlus viia läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, ei ole Narva mnt 67 kinnistu detailplaneeringu muutmine käesolevas menetlusetapis otstarbekas ega mõistlik.

Detailplaneeringu vastuvõetud versioonis oli planeeritavale alale ette nähtud 750 parkimiskohta. Avalikul väljapanekul esitatud vastuväite arvestamiseks nähti ette Bensiini tn 7 krundile planeeritud hoonele veel üks maa-alune korrus, kuhu on võimalik rajada lisaks 30 parkimiskohta. Kokku on parkimiskohti planeeritud 780.

Parklad on ette nähtud hoonete keldrikorrustel asuvasse maa-alustesse garaažidesse. Parklatesse pääseb tänava maa-alalt panduseid mööda. Bensiini ja Filmi tänava Põhjaväila poolne ristmik on liikluse rahustamiseks lahendatud ringliiklusega ristmikuna. Sõidukiiruse langetamiseks on teede planeerimisel välditud liiga pikki sirgeid lõike. Kvartalisised tänavad on ette nähtud kahe-suunalisele liiklusele. Filmi tänava pikendusele kavandatud sõidutee äärde on ette nähtud 4 meetri laiune kergliikluse tee, mis ühendab Kadrioru pargi lahusala Filmi tänavaga ja sealt kesklinnaga.

Detailplaneeringus on ette nähtud säilitada haljastatuna 50% planeeritavast maa-alast. Kõrghaljastus loob seose planeeritava kvartali ja kontaktvööndis paikneva Kadrioru pargi vahele. Planeeringus on ette nähtud rajada täiendavat põõsahaljastust ning istutada puud. Samuti haljastatakse maa-aluste garaažide katused. Korrastatud linnaruumi loomiseks tuleb hooned maastikule paigutada tajutavas süsteemis. Selleks on vältimatu likvideerida osa kõrghaljastust. Likvideeritavad puud kompenseeritakse asendusistutusega.

## Likvideeritakse

19 II väärtusklassipuud, 9 III väärtusklassi puud, 39 IV väärtusklassipuud ja 62 V väärtusklassi puud. Põhjaväila ja planeeritava maa-ala vahelisele alale istutatakse nn kulissihaljastus, mis summutab Põhjaväila müra ja takistab sealt lenduva tolmu kandumist hoonetevahelisele alale. Planeeritud hoonestuse vahele on kavandatud täiendavat haljastust Põhjaväila poolsele piirile, mis on täiendavaks tõkkeks majadevahelisele ruumile. Hoonetevaheline kõrghaljastus on ka tuultekoridori tekkimise tõkkeks. Hoonetevahelise ruumi avatuse rõhutamiseks ei ole piirdeaedade rajamist kavandatud.

Olmejäätmete kogumine on planeeritud kooskõlas jäätmeseaduse ja Tallinna Linnavolikogu 8. märtsi 2007 määrusega nr 6 kehtestatud “Tallinna jäätmehoolduseeskirjaga”. Igale krundile, juurdepääsuga otse tänava maa-alalt, tuleb paigaldada sorteeritud jäätmete kogumise konteinerid. Prügikonteinerid paigutatakse hoone mahtu integreeritud prügiruumidesse, kas keldrikorrusel või esimesel korrusel. Prügikonteinerite paigutamisel maa-alusele korrusele peab garaaþipanduse laius ja kalle võimaldama prügikonteinerite väljatransportimist tänavale, kasutades üldist garaaþivärvat.

Kütteliigi valik vastab Tallinna Linnavolikogu 27. mai 2004 määrusega nr 19 kinnitatud korrale “Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuse piirhinna kooskõlastamine ja soojusettevõtja arenduskohustus”. Kavandatavate hoonete soojusvarustus on projekteeritud kaugkütte baasil.

## 6. Avaliku väljapaneku tulemused

Avaliku väljapaneku ajal esitasid detailplaneeringu kohta vastuväiteid ja ettepanekuid sisaldavad kirjalikud pöördumised Osaihingu Põhivõrk esindaja Sulev Kütt ja Asko Pukki esindaja vandeadvokaat Raul Talts Advokaadibüroo Lentsius & Talts OÜ&#8209;st.

Osaihingu Põhivõrk esindaja ei nõustunud Kadrioru 110/10 kV alajaama asukoha määramata jätmisega ja 110 kV kaabelliini trassi asukoha määramata jätmisega Narva mnt 67 kinnistu detailplaneeringus.

Käesolevaks ajaks on detailplaneeringut, tulenevalt esitatud vastuväitest, täiendatud – detailplaneeringu tehnoõrkude joonisele nr GP&#8209;7 on kantud perspektiivne 110 kV kaabelliini trass selliselt, et võimaldada uue alajaama rajamine planeeritava alaga külgnevale Bensiini tn 9a krundile ja sellega piirnevatele riigi reservmaadele juurdepääsuga läbi planeeritud krundi Bensiini tn 7 (positsioon 1). Kuna Narva mnt 67 kinnistu detailplaneeringus näidatud võimalik alajaama asukoht on osaliselt reformimata



riigimaa, on Tallinna Linnavalitsus küsinud eelnevalt ka maa valitsejalt nõusolekut uue 110 kV alajaama rajamise kohta. Keskkonnaministeeriumi esindaja Maa-amet on 8. oktoobri 2007 kirjas nr 6.2&#8209;3/9:445 märkinud, et kuivõrd tegemist on detailplaneeringu koostamise kohustusega alaga, saab antud maa-alale ehitamine, katastriüksuse piiride muutmine ning katastriüksuse sihtotstarbe määramine kõne alla tulla alles siis, kui vastav tegevus on ette nähtud kehtestatud detailplaneeringus. Maa-amet on kinnitanud, et on põhimõtteliselt nõus vaadeldavasse Kadrioru piirkonda, Bensiini tn 9a kinnistule kavandatava uue 110 kV alajaama planeerimisega ka nimetatud kinnistuga piirnevale maa-alale, kuid rõhutas, et uute ehitiste rajamine detailplaneeringu koostamise kohustusega alal eeldab vastava detailplaneeringu kehtestamist. Läbirääkimised uue alajaama asukoha asjus on toimunud ning osatühing Jaotusvõrk on nõustunud uue Kadrioru 110/10 kV alajaama asukohaga Narva mnt 67 kinnistu detailplaneeringu planeeringualast väljaspool.

Asko Pukki esindaja vandeadvokaat Raul Talts Advokaadibüroo Lentsius & Talts OÜ&#8209;st ei nõustunud Narva mnt 67 kinnistule kavandatud hoonestusmahuga ja väitis, et see on olulisel määral suurem, kui seda võimaldab Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala üldplaneering ning oli ette nähtud Narva mnt 67 kinnistu müügingitingimustes.

Planeeritav maa-ala jääb Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringu kohasesse piirkonda nr 2. Vastuväite esitaja on ekslikult asunud seisukohale, et üldplaneeringus on määratud Narva mnt 67 kinnistu sihtotstarbeks 50% elamumaa ja 50% haljasala maa. Üldplaneeringus ei määrata katastriüksuse sihtotstarvete osakaalu vaid ala peamised juhtfunktsioonid. Planeeritava ala juhtfunktsioonideks on määratud elamumaa – eelkõige korterelamute rajamiseks ja haljasala maa – avalikult kasutatavate rohealade rajamiseks. Juhtfunktsiooni määramine sel viisil ei välista tehnorajatiste ja juurdepääsuteede rajamiseks kruntide kavandamist ning turvalisuse aspektist olulise elavuse loomiseks äripindade kavandamist elamutesse. Seega vastab detailplaneeringus kavandatu Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala üldplaneeringus määratud juhtfunktsioonile.

Üldplaneeringus on hoonestuse kõrguseks, mis on üks hoonestusmahtu määravaid parameetreid, lubatud 4&#8209;5 korrust ja mitte enam kui 15 meetrit maapinnast. Detailplaneeringus on kavandatud hoonete maksimaalseks kõrguseks määratud 5 korrust ehk 15 meetrit maapinnast. Hoonete kõrguse osas vastab detailplaneering ka Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala üldplaneeringule.

Ala maksimaalne täisehitus võib olla 50%. Narva mnt 67 kinnistu suurus on 48 698 m<sup>2</sup>. Hoonestamiseks ja avalikult kasutatava haljasala rajamiseks määratud kruntide pinnaks on planeeritud 38 353 m<sup>2</sup>. Kavandatud hoonestuse maapealsete korruste ehitusaluseks pinnaks on planeeritud 14 840 m<sup>2</sup>. Seega on täisehituseks kavandatud 38,7% ja Narva mnt 67 kinnistu detailplaneering vastab ka täisehituse osas Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringule.

Asko Pukki esindaja leidis, et detailplaneering ei vasta Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala üldplaneeringule hoonestustüübi osas. Esitatud väide on õige – Narva mnt 67 kinnistu detailplaneering algatati kui üldplaneeringut muutev detailplaneering ja seda just hoonestuse tüübi erinevuse tõttu. EUROPAN 6 võidutöö elluviimisest loobuti selle keerukuse tõttu, kuna osa hoonestusest oli kavandatud Põhjaväila kohale. Käesoleva lahenduse eelis on see, et hooned on planeeritud Liivaoja kvartali elamutest kaugemale kui EUROPAN 6 võidutöös ja hoonete vahele on jäetud vaatekoridorid Liivaoja kvartalist merele. Detailplaneeringu seletuskiri ei sisalda väidet, et planeeringulahendus vastab EUROPAN 6 võidutööle. Planeeringu autor viitab vaid sellele, et tema alternatiivne linnaehituslik lahendus tugineb EUROPAN 6 võidutöö kontseptsioonile.

Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneering määrab ala nr 2 teiseks võimalikuks hoonestuslaadiks “Kadrioru tüüpi” hoonestuse, jättes samas defineerimata mõiste “Kadrioru tüüpi”. Detailplaneeringu koostamise algatamise otsuses on määratud, et planeeritavate kruntide ehitusõigus tuleb määrata vastavalt Tallinna Linnavolikogu 9. detsembri 2004 määrusega nr 54 kehtestatud Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala üldplaneeringule. Vastavalt planeerimisseaduse § 9 lõikele 4 on ehitusõigusega määratletud krundi kasutamise sihtotstarbed, hoonete suurim lubatud arv krundil, hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala ja hoone suurim lubatud kõrgus. Üldplaneering hoonete lubatud suurimat arvu krundil ei limiteeri ja nagu eelpool kirjeldatud, vastab detailplaneering muude ehitusõigust iseloomustavate näitajate osas Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala üldplaneeringule.

Asko Pukki esindaja tegi ettepaneku planeerida piirkonna ühtse hoonestusstruktuuri saavutamiseks ja merevaadete säilitamiseks Narva mnt 67 kinnistule 3-korruselised hooned ja kompromissina 70% ulatuses ehitusalusest pinnast 4-korruselised hooned.

Hoonete kõrguse määramisel on lähtutud samast printsibist kui Liivaoja kvartalis. 5-korruselised hooned on kavandatud merest kaugemale ja madalamad ehk 4-korruselised merele lähemale. Hoonete kõrguse vähendamisega võib tagada, et säiliks ulatuslikud vaated merele küll Liivaoja kvartalis

asuvate elamute viimastelt korrustelt, kuid jalakäija vaatekõrguselt varjavad 5- ja 1-korruselised hooned vaadet samavõrra. Merevaadete säilimist mõjutab tunduvalt enam hoonete asetus üksteise suhtes. Käesoleva planeeringu puhul on hoonestusalade konfiguratsioon ja paigutus määratud teadlikult nii, et hoonete vahelt säiliks vaated merele.

Asko Pukki esindaja asus seisukohale, et haljastuse hulk peaks olema samaväärne hoonetealuse pinnaga. Vastuväite esitajale jäi arusaamatuks, miks on haljastatud ala hulka arvatud ka terrassihaljastus ja teed.

Haljastatud pinda on hoonestatavatele ja avalikult kasutatavatele haljasala kruntidele kavandatud 15 834 m<sup>2</sup>, mis on enam kui maapealsete korruste ehitusalune pindala (14 840 m<sup>2</sup>) ja sellele lisaks 5575 m<sup>2</sup> terrassihaljastust. Teede pinda haljastatud ala hulka ei ole arvatud. Planeeringulahendus vastab vastuväite esitaja ettepanekule. Maapinnale rajatava haljastuse osakaal hoonestatavatel ja avalikult kasutatavate haljasalade kruntidel on 41,3% ja koos terrassihaljastusega 55,8%. Viimane näitaja on enam kui Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringuga määratud 50%. 5,8% enam kavandatud haljastatud ala kompenseerib terrassihaljastuse väiksema efektiivsuse.

Vältimaks Liivaoja kvartali elanike elutingimuste halvenemist Bensiini ja Liivaoja tänava liikluskoormuse kasvu tõttu, juhul kui Põhjaväil valmib pärast kavandatud elamute ja tänavate ehitamist, tegi Asko Pukki esindaja ettepaneku mitte väljastada detailplaneeringus ette nähtud hoonete kasutuslubasid enne Põhjaväila valmimist.

Liivaoja tänava liikluskoormust detailplaneeringus kavandatud hoonete ehitamine ei mõjuta kuna Liivaoja tänavalt puudub juurdepääs planeeritud hoonetele. Kogu ajutine liikluskoormuse kasv ei lange kindlasti Bensiini tänavale, sest juurdepääs planeeritud hoonetele on ka Filmi tänavalt. Kavandatud hoonetegrupp ei mõjuta transiitliikluse kasvu Bensiini tänaval. Planeeritud hoonete kasutuslubade andmise sidumine Põhjaväila valmimisega ei ole põhjendatud, kuid kavandatu realiseerimise võimalikkus on Põhjaväila valmimisest sõltuv tehnovõrkude ühenduste tõttu.

Asko Pukki esindaja leidis, et II väärtusklassi puude mahavõtmine planeeritavalt alalt on põhjendamatu.

Detailplaneeringu koostamisel on leitud selline linnaehituslik kompromisslahendus, mis arvestab nii Narva mnt 67 kinnistu omaniku huve kui ka võimaldab rajada planeeringuliselt selge ja huvitava struktuuriga kvartali, säilitades samal ajal valdava osa väärtuslikust kõrghaljastusest.

Asko Pukki esindaja leidis, et detailplaneeringu koostamisel ei ole kaalutud keskkonnamõju hindamise vajadust, olgugi et olemasolev kõrghaljastusega rekreatsiooniala muudetakse avalikkusele suletud korruselamute alaks.

Narva mnt 67 kinnistu sihtotstarvet muudetak vastavalt Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringule. Kvartal ei kujune avalikkusele suletuks, sest osa maast on kavandatud avalikult kasutatavaks haljasalaks ja tänavaks. Elamukruntidele ei ole lubatud piirdeid rajada. Läbi kvartali on ette nähtud jalakäijate pääs ja kergliiklustee Kadrioru pargi lahustükini planeeritavast alast idas. Planeeringu koosseisus on uuring "Rajatud ja kavandatavate (Narva mnt 67) elurajoonide mõju Kadrioru pargile". Tallinna Keskkonnaamet ja Harjumaa Keskkonnateenistus on detailplaneeringu kooskõlastanud keskkonnamõju hindamise vajadust tingimuseks seadmata.

Asko Pukki esindaja asus seisukohale, et Läänemere ranna ehituskeeluvööndi vähendamiselega väheneb ka avalikkuse kasutuses olev linnaruum ja leidis, et ehituskeeluvööndi vähendamine on jäetud motiveerimata.

Ehituskeeluvööndi laiuse arvestamise lähtejooneks loetakse looduskaitseaduse § 35 lõike 2 alusel põhikaardile kantud veekogu piiri (tavalist veepiiri). Täna ulatub osa Läänemere ranna ehituskeeluvööndist Narva mnt 67 kinnistule. Pärast Põhjaväila ehitamisega kaasnevat, mere täitmise tõttu tavalise veepiiri asukoha muutumist, ehituskeeluvöönd enam Narva mnt 67 kinnistule ei ulatu. Peale Põhjaväila valmimist muutub ehituskeeluvööndi asukoht paratamatult. Lisaks on käesolevaks ajaks keskkonnaminister andnud nõusoleku ehituskeeluvööndi vähendamiseks 50 meetrile vastavalt Narva mnt 67 kinnistu detailplaneeringule.

Nõustatud on Asko Pukki esindajaga, et planeeringulahendus ei vasta parkimiskohtade arvu osas Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud "Tallinna parkimise korralduse arengukavas aastateks 2006&#209;2014" kirjeldatud vahevööndi normile.

Detailplaneeringu eskiisi koostamiseks tingimuste esitamise ajal 22. detsembril 2005 ei olnud arengukava veel kinnitatud ja parkimiskohtade arvutamise aluseks määrati Eesti Standard EVS 843:2003 "Linnatänavad". Käesolevaks ajaks on planeeringut täiendatud ning Bensiini tn 7 (krunt positsioon 1) planeeritud ärihoonele on ette nähtud teine maa-alune korrus, kuhu on võimalik paigutada täiendavalt 30 parkimiskohta. Ka ei vähene sellise lahenduse puhul maapinnale rajatava haljastuse hulk.

Asko Pukki esindaja leidis, et detailplaneeringu koostamisel on rikutud planeerimisseaduse § 10 lõikes 6 sätestatud, et eraõiguslik isik ei või olla detailplaneeringu koostamise tellija juhul kui detailplaneeringu koostamine ei toimu vastavuses kehtestatud üldplaneeringuga ning vastuväite esitaja asus seisukohale, et Narva mnt 67 kinnistu detailplaneeringu koostamise õiguse üleandmise leping nr DP-30/K-06 on vastuolus planeerimisseaduse § 10 lõikest 6 tuleneva keeluga.

Leping ei ole vastuolus planeerimisseaduse § 10 lõikega 6, sest lepinguga on üle antud detailplaneeringu koostamise õigus. Osäühing REIN MURULA Arhitektuuribüroo ei ole olnud planeeringu tellija. Detailplaneeringu koostamist on korraldanud Tallinna Linnaplaneerimise Amet talle põhimäärusega pandud kohustuste ulatuses, st planeeringu koostamise korraldaja on olnud kohalik omavalitsus.

Detailplaneeringu üle järelevalvet teostanud Harju maavanem andis 11. veebruari 2008 kirjaga detailplaneeringule heakskiidu ja asus seisukohale, et Narva mnt 67 kinnistu detailplaneeringu koostamisel ei ole rikutud seadusi ja norme ega neid vaidlustajate seadusest tulenevaid õigusi, mis kuuluksid järelevalve teostaja poolt tagamisele.

## **DETAILPLANEERINGU MENETLUS**

Detailplaneeringu koostamise algatamist taotles 7. oktoobril 2005 registreeritud avaldusega Arco Investeeringute Aktsiaseltsi esindaja Veiko Pedosk, kes soovis Narva mnt 67 kinnistu kruntideks jagamist ja tekkivatele kruntidele hoonestusõiguse seadmist 4-5-korruseliste korterelamute rajamiseks. Detailplaneeringu koostamise õigus on 28. detsembril 2006 sõlmitud lepinguga nr DP-30/K-06 üle antud Osäühingule REIN MURULA Arhitektuuribüroo. Detailplaneering algatati Tallinna Linnavalitsuse 3. jaanuari 2007 korraldusega nr 3-k. Teade detailplaneeringu algatamisest ilmus ajalehes Postimees 5. jaanuaril 2007. Detailplaneeringu eskiislahendusega sai tutvuda 15.-17. jaanuaril 2007. Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse tutvustamiseks toimus avalik arutelu 18. jaanuaril 2007. Teade eskiislahendusega tutvumise ning arutelu toimumise aja ja koha kohta ilmus ajalehes Postimees 11. jaanuaril 2007.

Detailplaneeringu koostas Osäühing REIN MURULA Arhitektuuribüroo. Detailplaneering on koostatud kooskõlas Tallinna Linnavalitsuse 3. jaanuari 2007 korraldusega nr 3-k ning Tallinna Linnavalitsuse 16. juuni 2004 määrusega nr 61 kinnitatud detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuetega. Detailplaneeringule on lisatud Aktsiaseltsi Tallmac koostatud reostusuuringud Narva mnt 67 territooriumi kohta ja Narva mnt 67 dendroloogiline hinnang; Aktsiaseltsi EcoPro koostatud

reostusuuringud Narva mnt 67 territooriumil, Osaihingu GeoKes koostatud projekt saasteallikast välisõhku eralduvate saasteainete lubatud heitkoguste kohta; keskkonnaekspert R. Ratase koostatud puittaimestiku inventeerimise aruanne ja uuring rajatud ja kavandatavate elurajoonide mõju kohta Kadrioru pargile ning Insinööritoimisto Akukon OY Eesti Filiaali koostatud hinnang liiklusrast põhjustatud müratasemete kohta.

Tallinna linna ehitusmääruse § 16 lõikes 1 määratud isikud ja asutused on detailplaneeringu kooskõlastanud. Tallinna Kesklinna Halduskogu, Tallinna Kesklinna Valitsus, Tallinna Kultuuriväärtuste Amet, Muinsuskaitseamet, Tallinna Kommunaalamet, Tallinna Tervisekaitsetalituse Harjumaa osakond, Tallinna Transpordiamet, Põhja-Eesti Päästkeskus, aktsiaselts Eesti Gaas ja Aktsiaselts Tallinna Küte kooskõlastasid detailplaneeringu omapoolseid tingimusi esitamata.

Tallinna Keskkonnaamet kooskõlastas detailplaneeringu järgnevate lisatingimusega: reostunud alade saneerimiskava esitada Tallinna Keskkonnaametile läbivaatamiseks enne lammutusprojekti koostamist; lammutus-, ehitus- ja haljastusprojektid kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist Tallinna Keskkonnaametiga, ehitusprojektidele lisada ehitustööde organiseerimise lahendused; Tallinna lahe rannaala looduskaitseaduse § 38 kohase ehituskeeluvööndi (50 meetrit tavalisest veepiirist) vähendamise nõusolek taotletakse keskkonnaministrilt olemasoleva kaldajoone korral peale detailplaneeringu vastuvõtmist linnavalitsuses, vähendatud ehituskeeluvöönd jõustub detailplaneeringu kehtestamisel. Vastavad nõuded ehitusprojekti koostamiseks on planeeringus määratud.

Keskkonnaministeeriumi Harjumaa keskkonnateenistus kooskõlastas detailplaneeringu märkusteta. Lisaks märkis keskkonnateenistus, et arvestades seda, et planeeringuala on kasutatud jäätmete ladustamiseks, on soovitatav pärast olemasolevate ehitiste, sh teede ja platside lammutus- ning pinnase saneerimistööde läbiviimist teostada pinnase saastatuse taseme täiendav hindamine. Vajaduse korral näha ette abinõud elutsoonile kehtestatud saasteainete piirväärtuste tagamiseks. Ranna ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek on põhjendatud. Ehituskeeluvööndi vähendamisel lähtuda looduskaitseaduse § 40 sätestatud korrast.

Tallinna Maa-amet kooskõlastas detailplaneeringu ning esitas järgmised märkused detailplaneeringu kohta: detailplaneeringu põhijoonisel tähistada ära avalikuks kasutuseks määratavad teed ja haljasalad; planeeringu materjalidele lisada maa omaniku kirjalik kinnitus avalikuks kasutamiseks määratavate teede ja haljasalade aluse maa tasuta linnale üleandmise kohta pärast nende rajatiste valmishitamist; täiendavalt selgitada

tugiplaanile kantud planeeringuala laiendamise sisu. Seletuskirjas on viide, et Filmi ja Bensiini tänava ristmikul on tehtud ettepanek planeeritava ala laiendamiseks Petrooleumi tn 6 // Nafta tn 1 kinnistu kagunurgas, aga planeeringu põhijoonisel ei ole nimetatud laiendust märgitud. Avalikuks kasutuseks määratud alad on planeeringus tähistatud. Arco Investeeringute Aktsiaselts on esitanud 18. juunil 2006 kinnituse, et nõustuvad neile kuuluvale kinnistule rajatavate teede ja haljasalade avaliku kasutusega. Arco Investeeringute Aktsiaselts on kinnitanud, et nõustuvad nimetatud alade avaliku kasutamise tagamiseks peale detailplaneeringu kehtestamist ning rajatiste valmimist sõlmima teede ja haljasalade aluse maa tasuta üleandmise lepingu Tallinna linna kasuks. Detailplaneeringu jooniseid on korrigeeritud ja planeeritava ala laiendamist ette ei ole nähtud.

Tallinna Maa-ametis on ette valmistatud Tallinna Linnavalitsuse korralduse eelnõu "Narva mnt 67 kinnistu jagamisel tekkivate kinnistute Tallinna linnale tasuta omandamine ja isikliku kasutusõiguse seadmise taotlemine ning kinnistutele ja isiklikule kasutusõigusele valitseja määramine", millega tehakse ettepanek omandada tasuta Tallinna linnale Arco Investeeringute Aktsiaseltsilt avalikult kasutatavate teede ja haljasalade rajamiseks vajalikud Narva mnt 67 kinnistu jagamisel tekkivad Filmi tn T3, Filmi tn T4, Filmi tn 12, Filmi tn 15 ja Bensiini tn T2 kinnistud ning taotletakse Tallinna linna kasuks isikliku kasutusõiguse seadmine Narva mnt 67 kinnistu osale pindalaga 1059 m<sup>2</sup>, lisaks jääb isiklik kasutusõigus koormama Narva mnt 67 kinnistu jagamisel tekkivaid järgmisi kinnistuid: Filmi tn 18 isikliku kasutusõiguse ala pindalaga 220 m<sup>2</sup>; Bensiini tn 7 isikliku kasutusõiguse ala pindalaga 618 m<sup>2</sup>; Filmi tn 16 isikliku kasutusõiguse ala pindalaga 37 m<sup>2</sup>; Filmi tn 14 isikliku kasutusõiguse ala pindalaga 55 m<sup>2</sup>; Filmi tn 13 isikliku kasutusõiguse ala pindalaga 139 m<sup>2</sup>. Korralduses on toodud tasuta omandamise ja isiklike kasutusõiguste seadmise tingimused, samuti määratud Tallinna Kommunaalamet Narva mnt 67 kinnistu jagamisel tekkivate Filmi tn T3, Filmi tn T4, Filmi tn 12, Filmi tn 15 ja Bensiini tn T2 kinnistute valitsejaks kinnistute Tallinna linna omandina kinnistusraamatusse kandmisest arvates.

AKTSIASELTS TALLINNA VESI kooskõlastas detailplaneeringu tingimused, et järgnevate projekterimisstaadiumite (hoonete ja tänavate vee- ja kanalisatsiooni ehitusprojektide) koostamiseks tuleb taotleda AKTSIASELTSILT TALLINNA VESI tehnilised tingimused. Tingimus on määratud täitmiseks järgnevates projekterimisstaadiumites.

Osahing Jaotusvõrk, Elion Ettevõtted Aktsiaselts ja Aktsiaselts KH Energia-Konsult kooskõlastasid planeeringu märkustega, et tööjoonised tuleb kooskõlastada täiendavalt. Tingimused on määratud täitmiseks järgnevates projekterimisstaadiumites.

Kuna detailplaneering sisaldab kehtestatud Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala üldplaneeringu muutmise ettepanekut, esitati see planeerimisseaduse § 17 lg 3 p 2 ja Tallinna linna ehitusmääruse § 16 lg 5 alusel täiendava kooskõlastamise vajaduse määramiseks Harju maavanemale. Harju maavanem juhtis tähelepanu järgmistele asjaoludele: planeeringulahenduses on esitatud olemasoleva rannajoone ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek (krundid positsioon 3 ja 4). Ranna ja kalda ehituskeeluvööndit võib suurendada või vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. Vastavalt looduskaitseaduse § 40 lõikele 3 võib ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamine toimuda keskkonnaministri nõusolekul.

Lisaks märkis maavanem, et planeerimisseaduse § 22<sup>1</sup> lõikest 2 tulenevalt planeeritakse tehnovõrgud ja &#8209;rajatised, arvestades olemasolevaid ehitisi, tehnovõrke ja &#8209;rajatisi ning muid kitsendusi. Kui kinnisasjale tehnovõrgu või rajatisega võrguühenduse loomiseks on vajalik luua ühendus olemasoleva tehnovõrgu või &#8209;rajatisega, mis ei asu planeeritaval maa-alal, siis peab planeeringuala algataja laiendama planeeritavat maa-ala selliselt, et planeering hõlmaks kogu loodavat võrguühendust. Seega tuleks Narva mnt 67 kinnistu planeeritava maa-ala koosseisu lülitada ka see maa-ala, kuhu on planeeritud need tehnovõrgud ja &#8209;rajatised, mis jäävad Narva mnt 67 kinnistu detailplaneeringu praegusest planeeringualast välja.

Vastavalt planeerimisseaduse § 17 lg 3 punkti 2 alusel palus maavanem detailplaneeringule täiendavalt kooskõlastada Tallinna Tervisekaitsetalituse Harjumaa osakonnaga inimeste tervisele ohutu elukeskkonna tagamiseks võimalike abinõude seadmise väljaselgitamiseks.

Ehituskeeluvööndi vähendamiseks esitati taotlus keskkonnaministrile peale detailplaneeringu vastuvõtmist. Narva mnt 67 kinnistu detailplaneeringu ala suurendatud ei ole, kuivõrd enamuse loodavast võrguühendusest on planeeritaval maa-alal, alast väljapoole jäävad planeeritavad tehnovõrgud on kavandatud linnale kuuluvale tänavamaa-alale, mille suhtes sundvalduse seadmise vajadust ei teki. Detailplaneeringu on Tallinna Tervisekaitsetalituse Harjumaa osakond kooskõlastanud märkusteta.

Detailplaneering, milles kavandati Kesklinnas asuvale 4,9 ha suurusele planeeritavale maa-alale 13 krunti, määrati ehitusõigus ning kruntide kasutamise tingimused kuue kuni 5&#8209;korruselise äripindadega korterelamu, millest ühe hoone mahtu oli kavandatud eralasteaed ja viie kuni 5&#8209;korruselise korterelamu ehitamiseks, planeeriti avalikku kasutusse jäävad tänavad ja haljasalad ning millega tehti



ettepanek Tallinna Linnavalikogu 9. detsembri 2004 määrusega nr 54 kehtestatud Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala üldplaneeringu muutmiseks, võeti vastu Tallinna Linnavalitsuse 29. juuni 2007 korraldusega nr 1318&#8209;k. Teade detailplaneeringu vastuvõtmisest ilmus ajalehes Postimees 4. juulil 2007. Detailplaneering oli avalikul väljapanekul 25. juulist&#8209;8. augustini 2007. Teade avaliku väljapaneku aja ja koha kohta ilmus ajalehes Postimees 12. juulil 2007 ning teade väljapaneku toimumisest ja selle tulemusi tutvustava arutelu läbiviimise aja ja koha kohta ilmus ajalehes Postimees 25. augustil 2007.

Avaliku väljapaneku ajal esitasid detailplaneeringu kohta vastuväiteid ja ettepanekuid sisaldavad kirjalikud pöördumised Osaihingu Põhivõrk esindaja Sulev Kütt ja Asko Pukki esindaja vandeadvokaat Raul Talts Advokaadibüroo Lentsius & Talts OÜ&#8209;st. Vastuväidete esitajatele edastati Tallinna Linnaplaneerimise Ameti seisukohad tähitud kirjadega 23. augustil 2007.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemusi tutvustav arutelu toimus 7. septembril 2007. Vastuväidete ja ettepanekute esitajatest viibisid avalikul arutelul Osaihing Põhivõrk esindaja Sulev Kütt ja Asko Pukki esindaja vandeadvokaat Raul Talts Advokaadibüroo Lentsius & Talts OÜ&#8209;st.

Arutelul käsitleti avalikul väljapaneku vältel kirjalikes pöördumistes tõstatatud küsimusi ja projekteerija tehtud täiendusi ja muudatusi Narva mnt 67 kinnistu detailplaneeringus. Arutelu tulemusel vastuväiteid esitanud isikud oma vastuväidetest ei loobunud.

Tallinna Linnavalitsuse 30. novembri 2007 kirjaga LV1/5612 esitati detailplaneering planeerimisseaduse § 23 lg 1 p 2 ja § 23 lg 3 p 3 ja 5 ning Tallinna linna ehitismääruse § 18 lg 13 kohaselt Harju maavanemale järelevalveks. Planeeringuvaidlusele lahenduse leidmiseks kutsus maavanem 9. jaanuaril 2008 kooskõlas planeerimisseaduse § 23 lõike 3 punktiga 5 kokku planeeringu avalikul väljapanekul kirjalikke vastuväiteid esitanud isikute, planeeringu koostamist korraldava kohaliku omavalitsuse ja Harju Maavalitsuse ühisenõupidamise. Avalikul väljapanekul vastuväiteid esitanud isikud osalesid nõupidamisel. Nõupidamisel esitas Osaihing Põhivõrk 8. jaanuaril 2008 koostatud kirja nr PV&#8209;EPS&#8209;4/21, millega loobus esitatud vastuväitest, kuna vastuväidetega arvestamise osas jõuti kokkuleppele. Asko Pukki esindajaga kokkuleppele vastuväitega arvestamise osas ei jõutud. Maavanem edastas planeerimisseaduse § 23 lg 3 p 5 alusel 11. veebruaril 2008 kirjaga nr 2.1&#8209;13k/3165 oma seisukoha arvestamata jäänud vastuväidete kohta ning andis planeerimisseaduse § 23 lg 6 alusel detailplaneeringu edasiseks menetlemiseks heakskiidu. Maavanem asus seisukohale, et Narva mnt 67 kinnistu detailplaneeringu koostamisel ei ole rikutud seadusi ja norme ega neid vaidlustajate seadusest tulenevaid õigusi, mis kuuluksid järelevalve teostaja poolt

tagamisele. Narva mnt 67 kinnistu detailplaneeringu koostamisel on arvestatud planeerimisseaduses sätestatud planeeringu avaliku menetluse nõudeid ning lähtunud planeerimisseaduse § 9 detailplaneeringu sisule esitatavatest nõuetest.

Looduskaitseaduse § 38 lg 1 p 3 kohaselt on keskkonnaminister 2. oktoobri 2007 kirjaga nr 16/6/41604/2 nõustunud ehituskeeluvööndi vähendamisega 50 meetrile vastavalt Narva mnt 67 kinnistu detailplaneeringule.

21. veebruaril 2008 sõlmitud lepinguga nr 2/6/48 võttis Arco Investeeringute Aktsiaselts kohustuse tagada oma vahendite arvelt detailplaneeringu kohaste avalikult kasutatavate teede ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ning vihmaveekanaliseerimise väljaehitamise.

Detailplaneeringu kehtestamine, mille puhul planeerimisseaduse kohane järelevalve planeeringu koostamise üle on kohustuslik või millega määratakse miljööväärtuslik hoonestusala, kuulub volikogu ainupädevusse vastavalt kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punktile 33 ja Tallinna linna ehitusmääruse § 19 lõikele 3.

	Toomas Vitsut
	Tallinna Linnavolikogu esimees