

Tuukri tn 1, 1a ja 1b kruntide ning lähiala detailplaneeringu kehtestamine kesklinnas

TALLINNA LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tallinn

19. juuni 2008 nr 146

Tuukri tn 1, 1a ja 1b kruntide ning lähiala detailplaneeringu kehtestamine kesklinnas

Planeerimisseaduse § 23 lg 6, § 24 lg 3, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 33 ning Tallinna Linnavolikogu 29. mai 2003 määrusega nr 35 kinnitatud "Tallinna linna ehitismääruse" § 19 lg 1, 3 ja 5 alusel ja arvestades nii otsusele lisatud Tallinna Linnaplaneerimise Ameti koostatud seletuskirjas esitatud kui ka järgmisi põhimotiive ja kaalutlusi:

- Planeeritav maa-ala asub kesklinnas Tuukri tänava, Lootsi tänava, UusSadama tänava ja tulevase Põhjaväila vahelises kvartalis. Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala üldplaneeringu kohaselt jääb planeeritav kvartal alale nr 6, s.o Põhjaväila, Petrooleumi tänava ja Tuukri tänava vahele, kus ala peamiseks juhtfunktsiooniks on kesklinna mitmefunktsiooniline maa. Detailplaneering on kooskõlas Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala üldplaneeringuga.

- Olemasolevast kõrghaljastusest ja kinnistute kujust lähtuvalt on kvartali põhjaküljele piirkonna miljöö, elukvaliteedi ja avaliku ruumi atraktiivsuse suurendamiseks kavandatud haljasala.

- Lootsi tn 4 krundi asukohta Põhjaväila ääres arvestades on krundil asuv hoone kavandatud rekonstrueerida ärihooneks ja ehitada mitmekorruseline parkimishoone planeeritavale alale kavandatud hoonete, sadama-ala ja kesklinna teenindamiseks.

- Detailplaneeringus kavandatu elluviimisel korrastatakse planeeritav maa-ala. Linna keskuse läheduse tõttu on hoonestuse tihendamine põhjendatud: see aitab vältida valglinnastumist ja transiitliikluse lisandumist kesklinna ning kuna vahemaad on väikesed, muutub otstarbekaks ühistranspordi kasutamine.

- Planeeritava ala miljööle väärtust andvad hooneosad on piirkonna identiteedi rõhutamiseks ette nähtud säilitada.

- Võrreldes Tallinna Linnavalitsuse poolt vastuvõetud detailplaneeringu lahendusega on käesolevaks ajaks planeeritava maa-ala suurust vähendatud 3,9 ha‑lt 2,52 ha‑ni, kuna detailplaneeringu alast on Põhjaväila maa-ala välja jäetud. Põhjaväila ehitusprojekti alusel ei ole praeguseks ehitusluba väljastatud ning seetõttu võib liikluskorralduse ja haljastuse lahendus Põhjaväila osas veel muutuda.

- Tuukri tn 1, 1a ja 1b kruntide ning lähiala detailplaneeringu koostamisel on arvestatud planeerimisseaduses sätestatud avaliku menetluse nõudeid ning lähtutud on planeerimisseaduse §‑s 9 detailplaneeringu sisule esitatud nõuetest.

Tallinna Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Tuukri tn 1, 1a ja 1b kruntide ning lähiala detailplaneering, R‑KONSULT töö nr 03/2004, millega on 2,52 ha suurusele planeeritavale maa-alale kavandatud 9 krunti, määratud ehitusõigus viie kuni 6‑korruselise äriruumidega mitme korteriga elamu ehitamiseks, kuni 6‑korruselise mitme korteriga elamu ehitamiseks, kuni 4‑korruselise parkimishoone ehitamiseks, avalikult kasutatava haljasala ja teede rajamiseks. Alale on planeeritud kuni 217 korterit ja hoonete maapealsetele korrustele orienteeruvalt 15 000 m² suletud brutopinda äriruumide ehitamiseks ning kavandatud hoonete, kesklinna ja sadama piirkonna parkimisprobleemi lahendamiseks üldkasutatav 200‑kohaline parkimishoone.
2. Detailplaneeringu kohaste teede ja tehnovõrkude väljaehitamine tagatakse vastavalt 27. märtsil 2008 sõlmitud lepingule nr 2‑6/75.
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

Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2008

otsuse nr 146

LISA

Seletuskiri Tallinna Linnavolikogu otsuse “Tuukri tn 1, 1a ja 1b kruntide ning lähiala detailplaneeringu kehtestamine kesklinnas“ juurde

Tallinna Linnavolikogu otsusega kehtestatakse Tuukri tn 1, 1a ja 1b kruntide ning lähiala detailplaneering, millega on 2,52 ha suurusele planeeritavale maa-alale kavandatud 9 krunti, määratud ehitusõigus viie kuni 6 korruselise äriruumidega mitme korteriga elamu ehitamiseks, kuni 6 korruselise mitme korteriga elamu ehitamiseks, kuni 4 korruselise parkimishoone ehitamiseks, avalikult kasutatava haljasala ja teede rajamiseks. Alale on planeeritud kuni 217 korterit ja hoonete maapealsetele korrustele orienteeruvalt 15 000 m² suletud brutopinda äriruumide ehitamiseks ning kavandatud hoonete, kesklinna ja sadama piirkonna parkimisprobleemi lahendamiseks üldkasutatav 200 kohaline parkimishoone.

HALDUSAKTI PÕHJENDUSED

1. Olemasolev olukord

Planeeritav maa-ala asub keskkonnas, linnaehituslikult olulises kohas, Tuukri tänava, Lootsi tänava, Uus Sadama tänava ja tulevase Põhjaväila vahelises kvartalis.

Tuukri tn 1a ja 1b kinnistud on eraomandis. Maa kasutamise sihtotstarve on mõlemal kinnistul 100% ärimaa ja neil asuvad laohooned. Tallinna linnale kuuluvad Lootsi tn 4 laohooned ja Tuukri tn 1 elamu.

Kõrghaljastus kasvab põhiliselt maa-ala põhjaküljel. Isekülvsed puud kasvavad hajusalt kogu planeeritaval maa-alal, moodustades kohati ka tihedamaid grappe, istutatud puudest on olulisim raudremmelgate rida ala lõunaosas.

2. Kontaktvööndi analüüs

Käesoleval ajal on selles piirkonnas linnakeskkond alles kujunemas, puudub funktsioneeriv ja seotud tänavavõrk, hoonestuse moodustavad erinevatel aegadel rajatud laohooned.

Planeeritavast alast põhja poole jääb Tallinna laht ja kavandatud Põhjaväil. Kontaktvööndi hoonestuse kõrgus ja laad on mitmekesine. Tuukri tänavast mere poole jääb palju 1-2 korruselisi amortiseerunud hooned. Ala üldilmet muutvat hoonestust kavandatakse koostamisel olevais detailplaneeringuis. Tuukri tänava ja Narva maantee vahele jääval alal on valdavalt 5-7 korruselised mitme korteriga hooned ja ärihooned. Tuukri tänava hoonestus on kujunenud eri aegadel ja on oma laadilt erinev.

Linna keskuse infrastruktuur on lähedal. Ühistransport kulgeb Narva maanteel. Linna teiste piirkondadega on hea ühendus. Suur rekreatsiooniala, Kadrioru park, on jalgsikäigu kaugusel.

3. Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala üldplaneering

Tallinna Linnavolikogu 9. detsembri 2004 määrusega nr 54 kehtestatud Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala üldplaneeringu kohaselt jääb planeeritav kvartal alale nr 6, s.o Põhjaväila, Petrooleumi tänava ja Tuukri tänava vahele. Ala peamiseks juhtfunktsiooniks on kesklinna mitmefunktsiooniline maa. Ehitiste maksimaalne kõrgus maapinnast ei või ületada olemasoleva kõrgeima ehitismälestise harja kõrgust, krundi täisehitus võib olla kuni 70%, minimaalne nõutav haljastus kuni 10%. Hoonete kavandatud kõrgus ei ületa Uus-Sadama tn 14 mälestise, mille maksimaalne kõrgus maapinnast on 27,0 meetrit ja hoone põhiosa harja kõrgus maapinnast on 20,0 meetrit, kõrgust. Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala üldplaneeringu muutmist detailplaneeringuga ei taotleta.

4. Kehtiv detailplaneering

Planeeritava maa-ala kohta ei kehti varem kehtestatud detailplaneeringut.

5. Detailplaneeringus kavandatu

Tuukri tn 1a (positsioon 1) krundile, suurusega 3142 m², on planeeritud üks kuni 6-korruselise hoone, mis rajatakse olemasoleva paekivist laohoone kohale, säilitades paekivihoone seinad esimese korruse ulatuses. Tuukri tn 1a krundi 100% ärimaa sihtotstarve muudetakse 50% ulatuses elamumaaks ja 50% ulatuses ärimaaks. Lisaks äripindadele on krundile planeeritud kuni 35 korterit.

Planeeringus on kavandatud jagada Tuukri tn 1b krunt neljaks elamu- ja ärimaa krundiks ja 1419 m² on kavandatud transpordimaaks.

Moodustava krundi positsioon 2 suuruseks on 2007 m² ja krundi maakasutuse sihtotstarve on 95% elamumaa ja 5% ärimaa. Krundile on planeeritud 4-6-korruselise hoone, kuhu lisaks äripindadele on kavandatud kuni 50 korterit.

Moodustatava krundi positsioon 3 suuruseks on 2132 m² ja krundi maakasutuse sihtotstarve on 95% elamumaa ja 5% ärimaa. Krundile on planeeritud 4-6-korruselise hoone, kuhu lisaks äripindadele on kavandatud 50 korterit.

Moodustatava krundi positsioon 4 suuruseks on 1256 m² ja krundi maakasutuse sihtotstarve on 100% elamumaa. Krundile on planeeritud üks kuni 6-korruseline kuni 24 korteriga elamu.

Moodustatava krundi positsioon 5 suuruseks on 2475 m² ja krundi maakasutuse sihtotstarve on 95% elamumaa ja 5% ärimaa. Krundile on planeeritud osaliselt kuni 4- ja osaliselt kuni 6-korruseline hoone, kuhu lisaks äripindadele on kavandatud 50 korterit.

Olemasolevast kõrghaljastusest ja kinnistute kujust lähtuvalt on kvartali põhjaküljele piirkonna miljöö, elukvaliteedi ja avaliku ruumi atraktiivsuse suurendamiseks kavandatud haljasala. Sotsiaalmaa sihtotstarbega krunt, positsioon 6, on kavandatud moodustada jätkuvalt riigi omandis olevast maast, planeeritud krundi suurus on 2999 m², krundile on kavandatud haljasala puhkeplatside ja mänguväljakutega.

Lootsi tn 4 krundi asukohta Põhjaväila ääres arvestades on krundil asuv hoone kavandatud rekonstrueerida ärihooneks ja ehitada mitmekorruseline parkimishoone planeeritavale alale kavandatud hoonete, sadama-ala ja kesklinna teenindamiseks. Lootsi tn 4 (positsioon 7) krundi suuruseks on 3366 m², maakasutuse sihtotstarve on 100% ärimaa. Krundil asub säilitatav 2-korruseline ärihoone. Krundile on planeeritud kuni 4-korruseline ärihoone koos 200-kohalise parkimismajaga. Parkimishoone kavandamise idee lähtub Tallinna Linnaplaneerimise Ameti tellimusel valminud ja K&S-Projekt Aktsiaseltsi koostatud tööst nr 054009 "Tallinnakesklinna parkimiskorraldus", milles on analüüsitud linna keskosa parkimiskohtade vajadust ja tehtud soovitused parkimise paremaks korraldamiseks. Üks soovitustest on rajada 2000 tänavavälise parkimiskohta parkimismajades. Tänavate ehitamine ja korrashoid on avaliku sektori ülesannetest üks kulukamaid ja seetõttu tuleb tänavate pinda kasutada maksimaalselt eesmärgipäraselt s.t liiklemiseks. Parkimismaja on kavandatud nii planeeritud hoonete kui ka kesklinna ning sadama külastajatele, jäädes jalgsikäigu kaugusele enamkülastatavatest hoonetest. Parkimishoone asukoht tagab keskuse hea kättesaadavuse kõigile linnaelanikele, mitte ainult neile, kes elavad vahetult keskuses.

Tuukri tn 1 (positsioon 8) krundi suuruseks on planeeritud 563 m², maakasutuse sihtotstarve on 85% elamumaa ja 15% ärimaa. Krundile on kavandatud üks kuni 6-korruseline äriruumidega ja kuni 8 korteriga elamu.

Planeeringus on kavandatud üks avalikuks kasutamiseks määratav transpordimaa krunt suurusega 3864 m².

Tuukri tänava äärde kavandatud hoonestus koosneb kolmest eraldiseisvast hoonest Tuukri tn 1a olemasoleva paekivist laohoone kohale kavandatud, pikema fassaadiga Tuukri tänava poole planeeritud hoonest ja Tuukri tn 1 ning Tuukri tn 1b kavandatud hoonete grupist, kus kõrgemad, kuni 6 korruselised hooneosad "kasvavad" välja madalamast 4 korruselisest hooneosast. Selline hoonestusviis võimaldab luua planeeritud kvartalisisesele tänavale suuremat avarust ja mitmekesistada tänavaseina haljastusega. Sisetänava äärde kavandatud hoonetest moodustub kaar, millest osa hooneid paikneb ümber kavandatava haljasala.

Hoonete lubatud kõrguse määramisel on lähtutud kultuuriministri 13. mai 1997 määrusega nr 21 arhitektuurimälestiseks tunnistatud Tallinna Meremeeste Kodu kõrgusest, mis asub Uus-Sadama tn 14 kinnistul ning mille maksimaalne kõrgus maapinnast on 27,0 meetrit ja hoone põhimahu harja kõrgus maapinnast 20,0 meetrit. Planeeritud hoonete maksimaalne kõrgus on 20,0 meetrit, maksimaalne korruselisus on 6 korrust.

Hoonete projekteerimiseks on määratud nõue, et arhitektuurne lahendus peab olema kaasaegne, hoonestamisel on soovitav kasutada erinevaid hoonetüüpe, trepikodadega ühendatud erineva kõrgusega plokistatud hooneid jne. Kavandatud haljasala lõunaküljele planeeritud elamud peavad moodustama ühtse arhitektuurse terviku. Hoonete katuse tüübiks on määratud tasakatus. Positsioonide 2, 3 ja 4 vahele on kavandatud hooneid ühendav katuseterrass, kuhu on võimalik rajada laste mänguväljakuid ja puhkenurki. Tehnilised seadmed peavad olema projekteeritud hoonesse ja nende arhitektuurne kujundus peab lähtuma hoone arhitektuursest lahendusest. Piirded on lubatud rajada kruntide positsioon 3 ja 8 Tuukri tänava poolsele krundi piirile; krundile positsioon 8 planeeritud avalikuks kasutamiseks määratava kõnnitee eraldamiseks krundi privaatsest osast; positsioon 4 krundi piirile; positsioon 5 kirde, kagu ja lõunapiirile. Avatud õuesüsteemi kasutamine Tuukri tänava poolses osas võimaldab täiendada ka Tuukri tänava haljastust. Olev haljastus on võimalusel säilitatud. Kõigile kruntidele tuleb ehitusprojekti mahus koostada eraldi haljastuse projekt. Planeeritaval maa-ala säilitatakse 29 puud, likvideeritakse 30 puud ja istutatakse juurde 86 puud.

Planeeritava maa-ala põhjaküljele rajatakse tulevikus Põhjaväil. Planeeritavale maa-alale kavandatakse uus tänavavõrk, mis ühendab erinevaid kinnistuid ning võimaldab ühenduse Põhjaväila ja Tuukri tänavaga. Peale Põhjaväila valmimist muutub Tuukri tänav juurdepääsu-tänavaks ja tänava liikluskoormus väheneb oluliselt ning seetõttu ei ole kavandatud Tuukri tänava sõidutee osa laiendamist.

Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud “Tallinna parkimise korralduse arengukavas aastateks 2006‑2014“ vahevööndi normatiivi alusel on planeeritavate hoonete teenindamiseks vajalik kavandada 376 parkimiskohta. Koos parkimishoonesse kavandatud parkimiskohtadega on alale planeeritud kokku 465 parkimiskohta. Parkimiskohad elamute juurde on planeeritud hoonete soklikorrustele ja elamute esisele alale. Arengukavas toodud vahevööndi normatiivile vastav arv parkimiskohti on planeeritavale alale kavandatud. Hoonete maapealsest osast väljaulatuvate parklate katused on kavandatud kaetud terrassidena, mis võimaldavad kasutada parklate katuseid puhkeplatsidena.

Kütteliigi valik vastab Tallinna Linnavolikogu 27. mai 2004 määrusega nr 19 kinnitatud dokumendile “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.

Olmejäätmete kogumine on planeeritud kooskõlas jäätmeseaduse ja Tallinna Linnavolikogu 8. märtsi 2007 määrusega nr 6 kehtestatud “Tallinna jäätmehoolduseeskirjaga“.

Planeeritava maa-ala vahetus läheduses ei ole eluhooneid, mille insolatsioonitingimusi uued hooned võiksid mõjutada.

Võrreldes Tallinna Linnavalitsuse poolt vastuvõetud detailplaneeringu lahendusega on käesolevaks ajaks planeeritava maa-ala suurust vähendatud 3,9 ha‑lt 2,52 ha‑ni, kuna detailplaneeringu alast on Põhjaväila maa-ala välja jäetud. Põhjaväila ehitusprojekti alusel ei ole praeguseks ehitusluba väljastatud ning seetõttu võib liikluskorralduse ja haljastuse lahendus Põhjaväila osas veel muutuda.

6. Avaliku väljapaneku tulemused

Avaliku väljapaneku ajal esitasid detailplaneeringu kohta vastuväiteid ja ettepanekuid sisaldavad kirjalikud pöördumised M. Alep ja Tuukri Kinnisvarahalduse OÜ nimel Osäühing Advokaadibüroo Pohla & Hallmägi advokaat Taimar Ehrlich.

Vastuväite esitanud M. Alep leidis, et detailplaneeringu koostamisel on kaasamata jäetud huvitatud isikud, s.t ümberkaudsed elanikud või vastavate majade korteriühistud, s.h Lootsi tn 3a elanikud ja korteriomaniikud. Vastuväite esitaja väitis, et planeeringu materjalides ei ole isegi mainitud Lootsi tn 3a korterelamu olemasolu planeeritava maa-ala lähialal.

Kui vaadelda planeeritava maa-ala kaardimaterjali koos planeeringu pealkirjaga siis Lootsi tn 3a elamu ei jäägi Tuukri tn 1, 1a ja 1b kruntide lähialale (planeeringualale), vaid ainult ala kontaktvööndisse.

Kontaktvööndi joonisel on Lootsi tn 3a elamu kujutatud, mistõttu ei saa öelda, et planeeringus ei mainita Lootsi tn 3a elamu olemasolu.

Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 16 lõike 1 kohaselt kaasatakse detailplaneeringu koostamisse planeeritava maa-ala kinnisasjade omanikud ja elanikud ning teised huvitatud isikud. PlanS ei ole õigusmõisted “teised huvitatud isikud” ning “detailplaneeringu koostamisse kaasamine” täpselt määratletud. Avalikkuse kaasamise kõige tähtsamaks ja laiaulatuslikumaks võimaluseks on planeeringu avaliku väljapaneku korraldamine, mille jooksul said oma ettepanekuid ja vastuväiteid planeeringulahenduse kohta esitada kõik planeeringulahendusest huvitatud isikud. Vastuväite esitanud isik on seda võimalust kasutanud. Teised Lootsi tn 3a elanikud ja korteriomanikud planeeringuga tutvumas ei käinud. Avaliku väljapaneku toimumisest anti teada vastavalt PlanS sätestatule. Detailplaneeringu avalikule väljapanekule eelnes 26. aprillil 2006 planeeringu eskiislahendust ja lähteseisukohti tutvustav arutelu, mille toimumisest teatati planeerimisseaduses ettenähtud korras. Ka eskiislahenduse avalikule arutelule peale Tuukri tn 5 kinnistu omaniku esindaja kedagi ei tulnud.

M. Alepit ei rahuldanud planeeritavale maa-alale jääva Põhjaväila lõigu haljastuse ja liikluskorralduse lahendus. Vastuväite esitaja asus seisukohale, et Põhjaväilast tulenevate häiringute väljaselgitamiseks ei ole tehtud piisavalt uuringuid.

Tuukri tn 1, 1a ja 1b kruntide ning lähiala detailplaneeringu üheks lähtedokumendiks on Tallinna Linnavolikogu 6. aprilli 1995 otsusega nr 34 kehtestatud Tallinna Põhjamagistraali detailplaneering, millega määrati Põhjaväila asukoht ja tänavamaa laius. Nimetatud detailplaneeringuga määratud teemaa-alast lähtuti hiljem maareformi läbiviimisel ja Põhjaväila äärde jäävate kinnistute piiride määramisel ning tehnovõrkude ehitamisel. Põhjaväila asukoht jäi muutmata ka Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuaril 2001 määrusega nr 3 kehtestatud Tallinna üldplaneeringuga ja Tallinna Linnavolikogu 9. detsembri 2004 määrusega nr 54 kehtestatud Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringuga. Neist viimase koosseisus on strateegilise keskkonnamõju hinnang. Põhjaväila aukoha muutmine ei ole põhjendatud sellega kaasnevate suurte kulutuste tõttu maa väljaostmiseks, uuesti projekteerimiseks jne. Tuukri tn 1, 1a ja 1b kruntide ning lähiala detailplaneering vastab nii Tallinna üldplaneeringule kui Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringule.

Lootsi tn 3a elamu ehitamiseks anti luba 29. detsembril 2003 ja elamu kasutusse võtmiseks väljastati kasutusluba 15. septembril 2005. Põhjaväila asukoht oli selleks ajaks teada ja Lootsi tn 3a elamusse korteri ostjad tegid teadliku valiku asudes elama kohta, mille kõrvale ehitatakse linna üks olulisemaid ja suurema liiklusega magistraale.

Põhjaväila detailse lahenduse aluseks käesolevas detailplaneeringus on tänava ehitusprojekt nimetusega "Tehniline abi sadamate maismaaühenduste ehitamiseks ja rekonstrueerimiseks Tallinnas", mida koostab SWECO Projekt AS. Vastav viide on detailplaneeringus insenervõrkude koondplaani. Põhjaväila lõik on planeeritava maa-ala koosseisu määratud mitte Põhjaväila lahenduse projekteerimiseks, vaid selleks et olla veendunud, et kavandatud kruntidele oleks võimalik rajada juurdepääse ja et määrata tehnovõrkude paigutus nii, et ühendused Põhjaväila maale kavandatavate magistraalvõrkudega saaksid ehitatud õigesse kohta. Käesolevaks ajaks on detailplaneeringu seletuskirja täpsustatud ning viidatud on eelpoolnimetatud projektidele.

Lootsi tn 3a elamu asub Põhjaväila ja Lootsi tänava ristmikul. Ristmikel tuleb haljastuse kavandamisel lähtuda Eesti Standardist EVS 843:2003 "Linnatänavad", kus on öeldud, et nähtavuskolmnurka võib istutada vaid üksikuid puid või madalaid põõsaid, viimased ei tohi kasvada kõrgemaks kui 0,4 meetrit. Samas oleks õhupuhasuse aspektist efektiivsem just 1,2 kuni 2 meetri kõrgusel asuv haljasmass. Nähtavuskolmnurga ulatus sõltub ristmikule suubuvate tänavate kaldest ja peateele kavandatavast lubatud sõidukiirusest. Sellise täpsusastme detailid määratakse aga tänava ehitusprojektis mitte detailplaneeringus. Eeltoodust nähtub, et vahetult Põhjaväila ja Lootsi tänava ristmikule ei olegi võimalik tihedat kõrghaljastust kavandada.

Lisaks tegi M. Alep ettepaneku kavandada Põhjaväila äärde täiendavalt kõrghaljastust. Esitatud ettepanekuga arvestatakse kindlasti Lootsi tn 6, Lootsi tn 8 ja Lootsi tn 10 kinnistuste ja lähiala detailplaneeringu koostamisel. Taotlus nimetatud detailplaneeringu koostamise algatamiseks on Tallinna Linnaplaneerimise Ametile esitatud.

Tuukri Kinnisvarahalduse OÜ nimel vastuväite esitanud Osühing Advokaadibüroo Pohla & Hallmägi advokaat Taimar Ehrlich leidis, et kruntide positsioon 4 ja 5 hoonestusalade kaugus 4 meetrit Tuukri tn 5 krundi piirist ei vasta Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrusega nr 315 kinnitatud "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" sätestatud minimaalsele hoonetevahelisele kujale 8 meetrit.

Vastuväite esitajale on selgitatud, et planeeringu hoonestusalad on määratud võrdse kohtlemise printsiibil Tuukri tn 5 krundi piirist 4 meetrit, s.o poole Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrusega nr 315 kinnitatud "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" sätestatud minimaalne hoonetevahelise kuja kaugusele. Sealjuures on hoonestusala määratud Tuukri tn 5 asuvatest õiguslikul alusel rajatud hoonetest vähemalt 8 meetri kaugusele. Seega puudub vajadus tulemüüride kavandamiseks. Käesolevaks ajaks on detailplaneeringu põhijoonist täiendatud ja eraldi tingmäärgiga on tähistatud Tuukri tn 5 õiguslikul alusel püstitatud hooned ja nende kaugus detailplaneeringuga kavandatud hoonestusaladest.

Tulemüüri nõuetele vastavais seintes võib olla aknaid, kuid ava täited peavad olema tule levikut takistavas konstruktsioonis, vastavate klaasidega jne.

Osaihing Advokaadibüroo Pohla & Hallmägi kliendile Tuukri Kinnisvarahalduse OÜ;le jäi ebaselgeks Tuukri tn 5 kinnistu kohta kontaktvööndi analüüsi joonisel näidatud võimaliku hoonestuse paigutuse lahenduse õiguslik mõju.

Kontaktvööndi analüüsi joonisel antakse naaberkruntide võimalik hoonestuse paigutus selleks, et oleks võimalik planeeringualale ette nähtud hoonestusettepanekut hinnata. Ettepanekut kaaludes huvitab otsustajaid eelkõige see, et planeeringualale kavandatu elluviimise järel oleks võimalik planeeritava alaga samasuguste eeldustega naaberkrundile kavandada sarnase tihedusega või muus mõttes linnaehituslikult sobivat hoonestust, kujundada ansamblit või säilitada terviklikku tänavamiljööd. Antud juhul on Tuukri tn 5 krundi kohta näidatud ainult Tuukri tänava äärsed hoone võimalik asukoht, tõestamaks, et piki Tuukri tänavat on detailplaneeringualale kavandatud tüüpi hoonestust võimalik jätkata, et tekiks linnaehituslikult sobiv tänavamiljöö. Käesolevaks ajaks on kontaktvööndi analüüsi täiendatud ja lisatud on hoonestuse visioon Tuukri tn 5 kohta tervikuna, kontrollimaks, kas planeeringuga kavandatu elluviimise järel on võimalik Tuukri tn 5 krundi sama tihedusega hoonestada. Planeeringute koostamisel on iseärasuseks see, et visioon tuleb hindamiseks ja kaalumiseks graafiliselt esitada. Tekstiline visioon ei ole hinnatav. Õiguslikult ei ole visioon kinnistu omanikule siduv ja välistatud ei ole teistsuguse, kuid linnaehituslikult sobiva lahenduse esitamine Tuukri tn 5 kinnistu kohta detailplaneeringut koostades. Tuukri tn 5 detailplaneeringu koostamise korral jääb visioon üheks võimalikuks hoonestamise variandiks ja on kaalumisel kasutatav võrdlusmaterjalina. Tallinna Linnaplaneerimise Amet leidis, et visiooni lisamine detailplaneeringule on otsustamiseks vajalik, seda enam, et oma 3. juuli 2007 kirjaga nr 1269 soovis Osaihing Advokaadibüroo Pohla & Hallmägi oma kliendi palvel seisukohta Tuukri tn 5 kinnistu hoonestamise võimaluste kohta.

Avalikku väljapaneku tulemusena on detailplaneeringut korrigeeritud ja täiendatud järgnevalt: seletuskirja on lisatud naaberkinnistu Tuukri tn 5 hoonete kohta skeem ja väljavõtted ehitisregistrist; seletuskirjas, detailplaneeringu koostamise lähtedokumentide loetelule on lisatud Tallinna Põhjamagistraali detailplaneering, kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 6. aprilli 1995 otsusega nr 34 ja Põhjaväila tööprojekt nimetuse all "Tehniline abi sadamate maismaaühenduste ehitamiseks ja rekonstrueerimiseks Tallinnas koridor 1 (Põhjaväil)" aktsiaselts ETP Grupp töö nr 1321. Lisaks on täiendatud detailplaneeringu kontaktvööndi skeemi Osaiühingu R‑KONSULT hoonestusettepanekuga naaberkinnistute ja tihedusnäitajatega naaberkinnistute piirialadel; liikluse ja parkimislahendusega põhijoonist on samuti täiendatud Põhjaväila trassile on kantud trassi tööjooniste mahus koostatud haljastuse lahendus, joonisele on märgitud naaberkinnistul Tuukri tn 5 olevad õiguslikul alusel olevad hooned ja näidatud olemasolevate ja projekteeritud hoonete vahelised kaugused, mis on minimaalselt 8,0 meetrit.

Harju Maavalitsuse planeeringute järelevalve komisjoni 8. jaanuari 2008 ühisnõupidamisel tehti kohalikule omavalitsusele ettepanek muuta Tuukri tn 1, 1a ja 1b kruntide ning lähiala detailplaneeringu ala piire, jättes välja Põhjaväila, ning muuta joonistel Tuukri tn 5 kinnistul olevaid hooneid kujutava tingmärgi tähistust.

Tuukri tn 1, 1a ja 1b kruntide ning lähiala detailplaneeringut on vastavalt ühisnõupidamisel otsustatule täiendatud: planeeritava maa-ala suurus on vähendatud esialgselt 3,9 ha‑lt 2,52 ha‑ni ning Põhjaväil on detailplaneeringuga planeeritavast maa-alast välja jäetud, kuna Põhjaväila ehitusprojekti alusel ei ole praeguseks ehitusluba väljastatud ning seetõttu võib liikluskorralduse ja haljastuse lahendus Põhjaväila osas veel muutuda. Tuukri tn 1, 1a ja 1b kruntide ning lähiala detailplaneeringu joonistel on muudetud planeeritavast maa-alast välja jääva Tuukri tn 5 kinnistul asuvate hoonete kujutamiseks kasutatud tingmärki.

Muudetud Tuukri tn 1, 1a ja 1b kruntide ning lähiala detailplaneeringu lahenduse on kooskõlastanud ka avalikul väljapanekul vastuväiteid esitanud isikud.

Detailplaneeringu üle järelevalvet teostanud Harju maavanem andis 17. märtsi 2008 kirjaga detailplaneeringule heakskiidu ja asus seisukohale, et Tuukri tn 1, 1a ja 1b kruntide ning lähiala 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 taotlesid 25. augustil 2004 Tuukri tn 1a kinnistu osas Oleg Vaõtõenko ja Tuukri tn 1b kinnistu osas Osõuhingu Fine Kinnisvara esindaja Kaido Saveljev. Oleg Vaõtõenkole ja Osõuhingule Fine Kinnisvara on 20. aprillil 2005 sõlmitud lepinguga õle antud detailplaneeringu koostamise ja koostamise rahastamise õigus.

Detailplaneering algatati Tallinna Linnavalitsuse 4. mai 2005 korraldusega nr 852‑k. Teade detailplaneeringu algatamise kohta ilmus ajalehes Postimees 11. mail 2005. Detailplaneeringu eskiislahendusega sai tutvuda 24.‑25. aprillil 2006 Tallinna Kesklinna Valitsuses. Detailplaneeringu lõhteseisukohtade ja eskiislahenduse tutvustamiseks toimus avalik arutelu 26. aprillil 2006. Teade eskiislahendusega tutvumise ja arutelu toimumise aja ning koha kohta ilmus ajalehes Postimees 22. aprillil 2006.

Detailplaneeringu koostas Osõuhing R‑KONSULT kooskõlas Tallinna Linnavalitsuse 16. juuni 2004 määruusega nr 61 kinnitatud detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuete ning Tallinna Linnavalitsuse 4. mai 2005 korraldusega nr 852‑k.

Detailplaneeringu koosseisus on dendroloog Aino Aaspõllu koostatud olemasoleva haljastuse hinnang, Aktsiaseltsi Geotehnika Inseneribüroo G.I.B. koostatud geotehnika aruanne ja Tervisekaitseinspeksiooni Füüsika Kesklabori koostatud müraprognõosi protokoll.

Tallinna linna ehitusmääruse § 16 lõikes 1 määratud isikud ja asutused on detailplaneeringu kooskõlastanud. Tallinna Kesklinna Valitsus, Tallinna Kesklinna halduskogu, Muinsuskaitseamet, Tallinna Kultuuriväärtuste Amet, Tallinna Transpordiamet, Tallinna Kommunaalamet, Tervisekaitseinspeksiooni Tallinna tervisekaitsetalituse Harjumaa osakond, Põhja-Eesti Päästekeskus, Aktsiaselts Tallinna Kõte, Elion Ettevõtted Aktsiaselts, Tuukri tn 1b kinnistu omaniku OÕ Arco Kapital esindaja, juhatuse liige Kaido Kaljusaar ja Tuukri tn 1a kinnistu omaniku Kinnisvarakapitali AS esindaja, juhatuse liige Oleg Vaõtõenko kooskõlastasid planeeringu omapoolseid tingimusi esitamata.

Osõuhing Jaotusvõrk kooskõlastas detailplaneeringu, paludes tööjoonised kooskõlastada osõuhinguga täiendavalt ning taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud võimsustega. AS KH Energia-Konsult palus tööjooniste koostamiseks tellida aktsiaseltsilt tehnilised tingimused. Eelnimetatud tingimused täidetakse ehitusprojekti staadiumis.

AKTSIASELTS TALLINNA VESI kooskõlastas detailplaneeringu järgmistel lisatingimused: tunnelkollektori kaitsetsoon, isiklik kasutusõigus AKTSIASELTSi TALLINNA VESI kasuks, peab omaniku poolt olema vormistatud tasuta servituudina; sademevee kanaliseerimise võimaldamiseks ja meremõjude vähendamiseks soovitavalt tõsta maapinda planeeringualal, sademeveelahenduse üle on võimalik otsustada peale Põhjäväila sademeveeskeemi koostamist aktsiaseltsis ETP Grupp; Põhjäväila-äärset hoonestust on võimalik rajada peale Põhjäväila-aluste vee- ja sademeveekanaliseerimise torustike ehitamist; järgmisele projekteerimise staadiumile taotleda veevarustuse ja kanaliseerimise tehnilised tingimused. Eelnimetatud tingimused täidetakse ehitusprojekti staadiumis.

Põhjäväila projekti koostaja aktsiaselts ETP Grupp kooskõlastas detailplaneeringu ning märkis, et detailplaneering on Põhjäväila osas vastavuses koostatava Põhjäväila projektiga.

Tallinna Keskkonnaamet palus ehitusprojekti ametiga kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist, esitada täiendavate reostusuuringute aruanne jäätmehooldde osakonda ehitusprojekti koostamise ajal, vajadusel koostada ülenormatiivselt reostunud alade saneerimisprojekt; mahavõetavad lehtpuud kompenseerida asendusistutustega vastavalt Tallinna Linnavolikogu 25. augusti 2005 määruse nr 45 tingimustele; parklate ja platside reostusohhtlikud sajuveed puhastada enne ühisevõrku juhtimist lokaalsetes puhastusseadmetes. Tingimused ehitusprojekti koostamiseks on detailplaneeringus kajastatud.

Tallinna Maa-amet kooskõlastas detailplaneeringu ning esitas järgmised märkused planeeringulahenduse kohta: detailplaneeringu põhijoonisel positsioonil nr 9 nähakse ette transpordimaa maakasutuse sihtotstarbega krunt, mis hõlmab osaliselt eraomanike kinnistuid. Maa-amet märkis, et detailplaneeringu seletuskirja kohaselt võõrandatakse osa eraomanike kinnistutest liiklusmaa krundi moodustamiseks. Maa-amet palus enne detailplaneeringu vastuvõtmist välja selgitada kinnistute võõrandamise tingimused, et oleks selge, kas ja milliseid kohustusi detailplaneeringuga kavandatav maa omandamine toob kaasa Tallinna linnale detailplaneeringu vastuvõtmise ning hilisema kehtestamise järel.

Tuukri tn 1a kinnistu omanik Kinnisvarakapitali AS on esitanud 26. aprillil 2007 kirjaliku nõusoleku, milles kinnitatakse, et Kinnisvarakapitali AS nõustub loovutama 540 m² maad Tallinna linnale. Tuukri tn 1b kinnistu omanik OÜ Arco Kapital on esitanud 30. aprillil 2007 kirjaliku nõusoleku, milles kinnitatakse, et OÜ Arco Kapital on nõus tasuta võõrandama Tallinna linnale vastavalt Tuukri 1, 1a ja 1b kruntide ning lähiala detailplaneeringule positsiooni nr -2 (pindalaga 185 m²); positsiooni nr -3 (pindalaga 96 m²) ning positsiooni nr -4 (pindalaga 1138 m²) liiklusmaa krundi moodustamiseks.

Tuukri 1, 1a ja 1b kruntide ning lähiala detailplaneeringu eskiis esitati Keskkonnaministeeriumile planeerimisseaduse § 16 lg 1¹ alusel seisukoha võtmiseks, sest planeeritavale maa-alale jääb jätkuvalt riigi omandis olev maa. Keskkonnaministeeriumi nimel jättis Maa-amet eskiisi kooskõlastamata järgmistel põhjustel: planeeringu pealkiri on ebatäpne, kuna detailplaneeringu koostamise algatamise otsuse lisas puuduvad planeeringu pealkirjas sõnad “ning lähiala”; planeeringu koostamise algatamise otsuse seletuskirjas on Tuukri tn 1 maaüksust nimetatud krundiks, kuid see ei ole korrektne; eskiisist puudusid Tuukri tn 1 hoonele ja Lootsi tn 4 laohoonetele Tallinna linna omandiõigust tõendavad dokumendid ja nimetatud hoonete püstitamise õiguspärasust tõendavad dokumendid; joonistelt puuduvad endise kinnistu K‑304B; K 304C piirid ning restitutsiooninõuete olemasolu tõendavad õiendid; määramata on Põhjaväila osale krundi piirid; puudub Põhjaväila laiuse põhjendus; Maa-amet ei pidanud põhjendatuks 3503 m² suuruse üldmaa sihtotstarbega krundi planeerimist jätkuvalt riigi omandis olevale maale, Maa-amet leidis, et Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala üldplaneeringu alusel tulnuks nimetatud maatükk kavandada elamu- ja ärimaa kruntideks, Tuukri tänava äärsete kruntidega samasuure ehitusõiguse ulatusega, samuti jäi Maa-ametile arusaamatuks jätkuvalt riigi omandis olevast maast kavandatud krundile positsioon 7 parkimismaja planeerimise otstarbekus.

Detailplaneeringu koostamise käigus on osaliselt Maa-ameti märkustega arvestatud ja eskiisiga võrreldes planeeringut täiendatud. Planeeringu pealkiri on viidud vastavusse Tallinna Linnavalitsuse 4. mai 2005 korraldusega nr 852‑k. Detailplaneeringu koostamise algatamise korralduse lisas on planeeringu pealkirjas viga ning Tuukri tn 1 maaüksust on ekslikult korralduse seletuskirjas krundiks nimetatud, kuid kuna sisuliselt see midagi ei muuda, ei pea Tallinna Linnavalitsus vajalikuks uut detailplaneeringu koostamise algatamise korraldust vastu võtta.

Detailplaneeringule on lisatud ehitisregistri väljavõtted Lootsi tn 4 asuvate hoonete kohta Ehitisregistris on Lootsi tn 4 hoonetest registreeritud administratiivhoone, kaks 1917. aastal ehitatud ladu, garaaž ja varjend.

Endise kinnistu K‑304B; K 304C piirid on kantud detailplaneeringu tugiplaanile ja planeeringule on lisatud koopia Õigusvastaselt võõrandatud vara tagastamise ja kompenseerimise Tallinna linnakomisjoni 28. mai 2001 otsusest nr 12136. Linnakomisjon otsustas tunnistada Tallinnas, Tuukri tn 1, endine Uus-Hollandi tn 11 ja endine Uus-Sadama tn 2, endisel kinnistul K‑304B, K 304C asunud ehitised omandireformi objektiks ja selle vara suhtes omandireformi õigustatud subjektiks Tallinna linna.

Põhjaväila osale krundi piiri ettepanekut ei ole tehtud. Põhjaväila ehitamiseks vajalik maa taotletakse munitsipaalomandisse suuremate, üle detailplaneeringuala piiride ulatuvate aladena Tallinna Linnavolikogu 9. detsembri 2004 määrusega nr 54 kehtestatud Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringu alusel. Põhjaväila teemaa piirid ja töös olev lahendus on planeeringu joonistele kantud.

Käesoleval ajal koostatakse Rahandusministeeriumi tellimusel projekti “Tehniline abi sadamate maismaaühenduste rekonstrueerimiseks ja ehitamiseks Tallinnas“. Nagu tellija nimest nähtub, on tegemist riiklikes huvides koostatava projektiga. Nimetatud projekti osaks on E 1 idasuunalises koridoris tee ehitamine. Tuukri tn 1, 1a ja 1b kruntide ning lähiala detailplaneeringu planeeringualale jääva E 1 idasuunalise koridori lõigu enam tuntud nimetus on Põhjaväil. Põhjaväila koridori laius on määratud Tallinna Linnavolikogu 6. aprilli 1995 otsusega nr 34 kehtestatud Tallinna Põhjamagistraali detailplaneeringu alusel. Tallinna Linnavolikogu 3. märtsi 2005 määrusega nr 17 kinnitatud haljastuse arengukavas on määratud haljastuse süsteemseks arendamiseks roheline võrgustiku skeem. Roheline võrgustik kui tervik vastab linnas kõige enam säästva arengu põhimõtetele tagab bioloogilise mitmekesisuse linna ökosüsteemides, puhastab õhku saasteainetest, võimaldab liikuda inimestel ja loomadel, tasakaalustab ehituslikku ja looduslikku keskkonda. Olemasolevate rohealade ja Tallinna maastiku iseärasusi arvestades on osutunud parimaks kujundada linna rohestruktuur radiaalsete ja meridiaansente rohealade süsteemina. Süsteemi ühe osana on vanalinna haljasvööndi ühendamiseks maastikuarhitektuuriliselt hinnatavama Kadrioru pargi, Tallinna Lauluväljaku, Maarjamäe ja Pirita rohealadega ette nähtud rajada Põhjamagistraal rohekoridoriga. Põhja magistraali äärde, mõlemale poole nähakse ette kahe puudereaga haljastus. Põhjaväila koridori laius 60 meetrit on vajalik puude kasvutingimuste tagamiseks ja tuleneb Tallinna haljastuse arengukavast. Põhjaväila äärde ette nähtud rohekoridori mõju parandamiseks on Tuukri tn 1, 1a ja 1b kruntide ning lähiala detailplaneeringus kavandatud ka Põhjaväilaga külgnev krunt positsioon 6 sotsiaalmaa krundiks, et rajada haljasala. Haljasala kavandamine on põhjendatud, kuna leevendab Põhjaväila liikluskoormusest tulenevat negatiivset mõju ja maatikil kasvab kompaktne grupp puid.

Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud “Tallinna parkimise korralduse arengukavas aastateks 2006‑2014“ on püstitatud linnale strateegiline eesmärk korrastada parkimispoliitika, sest nii on võimalik parandada tänavavõrgu läbilaskvust ja rahustada liiklust. Meetmed eesmärgile jõudmiseks on arengukavas kirjeldatud. Üks meetmetest on suunata sõidukid tänavalt parkimismajadesse. Jätakuvalt riigi omandis olevast maast kavandatud krundile positsioon 7 on kavandatud

parkimismaja, sest maatükk külgneb Põhjaväilaga, mis tulevikus on üks olulisemaid kesklinna suubuvaid ja läbivaid magistraale. Parkimismaja ehitamine vahetult linnakeskuse piirile loob võimaluse jätta auto avalikku parklasse ja liikuda linna keskuses jalgsi või ühistranspordiga. Arvestades reaalselt autode arvu kasvu ja asjaolu, et linna keskuse tänavate läbilaskevõimet ei saa suurenda tänavate laiendamise teel, on parkimismajade ehitamine linna keskuse piirile igati põhjendatud ja vastab Tallinna parkimise korralduse arengukavale aastateks 2006‑2014.

Planeerimisseaduse § 16 lõigete 1 ja 1¹ alusel on Tallinna Linnaplaneerimise Amet kirjavahetuse teel välja selgitanud Maa-ameti kui keskkonnaministri volitatud esindaja seisukoha Tuukri tn 1, 1a ja 1b kruntide ning lähiala detailplaneeringuga kavandatava suhtes. Planeerimisseadusest ei tulene kohustust detailplaneeringut Maa-ametiga kooskõlastada. Tallinna Linnaplaneerimise Amet on kaalunud Maa-ameti esitatud arvamusi.

Detailplaneering, milles on 3,9 ha suurusele planeeritavale maa-alale kavandatud 9 krunti, määratud ehitusõigus viie kuni 6‑korruselise äripindadega mitme korteriga elamu ehitamiseks, kuni 6‑korruselise mitme korteriga elamu ehitamiseks, kuni 4‑korruselise parkimishoone ehitamiseks, avalikult kasutatava haljasala ja teede rajamiseks, kuhu on orienteeruvalt kavandatud 250 korterit ja hoonete maapealsetele korrustele orienteeruvalt 15 000 m² suletud brutopinda äriruumide ehitamiseks ning eeldatavalt 200‑kohaline parkimishoone kesklinnas ja sadama piirkonnas parkimisprobleemi lahendamiseks, võeti vastu Tallinna Linnavalitsuse 29. juuni 2007 korraldusega nr 1325‑k. Teade detailplaneeringu vastuvõtmisest ilmus ajalehes Postimees 4. juulil 2007. Detailplaneering oli avalikul väljapanekul 2.‑16. augustil 2007. Teade avaliku väljapaneku aja ja koha kohta ilmus ajalehes Postimees 14. juulil 2007 ning teade väljapaneku toimumisest ja selle tulemusi tutvustava arutelu läbiviimise aja ja koha kohta ilmus ajalehes Postimees 30. augustil 2007.

Avaliku väljapaneku ajal esitasid detailplaneeringu kohta vastuväiteid ja ettepanekuid sisaldavad kirjalikud pöördumised M. Alep ja Tuukri Kinnisvarahalduse OÜ nimel Osühing Advokaadibüroo Pohla & Hallmägi advokaat Taimar Ehrlich. Vastuväidete esitajatele edastati Tallinna Linnaplaneerimise Ameti seisukohad tähitud kirjadega 30. augustist 2007.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemusi tutvustav arutelu toimus 13. septembril 2007. Vastuväidete ja ettepanekute esitajaid avalikul arutelul ei viibinud.

Tallinna Linnavalitsuse 5. novembri 2007 kirjaga LV‑1/4908 esitati detailplaneering planeerimisseaduse § 23 lg 1 p 2 ja § 23 lg 3 p 3 ja 5 ning Tallinna linna ehitusmääruse § 18 lg 13 kohaselt Harju maavanemale järelevalveks.

Harju Maavalitsuse planeeringute järelevalve komisjoni 8. jaanuari 2008 ühisnõupidamisel, kus osalesid mõlemad vastuväite esitanud isikud, tehti kohalikule omavalitsusel ettepanek muuta Tuukri tn 1, 1a ja 1b kruntide ning lähiala detailplaneeringu ala piire, jättes välja Põhjaväila ning muuta joonistel Tuukri tn 5 kinnistul olevaid hooneid kujutava tingmärgi tähistust.

Tuukri tn 1, 1a ja 1b kruntide ning lähiala detailplaneeringut täiendati vastavalt ühisnõupidamisel otsustatule ning muudetud detailplaneeringu lahenduse on kooskõlastanud ka avalikul väljapanekul vastuväite esitanud M. Alep ja Tuukri tn 5 kinnistu omanik Tuukri Kinnisvarahalduse OÜ esindaja Aleksandr Maljugin, kelle nimel avalikul väljapanekul esitas vastuväite Osühing Advokaadibüroo Pohla & Hallmägi.

Maavanem andis 17. märtsi 2008 kirjaga nr 2.1‑13k/07/6299 planeerimisseaduse § 23 lg 6 alusel detailplaneeringu edasiseks menetlemiseks heakskiidu. Maavanem asus seisukohale, et Tuukri tn 1, 1a ja 1b kruntide ning lähiala detailplaneeringu koostamisel ei ole rikutud seadusi ja norme ega neid vaidlustajate seadusest tulenevaid õigusi, mis kuuluksid järelevalve teostaja poolt tagamisele.

27. märtsil 2008 sõlmitud lepinguga nr 2‑6/75 võtsid Kinnisvarakapitali AS ja OÜ Arco Kapital kohustuse tagada oma vahendite arvelt detailplaneeringu kohaste avalikult kasutatavate teede ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ning vihmaveekanalisatsiooni väljaehitamise.

Tallinna Linnavalitsuse 4. juuni 2008 korraldusega “Tuukri tn 1A ja Tuukri tn 1B kinnistute mõtteliste osade Tallinna linnale tasuta omandamine ja kinnistute kasutuskorra määramine ning kinnistutele isikliku kasutusõiguse seadmise taotlemine ja kinnistute mõtteliste osadele ja isiklikule kasutusõigusele valitseja määramine“ on tehtud ettepanek taotleda tasuta Tallinna linna omandisse Kinnisvarakapitali AS‑ilt Tuukri tn 1A kinnistu 540/3682 suurune mõtteline osa ja OÜ‑lt Arco Kapital Tuukri tn 1B kinnistu 1419/9289 suurune mõtteline osa,määratakse kinnistute kaasomandi valdamise ja kasutamise kord ning taotletakse Tuukri tn 1B kinnistule Tallinna linna kasuks tasuta ja tähtajatu isikliku kasutusõiguse seadmist kinnistule ehitatava kõnnitee ja haljasala avaliku kasutamise tagamiseks. Avalikult kasutatavad teed ja haljasalad ehitatakse välja Kinnisvarakapitali AS‑i ja OÜ Arco Kapital poolt ning rajatiste valdus antakse Tallinna linnale üle üleandmise-vastuvõtmise aktiga 2 nädala jooksul kõnnitee ja haljasala kasutusloa väljastamisest arvates. Kinnistute mõtteliste osade ja isikliku kasutusõiguse valitsejaks

määratakse, alates kinnistute mõtteliste osade omandiõiguse Tallinna linnale üleminekust ja isikliku kasutusõiguse kinnistusraamatusse kandmisest, Tallinna Kommunaalamet.

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