

REDAKTSIOON:

Tvk o 19.05.2016 nr 93, vastuvõetud 19.05.2016

Tvk o 02.05.2013 nr 69, vastuvõetud 02.05.2013

Tallinn

Veerenni tn 36 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine Kesklinnas

Planeerimisseaduse § 24 lg 3 ja lg 6, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 33 ning Tallinna Linnavolikogu 29

planeeritud maa-ala asub Kesklinnas Veerenni asumis, Veerenni tänava, Vana-Lõuna tänava ja Tehnika tänava vahelisel alal. Tegemist

detailplaneeringuga muudetakse Tallinna üldplaneeringut. Detailplaneeritud maa-ala juhtfunktsiooniks määratakse korruselamute ala. T

planeeritud hooned on kavandatud õnnestunud ansamblina ja läbimõeldud kompositsiooniga kvartalina. Miljööväärtusliku Veerenni asu

uusasumi rajamine kesklinna tootmisala asemele koormab linna teedevõrku oluliselt vähem, kui sama arvu elanike äärelinna või linna l

ala polüfunktsionaalsusega tagatakse osale planeeritud korterite elanikest ja lähiala elanikest võimalus töötada oma kodu läheduses. Pla

tähelepanu on pööratud planeeritud hoonete vahelise ala maastikukujundusele, et luua piirkonna elanikele ja ärihoonetes tööl käijatele t

planeeringuala on jaotatud kvartaliteks selliselt, et juurdepääsud oleks loogilised ning alal viibijale kergesti arusaadavad. Uued teed on

parkimislahendus vastab Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud "Tallinna parkimise korralduse arengul

Veerenni tn 36 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine otsustati jätta algatamata, sest detailplaneer

keskkonnale olulise mõju välistamiseks on planeeringus seatud nii Tallinna Keskkonnaameti kui ka teiste planeeringu kooskõlastajate s

detailplaneeringus on määratud nõuded, mille kohaselt tuleb edasisel projekteerimisel täiendavalt uurida pinnase ja pinnasevee võimali

kavandatud hoonete rajamiseks ei ole vaja muuta linna olemasolevat või varem kavandatud põhiliste teede võrgustikku;

arvestatud on aktsiaseltsi MAVES koostatud Veerenni tn 36 maaüksuse keskkonnaseisundi uuringu järeldusi, Osaiühingu Stratum koos

1. Kehtestada Kesklinnas asuva 13,00 ha suuruse maa-ala kohta koostatud Veerenni tn 36 kinnistu ja lähiala detailplaneering, AS‑i Pöyry Entec töö nr 658/05, milles on ette nähtud moodustada Veerenni tn 36 ja Veerenni tn 36n kinnistutest kokku 37 krunti (10 elamumaa krunti; 3 äri- ja elamumaa krunti; 3 ärimaa krunti; 7 sotsiaalmaa krunti, sh üks ühiskondlike ehitiste maa krunt ja 6 üldkasutava maa krunti; 8 transpordimaa krunti; 6 tootmismaa krunti) ja on määratud ehitusõigus lasteaia, kuueteistkümne kuni 3 maapealse korrusega, kahe kuni 4 maapealse korrusega, nelja kuni 5 maapealse korrusega, kahe kuni 6 maapealse korrusega, viie kuni 8 maapealse korrusega, kolme kuni 9 maapealse korrusega, nelja kuni 10 maapealse korrusega ja nelja kuni 12 maapealse korrusega elamu, kaheksa kuni 4 maapealse korrusega ja kümne kuni 6 maapealse korrusega äriruumidega elamu, ühe kuni 12 maapealse korrusega ärihoone (eelpool nimetatud hoonetele on ette nähtud 1 kuni 3 maa-alust korrust), ühe 1‑korruselise ärihoone ja 5 alajaama rajamiseks.

(Kehtetu osaliselt - Tvk o 02.05.2013 nr 69, vastuvõetud 02.05.2013 - sätestatud osas;

kehtetu osaliselt - Tvk o 19.05.2016 nr 93, vastuvõetud 19.05.2016, sätestatud osas)

2. Detailplaneeringus kavandatud 40 elamust võib enam kui 20 elamut ja kavandatud 18 äri- ja eluhoonest võib enam kui 9 äri- ja eluhoonet, milles kokku ei või olla rohkem kui 810 korterit, välja ehitada ainult tingimusel, et krundile positsioon 4 (aadressi ettepanekuga Tiiu tn 8) on välja ehitatud 120‑kohaline lasteaed ja hoone kasutamiseks on väljastatud kasutusluba.

3. Detailplaneering muudab Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud "Tallinna üldplaneeringu" kohase ettevõtluse segahoonestusala planeeritava maa-ala piires korruselamute alaks.

4. Detailplaneeringukohaste teede- ja tehnovõrkude väljaehitamine ning haljastuse rajamine tagatakse vastavalt 14. septembril 2009 sõlmitud lepingule nr 2‑6/197.

5. Veerenni tn 36 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamisel muutuvad Tallinna Linnavolikogu 7. oktoobri 1999 otsusega nr 230 kehtestatud "Vana-Lõuna tn 4 krundi detailplaneering" ja Tallinna Linnavolikogu 28. novembri 2002 otsusega nr 462 kehtestatud "Veerenni tn, Herne tn, Vana-Lõuna tn ja Tatari tn vahelise kvartali detailplaneering" käesolevas planeeringus planeeritud maa-ala osas kehtetuks.

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

120‑kohaline lasteaed ja hoone kasutamiseks on väljastatud kasutusluba.

Detailplaneering muudab Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud “Tallinna üldplaneeringu” kohase ettevõtluse segahoonestusala planeeritava maa-ala piires korruselamute alaks.

Veerenni tn 36 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamisel muutuvad Tallinna Linnavolikogu 7. oktoobri 1999 otsusega nr 230 kehtestatud “Vana-Lõuna tn 4 krundi detailplaneering” ja Tallinna Linnavolikogu 28. novembri 2002 otsusega nr 462 kehtestatud “Veerenni tn, Herne tn, Vana-Lõuna tn ja Tatari tn vahelise kvartali detailplaneering” käesolevas planeeringus planeeritava maa-ala osas kehtetuks.

HALDUSAKTI PÕHJENDUSED

1. Olemasolev olukord

Planeeritav maa-ala asub Kesklinnas Veerenni asumis. Planeeritav maa-ala piirneb kolmest küljest tänavaga: idast Veerenni tänava, läänest Vana-Lõuna tänava ja lõunast Tehnika tänava. Tegemist on endise Vineeri- ja Mööblivabriku alaga.

Planeeringuala hõlmab Veerenni tn 36 kinnistut, mille maakasutuse sihtotstarve on 70% ulatuses tootmismaa ja 30% ulatuses ärimaa ning tootmismaa sihtotstarbega Veerenni tn 36n kinnistut. Lisaks jääb planeeritavale maa-alale osa elamumaa sihtotstarbega Veerenni tn 36g kinnistust, osa elamumaa sihtotstarbega Veerenni tn 36m kinnistust, osa transpordimaa sihtotstarbega krundist Veerenni tn lõik Herne tn ja Kauna tn vahel, osa krundist Veerenni tn lõik Kauna tn ja raudtee vahel, osa Tehnika tn T5 krundist ja osa Vana-Lõuna tänava maa-alast. Veerenni tn 36 ja Veerenni tn 36n kinnistud kuuluvad Satnam Estonia OÜ‑le. Transpordimaa krundid kuuluvad Tallinna linnale. Veerenni tn 36g ja Veerenni tn 36m kinnistud kuuluvad eraomandusse.

Tootmistegevus Veerenni tn 36 ja Veerenni tn 36n kruntidel on lõpetatud. Krundid olid pikka aega heakorrastamata. Pärast kinnistute omanike vahetumist lammutati hooned 2005. kuni 2007. aastal. Teed ja platsid ning sildkraana alune laoplatz on kaetud asfaldi ja/või betooniga, rööbastee ümbrus killustikuga. Praegu on endine tootmisterritoorium avalikuks juurdepääsuks suletud.

Haljastust kasvab endisel tootmisterritooriumil vähesel määral. Üksikuid puid kasvab planeeritava maa-ala äärealadel ja üksikpuude või väiksemate gruppidenä hoonete vahetus läheduses. Haljastus on hooldamata. Heakorrastatum on Vana-Lõuna tänava poolse sissepääsu ümbrus ja kunagise administratiivhoone esine ala. Planeeringuala idaservas paikneb Veerenni tänav, mida mõlemalt poolt ääristab allee. Planeeringualale jääb üks puuderida, kus kasvavad läänepärnad. Puudel on nii mehhaanilisi kui ka üksikuid haiguskahjustusi, kuid üldjoontes on alleepuud heas seisus. Allee on väärtuslik eelkõige sellepärast, et toimib puhervööndina kõnnitee ja intensiivse liiklusega Veerenni tänava vahel. Planeeringualal kasvavat puuderivi läbib elektriliin ning puude võrad on kasvanud liinidesse.

Veerenni tn 36 kinnistul kasvab 56 puud, Veerenni tn 36n kinnistul kasvab 5 puud ja Veerenni tänava maa-alal kasvab 48 puud. Loetletud puudest 23 puud kuuluvad II väärtusklassi, 49 III väärtusklassi, 31 IV väärtusklassi ja 6 V väärtusklassi. Planeeritava ala laiendatud osal kasvab 5 puud, mille väärtusklass ei ole määratud. Planeeritaval maa-ala kasvab kokku 114 puud.

2. Kontaktvööndi analüüs

Planeeritava maa-ala kontaktvöönd on polüfunktsionaalne. Ühendus teiste linnaosadega on väga hea, lähimad ühistranspordi peatused asuvad Pärnu maanteel ja Veerenni tänaval. Planeeritava maa-ala lähipiirkonnas asuvad keskhaigla, Kalevi spordihall ning palju teisi sotsiaalse infrastruktuuri objekte.

Planeeritav maa-ala piirneb läänest endiste A. M. Lutheri Vineeri- ja Mööblivabriku juurde kuulunud kruntidega, kus asusid tööliste elamud, tuletõrjedepoo, klubihoone ja tootmishooned. Põhjust piirneb planeeritav maa-ala Baltika territooriumiga ja korterelamutega, idast Veerenni tänavaga ja lõunast Tallinna Trammi- ja Trollibussikoondise trammipargi territooriumiga.

Lähialal on olulised kultuuriministri 18. augusti 1997 määrusega nr 45 arhitektuurimälestiseks tunnistatud Vana-Lõuna tn 19, Vana-Lõuna tn 21, Vana-Lõuna tn 23, Vana-Lõuna tn 25, Vana-Lõuna tn 27, Vana-Lõuna tn 29, Vana-Lõuna tn 31, Vana-Lõuna tn 33, Vana-Lõuna tn 35, Vana-Lõuna tn 39 ja Vana-Lõuna tn 39a hooned ning kultuuriministri 30. augusti 1996 määrusega nr 10 arhitektuurimälestiseks tunnistatud Vana-Lõuna tn 37 hoone. Tegemist on endiste A. M. Lutheri Vineeri- ja Mööblivabriku hoonete kompleksi kuulunud elu-, tootmis- ja vabaajahoonetega, mis moodustavad tervikliku ansambli ja on hästi vaadeldavad. Vana-Lõuna tänava ääres asuvad mälestised loovad Vana-Lõuna tänavale omapärase miljöö. Hoonete lakoonilised tagafassaadid ning abihooned ja tagaaiad on planeeritava ala poole.

Veerenni tänava ja tollaegse Kalmistu tee vahelisele alale koostati 1920. aastatel Tallinna linnas ühena esimestest terviklik planeering, mille alusel on välja ehitatud planeeritava ala kontaktvööndis – Veerenni tänava idaküljel – asuv piirkond. Tallinna Linnavalikogu 16. aprilli 2009 otsusega nr 78 kehtestatud teemaplaneeringu “Tallinna Kesklinna miljööväärtuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine” kohaselt on see piirkond määratud miljööväärtuslikuks. Praeguseks on alal asuvaid hooneid ümber ehitatud, muudetud värvilahendusi, kuid hoonestuse põhistruktuur ning tänavate laiuse ja hoonete kõrguse suhe on jäänud endiseks, mistõttu väärrib piirkonna miljöösäilitamist.

Veerenni tänava, Herne tänava ja Magasini tänava vahelisel alal on korterelamute kruntide suurus keskmiselt 900 m². Hoonestustihedus kvartalites on keskmiselt 0,5. Piirkonnas on reeglina lahtine hoonestusviis, hooned paiknevad perimetraalselt ca 5 meetrise tagasiastega krundi tänavapoolsest piirist. Hooned asuvad krundi esikülje keskel ühtsel ehitusjoonel, moodustades tänavate kaupa ühtlasi hoonete gruppe.

Aktsiaseltsile BALTIKA kuuluva Veerenni tn 24 kinnistu kohta on Tallinna Linnavalitsuse 25. juuni 2009 korraldusega nr 1134 algatatud detailplaneeringu koostamine kuni 7 korruselise äri- ja büroohoone ja kuni 6 korruseliste äriruumidega korterelamute jne kavandamiseks. Tallinna Linnavalitsuse 15. aprilli 2009 korraldusega nr 600 on algatatud “Tatari tn 51 kinnistu detailplaneeringu” koostamine eesmärgiga määrata ehitusõigus krundile kuni 6 korruselise ärihoone ehitamiseks.

Planeeringuala kontaktvööndi suurim puhkeala on Vaikne park Tare, Kodu, Vaikne ja Magasini tänava vahelisel alal, kuhu on kujundatud lastemänguväljak ja istekohad. Park on piirkonna aktsendiks, mis lubab suurel osal elanikest nautida pargivaadet koduaknast. Kontaktvööndi lääneküljel, Tallinna Ühisgümnaasiumi kõrval, asub teine piirkonna avalik haljasala, Vana-Lõuna haljak. Haljak on vähese haljastusega ja väikevormideta. Puhkealana haljakut ei kasutata.

3. Tallinna üldplaneering ja Tallinna üldplaneeringu muutmise põhjendused

Tallinna üldplaneeringu kohaselt on Veerenni ja Vana-Lõuna tänava vahelise ala juhtfunktsiooniks määratud ettevõtluse segahoonestusala. Alal võib paikneda igasugune ettevõtlus, v.a ulatuslikku sanitaartsooni vajav tootmine ning alal võib paikneda ka üksikuid elamuid ja asutusi. Ala asub korruselamute ala ja kesklinna segahoonestusala vahel.

Detailplaneering sisaldab ettepanekut muuta Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud “Tallinna üldplaneeringu” kohane ettevõtluse segahoonestusala planeeritava maa-ala piires korruselamute alaks.

Planeeritav maa-ala jääb Tallinna üldplaneeringu keskustevõrgu arenguskeemi kohaselt kesklinna piirkonda. Ala asub üldplaneeringus kavandatud Lõuna väila vahetus läheduses. Praeguseks ajaks on valminud üks lõik Tehnika tänava ja Filtri tee ühendusteest. Ühendustee ehitamise eesmärk on vähendada kesklinna läbiva transpordi hulka.

Vastavalt Tallinna üldplaneeringu koostamisel tehtud analüüsidele moodustasid 2000. aastal Tallinna elamutest 90% korterelamud, mille kvaliteet ja planeering ei vastanud sageli neile esitatavatele nõuetele. Kuna Tallinnas on olemas vajalik sotsiaalne ja tehniline infrastruktuur, on elamute ehitamine kesklinna otstarbekas. See koormab linna teedevõrku oluliselt vähem kui linna lähialadele rajatavatest uusasumitest tulenev liikluskoormus. Samuti jääb elukeskkonna kvaliteedi tõusu puhul võimalus säilitada või suurendada linnal läbi elanike tulumaksu oma tulubaasi.

Tallinna üldplaneering ei käsitle planeeringuala, kui perspektiivset elamupiirkonda, kuid vaatamata sellele on planeeringulahendus põhjendatud, kuna uus kvaliteetne linnaruum rajatakse mitte olemasoleva rohkem või vähem väärtusliku miljööala arvelt, vaid amortiseerunud tootmispiirkonna asemele.

Kesklinnast tootmise väljaviimine on linnaruumi toimimise ja keskkonnakvaliteedi tagamise seisukohast õigustatud. Tootmisala elamualaks muutmine on otstarbekas ka seetõttu, et alast nii lääne kui ida pool asuvad elamualad ja sellega muutub linnaruum kogu piirkonna elanike jaoks senisest avatumaks, funktsionaalsemaks ja terviklikumaks.

Detailplaneeringus on ettepanek muuta senine tootmisala valdavalt elamualaks, kus asuvad lisaks veel äriruumid, haljastud ja lasteaed. Tallinna üldplaneeringu muutmine on põhjendatud ka seetõttu, et antud kohas oleks kaasaegsete rangete keskkonnanõuete foonil keeruline jätkata kõigile nõuetele vastavat tootmistegevust.

4. Kehtiv detailplaneering

Planeeritava maa-ala osa kohta kehtib Tallinna Linnavolikogu 7. oktoobri 1999 otsusega nr 230 kehtestatud “Vana-Lõuna tn 4 krundi detailplaneering” ja Tallinna Linnavolikogu 28. novembri 2002 otsusega nr 462 kehtestatud “Veerenni tn, Herne tn, Vana-Lõuna tn ja Tatari tn vahelise kvartali detailplaneering”.

Veerenni tn 36 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamisel muutuvad Tallinna Linnavolikogu 7. oktoobri 1999 otsusega nr 230 ja Tallinna Linnavolikogu 28. novembri 2002 otsusega nr 462 kehtestatud detailplaneeringud käesolevas planeeringus planeeritava maa-ala osas kehtetuks.

5. Detailplaneeringus kavandatu

Planeeringu koostamise eesmärk on muuta planeeringuala aktiivse kasutusega linnakeskuse osaks, kus lisaks elamutele asuvad kaubandus- ja teenindusettevõtted ning bürood. Endise tootmisterritooriumi taaselustamine toob kaasa piirkonna elanike arvu kasvu. Ala polüfunktsionaalsusega tagatakse planeeritud korterite elanikele võimalus töötada oma kodu läheduses, rahuldada esmaseid teenindusvajadusi.

Planeeritud kaubandus-, büroo- ja teenindusruumides pakutavate teenuste valik mitmekesistab Veerenni asumis infrastruktuuri laiemalt.

Planeeritavale maa-alale on ette nähtud moodustada kokku 37 krunti: 10 elamumaa krunti, 3 äri- ja elamumaa krunti, 3 ärimaa krunti, 1 sotsiaalmaa krunt (ühiskondlike ehitise maa) lasteaiaks ehitamiseks, 6 sotsiaalmaa krunti (üldkasutatav maa) avalike haljasalade rajamiseks (sh positsioon 20, 21 ja 22 on ajutiste haljasalade krundid), 8 transpordimaa krunti, 5 tootmismaa krunti alajaamade ehitamiseks ja 1 tootmismaa krunt puurkaevu tarbeks.

Planeeringualale kruntide kavandamisel on lähtutud ümbritsevast tänava- ja krundistruktuurist ning planeeringuala hoonestus- ja parkimiskontseptsioonist. Planeeringulahendust mõjutavad enim olevad teed ning seetõttu on planeeringuala jaotatud kvartaliteks selliselt, et juurdepääsud oleks loogilised ning alal viibijale kergesti arusaadavad.

Kavandatud hoonete korruselisus varieerub kahest kaheteistkümnest korruseni. Kvartali keskele on planeeritud kõrgemad hooned. Madalamad hooned on kavandatud olevatele hoonetele lähimatele kruntidele, et võimalikult vähe häirida uushoonestusega lähiala elanikele harjumuspärasest keskkonda ja säilitada arhitektuurimälestiste dominantsus.

Planeeritud alale on lubatud ehitada hooneid ainult lahtisel hoonestusviisil ja moodustatavatele kruntidele abihoonete rajamine on keelatud. Elamute ümber piirdeaedu ei ole planeeritud, kruntidele kavandatud jalgteed on jäetud avalikku kasutusse.

Planeeritavale maa-alale on kavandatud kokku kuni 1621 korterit.

Krundi positsioon 1, aadressi ettepanekuga Pille tn 2, ja krundi positsioon 2, aadressi ettepanekuga Pille tn 3, planeeritud maakasutuse sihtotstarve on 100% sotsiaalmaa (üldkasutatav maa). Krunte ei hoonestata ja mõlemale krundile on kavandatud avalikult kasutatav haljasala.

Krundi positsioon 3, aadressi ettepanekuga Pille tn 4, planeeritud maakasutuse sihtotstarve on 100% elumumaa. Krundile on kavandatud kaks kuni 4 maapealse korrusega ja üks kuni 6 maapealse korrusega korterelamut. Hoonetele on planeeritud 1 maa-alune korrus. Krundi maksimaalne täisehitus on 25%. Hoonetesse on kavandatud kokku kuni 63 korterit ning krundile on planeeritud 97 parkimiskohta.

Krundi positsioon 4, aadressi ettepanekuga Tiiu tn 8, planeeritud maakasutuse sihtotstarve on 100% sotsiaalmaa (ühiskondlike ehitiste maa). Krundile on kavandatud kuni 2 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega hoone. Krundi maksimaalne täisehitus on 30%. Hoonesse on kavandatud lasteaed 120 lapsele. Krundile on planeeritud 22 parkimiskohta.

Krundi positsioon 5, aadressi ettepanekuga Tiiu tn 10, planeeritud maakasutuse sihtotstarve on 100% tootmismaa. Krunt moodustatakse olemasoleva säilitatava puurkaevu nr 11603 jaoks. Puurkaevu kaitsevöönd on 10 m. Krundile võib rajada puurkaevu kaitseks/teenindamiseks puurkaevu hoone vms rajatise.

Krundi positsioon 6, aadressi ettepanekuga Tiiu tn 12, planeeritud maakasutuse sihtotstarve on 100% elumumaa. Krundile on kavandatud kolm kuni 5 maapealse ja 3 maa-aluse korrusega korterelamut. Krundi maksimaalne täisehitus on 30%. Hoonetesse on kavandatud kokku kuni 82 korterit ning krundile on planeeritud 154 parkimiskohta.

Krundi positsioon 7, aadressi ettepanekuga Tiiu tn 12a, planeeritud maakasutuse sihtotstarve on 100% sotsiaalmaa (üldkasutatav maa). Krundi ei hoonestata ja sinna on kavandatud rajada avalikult kasutatav haljasala.

Krundi positsioon 8, aadressi ettepanekuga Tiiu tn 14, planeeritud maakasutuse sihtotstarve on 100% elumumaa. Krundile on kavandatud üks kuni 8 maapealse korrusega ja üks kuni 10 maapealse korrusega korterelamut. Hoonetele on planeeritud 3 maa-alust korrust. Krundi maksimaalne täisehitus on 30%. Hoonetesse on kavandatud kokku kuni 186 korterit ning krundile on planeeritud 319 parkimiskohta.

Krundi positsioon 9, aadressi ettepanekuga Tiiu tn 16, planeeritud maakasutuse sihtotstarve on 100% elamumaa. Krundile on kavandatud üks kuni 12 maapealse korrusega, üks kuni 8 maapealse korrusega ja üks kuni 5 maapealse korrusega korterelamut. Hoonetele on planeeritud 3 maa-alust korrust. Krundi maksimaalne täisehitus on 35%. Hoonetesse on kavandatud kokku kuni 231 korterit ning krundile on planeeritud 360 parkimiskohta.

Krundi positsioon 10, aadressi ettepanekuga Pille tn 16, planeeritud maakasutuse sihtotstarve on 100% ärimaa. Krundile on kavandatud kuni 12 maapealse ja 3 maa-aluse korrusega ärihoone. Krundi maksimaalne täisehitus on 60%. Krundile on planeeritud 215 parkimiskohta.

Krundi positsioon 11, aadressi ettepanekuga Pille tn 14, planeeritud maakasutuse sihtotstarve on 100% elamumaa. Krundile on kavandatud üks kuni 8 maapealse korrusega, üks kuni 9 maapealse korrusega, üks kuni 10 maapealse korrusega ja üks kuni 12 maapealse korrusega korterelamut. Hoonetele on planeeritud 3 maa-alust korrust. Krundi maksimaalne täisehitus on 25%. Hoonetesse on kavandatud kokku kuni 200 korterit ning krundile on planeeritud 314 parkimiskohta.

Krundi positsioon 12, aadressi ettepanekuga Pille tn 10, planeeritud maakasutuse sihtotstarve on 100% elamumaa. Krundile on kavandatud üks kuni 8 maapealse korrusega, üks kuni 9 maapealse korrusega, üks kuni 10 maapealse korrusega ja üks kuni 12 maapealse korrusega korterelamut. Hoonetele on planeeritud 3 maa-alust korrust. Krundi maksimaalne täisehitus on 25%. Hoonetesse on kavandatud kokku kuni 200 korterit ning krundile on planeeritud 300 parkimiskohta.

Krundi positsioon 13, aadressi ettepanekuga Pille tn 6, planeeritud maakasutuse sihtotstarve on 100% elamumaa. Krundile on kavandatud üks kuni 6 maapealse korrusega, üks kuni 8 maapealse korrusega, üks kuni 9 maapealse korrusega, üks kuni 10 maapealse korrusega ja üks kuni 12 maapealse korrusega korterelamut. Hoonetele on planeeritud 3 maa-alust korrust. Krundi maksimaalne täisehitus on 30%. Hoonetesse on kavandatud kokku kuni 231 korterit ning krundile on planeeritud 335 parkimiskohta.

Krundi positsioon 14, aadressi ettepanekuga Pille tn 7, planeeritud maakasutuse sihtotstarve on 90% ulatuses elamumaa ja 10% ulatuses ärimaa. Krundile on kavandatud kolm kuni 4 maapealse korrusega ja neli kuni 6 maapealse korrusega hoonet. Hoonetele on planeeritud 3 maa-alust korrust. Krundi maksimaalne täisehitus on 40%. Hoonetesse on kavandatud kokku kuni 120 korterit ning krundile on planeeritud 170 parkimiskohta.

Krundi positsioon 15, aadressi ettepanekuga Veerenni tn 36, planeeritud maakasutuse sihtotstarve on 100% elamumaa. Krundile on kavandatud kuus kuni 3 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega korterelamut. Krundi maksimaalne täisehitus on 35%. Hoonetesse on kavandatud kokku kuni 36 korterit ning krundile on planeeritud 100 parkimiskohta.

Krundi positsioon 16, aadressi ettepanekuga Pille tn 9, planeeritud maakasutuse sihtotstarve on 90% ulatuses elamumaa ja 10% ulatuses ärimaa. Krundile on kavandatud kaks kuni 4 maapealse korrusega ja kaks kuni 6 maapealse korrusega hoonet. Hoonetele on planeeritud 3 maa-alust korrust. Krundi maksimaalne täisehitus on 40%. Hoonetesse on kavandatud kokku kuni 80 korterit ning krundile on planeeritud 115 parkimiskohta.

Krundi positsioon 17, aadressi ettepanekuga Veerenni tn 36a, planeeritud maakasutuse sihtotstarve on 100% elamumaa. Krundile on kavandatud neli kuni 3 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega korterelamut. Krundi maksimaalne täisehitus on 35%. Hoonetesse on kavandatud kokku kuni 24 korterit ning krundile on planeeritud 66 parkimiskohta.

Krundi positsioon 18, aadressi ettepanekuga Pille tn 11, planeeritud maakasutuse sihtotstarve on 90% ulatuses elamumaa ja 10% ulatuses ärimaa. Krundile on kavandatud kolm kuni 4 maapealse korrusega ja neli kuni 6 maapealse korrusega hoonet. Hoonetele on planeeritud 3 maa-alust korrust. Krundi maksimaalne täisehitus on 30%. Hoonetesse on kavandatud kokku kuni 132 korterit ning krundile on planeeritud 170 parkimiskohta.

Krundi positsioon 19, aadressi ettepanekuga Veerenni tn 36b, planeeritud maakasutuse sihtotstarve on 100% elamumaa. Krundile on kavandatud kuus kuni 3 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega korterelamut. Krundi maksimaalne täisehitus on 30%. Hoonetesse on kavandatud kokku kuni 36 korterit ning krundile on planeeritud 106 parkimiskohta.

Krundi positsioon 20 (aadressi ettepanekuga Pille tn 15); krundi positsioon 21 (aadressi ettepanekuga Pille tn 17) ja krundi positsioon 22 (aadressi ettepanekuga Pille tn 21) maakasutuse sihtotstarbeks on planeeritud 100% sotsiaalmaa (üldkasutatav maa). Kruntide hoonestamist käesolev detailplaneering ette ei näe. Hoonestuse ettepanek määratakse tulevikus eraldi detailplaneeringus, kuhu oleks soovitatav haarata lisaks veel: Veerenni tn 36g, Veerenni tn 36i, Veerenni tn 36j, Veerenni tn 36k, Veerenni tn 36l ning Veerenni tn 36m krundid, kuna kavandatavad hooned peavad moodustama Tehnika tänava lõigu äärde korrastatud linnaruumi ja tervikliku hooneteansambli. Kuni ehitustegevuse alguseni on omanikul kohustus krundid

heakorrastada ning soovituslik on kruntidele rajada ajutise lahendusena üldkasutatavad haljasalad.

Krundi positsioon 23, aadressi ettepanekuga Tiiu tänav T2, planeeritud maakasutuse sihtotstarve on 100% transpordimaa. Krunti ei hoonestata. Krundil olev tee on ette nähtud avalikuks kasutamiseks. Krundil on planeeritud 55 parkimiskohta avalikuks kasutamiseks, millest 2 parkimiskohta on ette nähtud busside parkimiseks.

Krundi positsioon 24, aadressi ettepanekuga Pille tänav T1, planeeritud maakasutuse sihtotstarve on 100% transpordimaa. Krunti ei hoonestata. Krundil olev tee on ette nähtud avalikuks kasutamiseks. Krundil on planeeritud 47 parkimiskohta avalikuks kasutamiseks.

Krundi positsioon 25, aadressi ettepanekuga Tiiu tänav T1, planeeritud maakasutuse sihtotstarve on 100% transpordimaa. Krunti ei hoonestata. Krundil olev tee on ette nähtud avalikuks kasutamiseks.

Krundi positsioon 26, aadressi ettepanekuga Pille tänav T3, planeeritud maakasutuse sihtotstarve on 100% transpordimaa. Krunti ei hoonestata. Krundil olev tee on ette nähtud avalikuks kasutamiseks.

Krundi positsioon 27, aadressi ettepanekuga Pille tänav T4, planeeritud maakasutuse sihtotstarve on 100% transpordimaa. Krunti ei hoonestata. Krundil olev tee on ette nähtud avalikuks kasutamiseks.

Krundi positsioon 28, aadressi ettepanekuga Pille tänav T2, planeeritud maakasutuse sihtotstarve on 100% transpordimaa. Krunti ei hoonestata. Krundil olev tee on ette nähtud avalikuks kasutamiseks. Krundil on planeeritud 10 parkimiskohta avalikuks kasutamiseks, millest 2 parkimiskohta on ette nähtud busside parkimiseks.

Krundi positsioon 29, aadressi ettepanekuga Tiiu tänav T4, planeeritud maakasutuse sihtotstarve on 100% transpordimaa. Krunti ei hoonestata. Krundil olev tee on ette nähtud avalikuks kasutamiseks.

Krundi positsioon 30, aadressi ettepanekuga Tiiu tänav T3, planeeritud maakasutuse sihtotstarve on 100% transpordimaa. Krunti ei hoonestata. Krundil olev kergliiklustee on ette nähtud avalikuks kasutamiseks.

Krundi positsioon 31 (aadressi ettepanekuga Pille tn 8), krundi positsioon 32 (aadressi ettepanekuga Tiiu tn 7), krundi positsioon 33 (aadressi ettepanekuga Pille tn 12), krundi positsioon 34 (aadressi ettepanekuga Pille tn 13) ja krundi positsioon 35 (aadressi ettepanekuga Pille tn 19) planeeritud maakasutuse sihtotstarve on 100% tootmismaa. Kruntidele on kavandatud püstitada alajaama hooned.

Krundi positsioon 36, aadressi ettepanekuga Vana-Lõuna tn 27a, planeeritud maakasutuse sihtotstarve on 100% ärimaa. Krundile ei ole hooneid planeeritud.

Krundi positsioon 37, aadressi ettepanekuga Pille tn 3a, planeeritud maakasutuse sihtotstarve on 100% ärimaa. Krundile on kavandatud ühe maapealse korrusega hoone.

Parkimiskohtade vajadus on arvutatud Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud “Tallinna parkimise korralduse arengukavas aastateks 2006–2014” toodud vahevööndi normi alusel. Uute korterelamute jaoks vajaminevad parklad on ette nähtud hoonete maa-alustele korrustele. Ka suuremate tänavate äärde on planeeritud teega paralleelsed parkimiskohad, mis on mõeldud eeskätt elanike külalistele ja alale ehitatavate äri- ning teenindusettevõtete klientidele. Parklate rajamine maa-alla võimaldab hoonete vahele rajada haljastuid ja paigaldada väikevorme jms, mis muudavad linnakeskkonda meeldivamaks ja loovad alale lisaväärtusi. Hoonete projekteerimiseks on määratud nõue parklad näha ette reaalosadeks jagatavaina ka juhul kui naaberkrundidel asuvatel parklatel on üks sissepääs.

Arengukava kohaselt peab planeeritud hoonete krundidel kokku olema vähemalt 2656 parkimiskohta. Kokku on elamu-, äri- ja ühiskondlike hoonete kruntidele planeeritud 2843 parkimiskohta. Planeeritud transpordimaa kruntidele on teeäärsete parkimiskohtadena planeeritud 108 kohta sõiduautodele ja 4 kohta bussidele. Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas “Tallinna parkimise korralduse arengukavaga aastateks 2006–2014”.

Erilist tähelepanu on pööratud planeeritud hoonestuse vahelise ala maastikukujundusele, et kujundada piirkonna elanikele ja ärihoonetes tööl käijatele rohelusega tasakaalustatud, funktsionaalne ja kvaliteetne avalik ruum. Kolme- kuni kuuekorruseliste hoonetega kvartalitesse Veerenni tänava poolisel alal on kavandatud paigaldada pinke ning lastemänguväljaku mööblit. Kõrgemate korterelamute vahelistele aladele on kavandatud rajada geomeetrilise kujundusega vahelduva reljeefiga haljasalasisid. Ärihoonete juurde on kavandatud vaba aja veetmise kohad. Igale krundile on ette nähtud eraldi jalgrataste parkla. Lisaks haljasaladele positsioon 1, 2 ja 7 on planeeritud rajada alleed kavandatud tänavate äärde.

Kokku likvideeritakse planeeringulahenduse kohaselt 13 üksikpuud ja 2 puudegrupp – 3 II väärtusklassi puud, 8 III väärtusklassi puud ja 1 III väärtusklassi kuuluv puudegrupp, 1 IV väärtusklassi puu ja 1 IV väärtusklassi kuuluv puudegrupp ning 1 V väärtusklassi puu. Likvideeritavate puude asendusistutuste maht on arvutatud Tallinna Linnavolikogu 25. augusti 2005 määrusele nr 45 “Puu raie- ja hoolduslõikusloa andmise tingimused ja korra” kohaselt. Detailplaneeringus kavandatu elluviimiseks on vaja istutada

likvideeritavate puude asemele 150 uut puud, kuid see arv võib ehitusprojektide koostamise järel muutuda. Lõplik kompenseerimiseks vajalik puude arv saadakse raieloa menetlemise käigus pärast ehitusloa väljaandmist.

Planeeritavale alale on ette nähtud kokku neli juurdepääsu: üks Vana-Lõuna tänavalt, üks Tehnika tänavalt ning kaks juurdepääsu Veerenni tänavalt. Lisaks on ette nähtud jalakäijatele üks juurdepääs Vana-Lõuna ja üks Veerenni tänavalt.

Liikluslahenduse koostamisel on lähtutud järgmistest põhimõtetest: teed on planeeritud selliselt, et kõik krundid saaksid juurdepääsu üldkasutatavale tänavale; kuna arhitektuurilisest kontseptsioonist lähtuvalt on planeeritaval alal kaks pikka põhja-lõuna suunalist sisetänavat, oli mõistlik planeerida osa ristmikke väikeste ringidena ja osa liiklust rahustavate saartega. Planeeritavatel kvartalisestel tänavatel ette nähtud parkimiskohtadel pargitakse lühiajaliselt. Võimalik on rakendada ajapiirangut. Elamute ja ärihoonete juurde kuuluvad parkimiskohad tulevad maa-alustesse kuni 3. korruselisesse parklasesse. Teede ääres asuvad parkimiskohad vahelduvad puudega. 2–3 meetri laiused kõnniteed on planeeritud mõlemale poole sõiduteed. Lisaks on planeeritud veel alasiseseid jalgteid, mis moodustavad olulisi sihtkohti ühendava võrgustiku.

Kavandatud on Vana-Lõuna tänava ja planeeringualale ette nähtud peatänav ristmik. Mööda planeeritud peatänavat on võimalik Pärnu maanteelt pääseda Veerenni tänavale. Veerenni tänava ja planeeringuala siseste teede ristumiskohtadesse on planeeritud kaks foorjuhitavat ristmikku. Ristmike asukohtade valikul lähtuti Veerenni tänava ja olevate juurdepääsutanavate ristmike asukohtadest.

Ühistransport on korraldatud planeeringualaga külgnevatel tänavatel bussidega. Planeeritavast alast 200 meetri kaugusel asub Pärnu maantee, millel on suhteliselt aktiivne busi- ja trammiliiklus. Edaspidi võiks kaaluda ka uue trammipeatuse lisamist, mis asuks planeeritavale alale lähemal (nt Vana-Lõuna haljaku idaküljel). Tehnika tänavale, mis külgneb planeeritava alaga, on samuti ette nähtud bussipeatused. Soovitav on liine teenindavate busside arvu suurendada. Paremal tasemel ühistransport vähendab inimeste autokasutust linnasisesel liiklemisel.

Planeeringuala liiklusolukorda uuris Osühing Stratum 2006. aastal. Kokkuvõttes jõuti järgmiste järeldusteni: korterelamute rajamise tulemusena Veerenni tn 36 kinnistule mõjutatakse liikluse olukorda lähinaabruse tänavatel, mis on aga kooskõlas Tallinna autostumise prognooside ja liikluskoormuse kasvuga. Tähtsaim tänav on käesoleva planeeringu ala liiklusolukorra leevendamiseks Tehnika tänava ja Filtri tee

ühendustee, mis aitab oluliselt parandada olukorda Vana-Lõuna elurajooni juurdepääsu ristmikul ning Veerenni-Liivalaia ristmikul samuti Veerenni tänaval tervikuna.

Vineeri tänava ning Veerenni elurajooni juurdepääsutee ristmikud asuvad teineteisele liiga lähedal, mis teeb nende sujuva toimimise raskeks. Olukorra leevendamiseks tegi Osühing Stratum ettepaneku rajada planeeringualalt eraldi juurdepääs Tehnika tänava vastvalminud lõigule. Ettepanekut arvestati.

Lisaks avaldab ristmike olukorrale olulist mõju iga-aastane autostumise kasv, mis kesklinna piirkonnas ei anna enam küll sellist järsku liiklussageduse tõusu kui äärelinnas. Antud piirkonnas on küllalt tõenäoline liikluskoormuse kasv, mis on põhjustatud ka kortermajade rajamisest Herne ja Magasini tänava piirkonda.

Uusasumi rajamine kesklinna tootmisala asemele koormab linna teedevõrku oluliselt vähem, kui sama arvu elanike äärelinna või linna lähialadele elama asumine või kesklinnas tootmise jätkamine (rasketranspordi vajaduse säilimine). Kesklinnas on olemas elanike liikumise sihtpunktidenä nii töö- kui ka vabaaja veetmise kohad. Lisaks on kesklinnas elades võimalik hõlpsalt jalgsi liikuda erinevate sihtpunktide vahel. Jalgsi liikumise soodustamiseks on alale ette nähtud kergliiklusteed. Samuti on ala läbivad peatänavad vajadusel sobilikud bussiliikluse korraldamiseks.

Planeeritud hoonete soojavarustus on lahendatud kaugkütte baasil vastavalt Tallinna Linnavolikogu 27. mai 2004 määrusega nr 19 kinnitatud lisale “Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuse piirhinna kooskõlastamine ja soojusettevõtja arenduskohustus”. Kuna planeeringus ette nähtud uusi hooneid on palju, põhjustab see soojusvarustuse koormuse ning soojatarbimise kasvu. Parim ja keskkonnasõbralikum viis selle lahendamiseks on kaugkütte kasutamine, mis **pakub tarbijale mitmeid eeliseid, olles kaasaegsete seadmete kasutamisel** majanduslikult efektiivne ja keskkonnasäästlikum kui individuaalküte.

Jäätmete kogumine on planeeritud vastavalt jäätmeseadusele ja Tallinna Linnavolikogu 30. oktoobri 2008 määrusega nr 36 kehtestatud “Tallinna jäätmehoolduseeskirjale”. Jäätmekogumisruumid on kavandatud planeeritavate hoonete maa-alustele korrustele.

Tallinna Linnavalitsuse 7. mai 2008 korraldusega nr 822‑k otsustati jätta Veerenni tn 36 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine algatamata, *sest detailplaneeringus ei kavandata* eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevusi. Kaalumise tulemusena leiti, et elamute, lasteaia ja äriruumide projekteerimisel ja rajamisel vastavalt planeeringus seatavatele tingimustele ei kaasne

keskkonnanariske ega olulist keskkonnamõju. Endiste ehitiste lammutamise tulemusel tekkinud tühjal platsil puudub praegu väärtuslik taimestik. Elamute ja ärihoonete vaheline linnaruum ning ettenähtud sotsiaalmaad (haljasalad ja lasteaed) muudavad senise suletud tööstusala palju enam avalikult kasutatavaks. Seda soodustab ka fakt, et alale ei nähta ette piirdeid, v.a lasteaiale.

Enne planeeringu koostamisega alustamist hinnati planeeritava ala kasvav kõrghaljastus. Tulemustele tuginedes koostati planeering nii, et enamik senisest haljastusest jääks alles. Üksikute, teede ehitamise tõttu mahavõetavate puude asemele on ette nähtud asendusistutus. Pärast planeeringus kavandatu ellu viimist suureneb haljastuse osakaal planeeringualal. Detailplaneering on kooskõlas ka Tallinna Linnavolikogu 24. märtsi 2005 otsusega nr 67 algatatud ja koostatava teemaplaneeringuga "Tallinna rohealad", mille kohaselt on ala määratud loodava või säilitatava rohevõrgustikuga arendusalaks. Teemaplaneeringu koostamisel on läbi viidud keskkonnamõju strateegiline hindamine.

Detailplaneeringus on määratud nõuded, mille kohaselt tuleb edasise projekteerimise käigus uurida pinnase ja pinnasevee võimalikku reostust. Varasemast tootmistegevusest põhjustatud keskkonnareostus likvideeritakse lõplikult detailplaneeringu elluviimisel.

Alal puuduvad linna oluliselt mõjutada võivad tehnorajatised. Ala on võimalik hõlpsalt varustada uute vajalike tehnovõrkudega, ilma et peaks oluliselt ümber ehitama linna põhivõrke. Alal säilivatele puurkaevudele on juba varem määratud vajalikud sanitaarkaitsealad või koostatud sulgemisprojektid ja puurkaevud vastavalt projektile tamponeeritud.

Naabruses olevad arhitektuurimälestised on jäetud vaadeldavaks. Ala hoonestamiseks on koostatud muinsuskaitse eritingimused.

Planeeritud arvu korteritega elamurajooni rajamisel on elanike arvu kasv Tallinna ligi 400 000 elaniku puhul väike. Samuti on planeeritud äriruumide kasutuselevõttust tekkiv töökohtade arv Tallinna kontekstis väike (osa äriruume on ettenähtud teenindama ala ennast) ning 120 kohaga uus lasteaed on kavandatud eelkõige kohalike elanike teenindamiseks.

Alale hoonete rajamisel ei ole vaja muuta linna olevat või varem kavandatud põhiliste teede võrgustikku. Samuti ei ole detailplaneeringu elluviimisega seoses vaja langetada strateegiliselt olulisi otsuseid muude alade ja tegevuste kohta linnas (näiteks uute teede rajamine vms).

Planeering algatati põhjaliku eskiisi alusel. Planeeringu elluviimisest tekkivad mõjud olid juba enne planeeringu algatamist prognoositavad.

Tallinna üldplaneeringu muutmisel on planeeritava ala sidusus ümbritseva linnaruumiga parem kui enne, sest endine tootmisala asus elamualade vahel.

Planeeringualal ei asu loodus- ega muinsuskaitsealuseid objekte (muinsuskaitse tingimused on koostatud selleks, et mitte ohustada naabruses olevaid arhitektuurimälestisi).

Eluasemed ei mõju ümbritsevale linnakeskkonnale negatiivselt, sest planeeringulahendus lähtub lähinaabruses olevatest ja kavandatavatest ehitistest. Planeeringu koostamisel on arvestatud lähialal asuvaid arhitektuurimälestisi. Osaihingu EENSALU & PIHEL koostatud muinsuskaitse eritingimustest on kinni peetud. Arvestatud on vahetult piirneval territooriumil asuvaid aktsiaseltsi BALTIKA Veerenni tn 24 hooneid ning kinnistu kohta koostatud planeeringulahendust. Arvestatud on aktsiaseltsi MAVES koostatud Veerenni tn 36 maaüksuse keskkonnaseisundi uuringu järeldusi ja Osaihingu Stratum koostatud liiklusolukorra hinnangu järeldusi. Insinööritoimisto Akukon OY Eesti Filiaal hindas ja prognoosis olemasolevast ja perspektiivsest auto-, trammi- ja raudteeliiklusest põhjustatud mürataset.

Kavandatud hooned ei mõjuta insolatsiooni kestust lähialale jäävates eluruumides.

Keskkonnale olulise mõju välistamiseks on planeeringus seatud nii Tallinna Keskkonnaameti kui ka teiste planeeringu kooskõlastajate seisukohti arvestavad keskkonnatingimused. Planeeringulahenduse elluviimisest tekkiv keskkonnamõju ei ole Tallinna linna kontekstis oluline.

Detailplaneeringu menetlemise ajal toimunud aruteludel on lähiala elanikud tõstatanud üles probleemi, et piirkonna lasteaedadesse koha saamiseks on järjekorrad väga pikad ning lasteaia kohtadest on suur puudus. Uute elamute rajamisel probleem süveneb veelgi, mistõttu on Veerenni tn 36 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamise otsusesse lisatud tingimus, mille kohaselt võib detailplaneeringus kavandatud 40 elamust enam kui 20 elamut ja kavandatud 18 äri- ja eluhoonest enam kui 9 äri- ja eluhoonet, milles kokku ei või olla rohkem kui 810 korterit, välja ehitada ainult tingimusel, et krundile positsioon 4 (aadressi ettepanekuga Tiiu tn 8) on välja ehitatud 120#8209;kohaline lasteaed ja hoone kasutamiseks on väljastatud kasutusluba.

6. Avaliku väljapaneku tulemused

Avaliku väljapaneku ajal esitasid detailplaneeringu kohta vastuväiteid ja ettepanekuid sisaldavad kirjalikud pöördumised R. Metsamart, T.-J. Kulles, M. Abro (Vana-Lõuna tn 13 korteriomanike nimel), K. Paas (Mittetulundusühing Hooliv Jätkusuutlik Tallinn esindaja ja kohalik elanik) ja E. Soop.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemusi tutvustav arutelu toimus 29. aprillil 2009. Arutelul osalenud vastuväidete esitajad esitatud vastuväidetest ei loobunud ning seetõttu esitas Tallinna Linnavalitsus Veerenni tn 36 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu järelevalve teostamiseks Harju maavanemale. 28. juuli 2009 kirjaga andis maavanem detailplaneeringule planeerimisseaduse § 23 lg 6 kohaselt heakskiidu.

Vastuväite esitanud R. Metsamart soovis, et detailplaneeringule lisataks insolatsiooni kestuse muutumise analüüs, kuna leidis, et planeeritud hooned hakkavad varjama õhtust otsesest päikesekiirgust Veerenni tn 36m pooltes korteritest.

Eestis hinnatakse insolatsiooni kestust ja loomuliku valgustuse piisavust Eesti standardi EVS 894:2008 "Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides" alusel. Kavandatud hooned jäävad Veerenni tn 36m elamust põhjapoole. Detailplaneeringu koostamisel eeldati, et põhjapoole jäävad hooned otsese päikesekiirguse kestust ei mõjuta. Detailplaneeringu arutelu järgselt täiendati detailplaneeringut OÜ FASSAADIPROJEKT arhitekti P. Soopere koostatud insolatsiooni kestuse analüüsiga Veerenni tn 36m elamu kohta. Eeldus ei osutunud paikapidavaks. Analüüsi alusel vähendati esmalt positsioonil nr 9 korruselisust kõige lõunapoolsema asukohaga hoonel – varasema 12 korruselise hoone uueks kõrguseks määrati kuni 5 maapealset korrust. Kuna selgus, et ka 5 korruselise hoone rajamisel ei ole Veerenni tn 36m elamus piisav insolatsiooni kestus tagatud, on krundile positsioon 9 kavandatud kõige lõunapoolsema hooneosa kõrgust vähendatud veelgi. 5 maapealse korrusega hoone kõrgust vähendati nii, et korruselisus langeb ida suunas astmeliselt 2 korruseni. Detailplaneeringusse sisse viidud muudatuse tulemusel säilib Veerenni tn 36m elamus insolatsiooni kestus endisena ka peale krundile positsioon 9 planeeritud hoone ehitamist.

Lisaks soovis R. Metsamart, et Veerenni tn 36m hoonete kasutamiseks vajalikud uued tehnovõrgud oleksid planeeritud hooneni ja need ehitatakse välja ilma, et ühistu peaks tasuma liitumise ja ehitamise eest.

T.-J. Kullesele jäi detailplaneeringust arusaamatuks, kas Veerenni tn 36m krundil asuvate tehnovõrkude likvideerimise järel tagatakse hoone veega varustamine ja reovee ärajuhtimine. Vastuväite esitaja soovis, et liitumine uute tehnovõrkudega oleks kindel ja detailplaneeringus kajastatud.

Esitatud vastuväited on põhjendatud. Detailplaneeringut on täiendatud ja Veerenni tn 36m hoone kasutamiseks vajalikud tehnovõrgud on planeeritud hooneni ja planeeritavat ala on vastavalt laiendatud. Veerenni tn 36 kinnistu omanik on esitanud kirjaliku nõusoleku kavandataivate tehnovõrkude väljaehitamiseks Veerenni tn 36m kinnistule. Nõusolek on lisatud detailplaneeringu materjalidele.

13. mail 2009 on vastuväite esitanud R. Metsmart ja T.‑J. Kulles teatanud, et võtavad esitatud vastuväited tagasi.

K. Paas ja E. Soop leidsid, et planeeringus tuleb ette näha lisanduvate ja olevate elanike arvu, arvestades proportsionaalse suurusega park-haljasala, võttes arvesse teemaplaneeringut "Tallinna rohealad", et tagada kõigile linnakodanikele elamisväärne elukeskkond ning mitte ülekoormata juba praegugi väga külastusrohket miljööväärtusliku piirkonna roheala.

Eestis ei ole haljasalade hulk elaniku kohta normeeritud. 2006. aastal valmis Tartu Ülikooli bioloogia-geograafiateaduskonna geograafia instituudis uuring "Tallinna rohealade külastatavus ja külastajate hinnangud". Uuringust selgus, et Kesklinn on teiste Tallinna linnaosadega võrreldes avalikult kasutatavate rohealadega ja haljasaladega hästi varustatud. Kesklinnas on rohealad 29% linnaosa territooriumist ehk 190 m^2 inimese kohta (linnas keskmiselt 100 m^2 inimese kohta) ja haljasalad 43 m^2 inimese kohta ehk enam kui kõigis teistes linnaosades (linna keskmine on 27 m^2). Seega on Kesklinna elanikele rekreatiivsete väärtuste kättesaadavus paremini tagatud kui linnas keskmiselt. Veerenni tn 36 kinnistu näol on tegemist endise tootmisalaga ja iga kavandatud haljasala ruutmeeter on täiendus linna rekreatsiooni- ja haljasaladele.

Kaalumise tulemusena on siiski leitud, et haljasalade osakaalu planeeritud alal tuleks suurendada. Parim koht täiendava haljasala rajamiseks planeeritud kvartali linnaehituslikku kompositsiooni rikkumata on maa-ala, mis jääb Vana-Lõuna tn 15, Vana‑Lõuna tn 17, Veerenni tn 24 kruntide ja planeeritud tänava vahele. Planeeringulahendust on muudetud ja sellele krundile (positsioon 2) varem ette nähtud äriruumidega elamu on jäetud kavandamata. Asemele on ette nähtud 1063 m^2 suurune haljasala, mis oleks ühendavaks lüliliks Tallinna Linnavalitsuse 25. juuni 2009 korraldusega nr 1134-k algatatud Veerenni tn 24 kinnistu ja lähiala detailplaneeringus kavandatava haljaku ja Veerenni tn 36 kinnistu ja lähiala detailplaneeringus ette nähtud suurema haljasala vahel. Nii tekib parem side üksikute haljasalade vahel ja rohevõrgustik, mille osaks on ka tänavateäärne ning kruntidel olev haljastus, funktsioneerib paremini. Positsioon nr 2 kõrvale on kavandatud ärimaa sihtotstarbega krunt positsioon 37, mis võimaldab rajada

krundile väikese kioski vms müügipunkti.

K. Paas ja E. Soop asusid seisukohale, et Veerenni tn 36 kinnistule ja lähialale planeeritu mõju ümbritsevale keskkonnale on oluline lisanduva liikluse müra ning õhusaaste tõttu. Vastuväite esitajad leidsid, et haljasalade ebapiisavus ja müra suurenemine ohustab kriitiliselt kontaktvööndis olevat miljööala. K. Paas ja E. Soop pidasid vajalikuks keskkonnamõtjude hinnangu koostamist, mis eriliselt arvestaks miljööväärtuslikku kontaktvööndit. Vastuväite esitajad pidasid vajalikuks meetmete kavandamist miljööala elanike ja majade kaitseks müra eest ning planeeritavalt alalt liikluse enamat suunamist Tehnika tänavale, et vältida transiitliiklust läbi miljööala.

Tallinna üldplaneeringu muutmise tõttu kaaluti enne Veerenni tn 36 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamist keskkonnamõtju strateegilise hindamise vajadust. Tallinna Keskkonnaamet andis seisukoha 23. veebruari 2007 kirjas nr 6.1‑4.2/404, kooskõlastades detailplaneeringu eskiislahenduse. Kirjas on toodud, et detailplaneeringus kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõtju ning seetõttu ei vaja antud detailplaneeringu koostamine keskkonnamõtju strateegilist hindamist.

Teist korda kaaluti keskkonnamõtju strateegilise hindamise vajadust Tallinna Linnavalitsuse 7. mai 2008 korralduses nr 822‑k “Veerenni tn 36 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõtju strateegilise hindamise algatamata jätmise”. Keskkonnamõtju strateegiline hindamine jäeti algatamata järgmistel kaalutlustel: detailplaneeringus ei kavandata planeeritavale maa-alale uut tootmistegevust ega olulise keskkonnamõtjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase ja õhu saastamist; planeeritaval maa-alal ega selle vahetus läheduses ei paikne kaitstavaid loodusobjekte; kavandatav tegevus ei avalda olulist negatiivset mõju ümbritsevale linnakeskkonnale, sest planeeritava ala lahendus lähtub lähinaabruses olevatest ja kavandatavatest ehitistest ning kavandatud hooned jäävad madalamaks kui Liivalaia tänava ääres olev Swedpanga hoone, mistõttu need ei ole merelt vaadeldavad ega mõjuta ka Tallinna vanalinna silueti vaadeldavust; planeeringuala ei jää teemaplaneeringus “Kõrghoonete paiknemine Tallinnas” määratud kõrghoonete piirkonda; planeeringulahendus vastab koostatavale teemaplaneeringule “Tallinna rohealad”, mille kohaselt on tegemist arendusalaga loodava või säilitatava rohevõrgustikuga; lisaks tuli detailplaneeringu koostamise käigus täiendavalt analüüsida kõigile detailplaneeringu piirkonna elanikele rekreatiivalade kättesaadavust ning olemasolevate rekreatiivalade koormust; detailplaneeringu lahendus arvestab olemasoleva teedevõrguga ja Osaiüingu Stratum koostatud liiklusolukorra hinnangus antud soovitusi; detailplaneeringu ja lähiümbruse alal võivad esineda

transpordivahendite liiklemisega kaasnevad negatiivsed mõjud välisõhu saastatuse ja müra näol, kuid need ei ole põhjustatud ainult antud detailplaneeringus kavandatust, vaid tulenevad piirkonna ja kogu kesklinna liikluse intensiivistumisest; planeeritava ala liikluskorraldus ja parkimine lahendatakse detailplaneeringus ja ei vaja seetõttu eraldi keskkonnamõju strateegilist hindamist; planeeritaval maa-alal ei esine

Insinööri toimisto Akukon OY Eesti Filiaali koostatud arvutuste “Liiklusrästast põhjustatud müratasemete hindamine” alusel müra, mille tasemed oleksid olulist mõju avaldavad, samuti ei ole kriitilise taseme arvsuurused antud hinnangu järgi ületanud vastavaid norme; planeeritava ala lähialal, Vana-Lõuna tänava ääres asuvad arhitektuurimälestised, endise A. M. Lutheri Vineeri- ja Mõöblivabriku hoonete kompleksi kuulunud elu-, tootmis- ja vabaajahooned, mis moodustavad tervikliku ansambli, jäävad ka pärast planeeringu elluviimist hästi vaadeldavateks, kuna nende ja uute hoonete vahele jäetakse piisava suurusega haljasalad; edasise projekteerimise käigus uuritakse täiendavalt pinnase ja pinnasevee võimalikku reostust ning varasemast tootmistegevusest tulenev keskkonnareostus likvideeritakse lõplikult detailplaneeringu elluviimisel; detailplaneeringu eskiisis oli enne detailplaneeringu algatamist kajastatud olulise keskkonnamõju esinemise puudumine ja seatud keskkonnatingimused planeeringu elluviimiseks ja keskkonnatingimusi on detailplaneeringu koostamise käigus täiendatud; kui ehitusprojektide koostamisel ja ehitiste püstitamisel järgitakse detailplaneeringu tingimusi ja õigusaktide nõudeid, ei kaasne detailplaneeringu ellurakendamisega tõenäoliselt olulist negatiivset keskkonnamõju.

Harjumaa Keskkonnateenistus ei ole pidanud vajalikuks detailplaneeringu koostamisel keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimist. Ka ei ole keegi vaidlustanud keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsust.

Tänavavõrk ja ristmikud planeeringualal on kavandatud nii, et põhiosa liiklusvahendeist suunduks kvartali peatänavalt otse Tehnika tänava hiljuti rajatud lõigule. Sel viisil on välditud liiklusvoo olulist kasvu Vana-Lõuna tänaval ja Veerenni tänaval. Liikluskorralduse lahendus on kavandatud nii, et transiitliiklus ei suunduks läbi Veerenni tänavaga külgneva miljööala. Liikluslahenduse kavandamisel arvestati Osühingu Stratum koostatud “Liiklusolukorra hinnangusi” toodud soovitusi. Hinnang on detailplaneeringu seletuskirjale lisatud. Peale selle on detailplaneeringu lisades ka Insinööri toimisto Akukon OY Eesti Filiaali koostatud töö “Liiklusrästast põhjustatud müratasemete hindamine” ja MAVES koostatud Veerenni tn 36 maaüksuse keskkonnaseisundi uuring.

Detailplaneeringu koostamise üle järelevalvet teostanud Harju maavanem nõustus kohaliku omavalitsuse vastuskirjas ja planeeringu seletuskirjas antud selgitustega. Lisaks märkis maavanem, et tulenevalt

keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 38 lõikest 1 teostab järelevalvet strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise üle Kesklinnaamet (kuni 31. jaanuarini 2009 maakonna keskkonnateenistus), kui mõju ei ole piiriülene. Harjumaa Keskonnateenistus ei ole pidanud vajalikuks nõuda detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise teostamist.

Lisaks märkis järelevalve teostaja, et Veerenni tn 36 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu ala on kehtiva üldplaneeringu kohaselt hoonestusala mitte looduslik haljasala. Planeeringu seletuskirja punkti 2.6.1 kohaselt on detailplaneering teemaplaneeringuga "Tallinna rohealad" kooskõlas. Teemaplaneeringus on ala määratud arendusalaks loodava või säilitatava rohevõrgustikuga haljastuse minimaalse osakaaluga vastavalt kavandatavale välisruumi tüübile. Kuigi planeeringuala ei ole teemaplaneeringu kohaselt roheala, saab selle sisse kavandatud uusi tänavaid pidada haljastänavateks, sest sinna on kavandatud puude alleed. Lisaks asuvad planeeringualal kavandatavad uued haljasalad (positsioon 1, 2 ja 7). Planeeringulahenduse kohaselt on ette nähtud planeeringualale täiendava haljastuse istutamine. Planeeringu seletuskirja punkti 2.6 kohaselt istutatakse hoonetevaheliste alade rohelisemaks muutmiseks kokku 23 uut kõrgekasvulist puud maa-alustest parklatest vabaks jäävatele aladele. Planeeringu kontaktvööndi alasse jäävad suuremad rohealad, mis on määratud teemaplaneeringus "Tallinna rohealad": Vaikne park ja Vana-Lõuna haljak. Planeeringuala kontaktvööndi rohestruktuuri ja puhkealasad on käsitletud ka detailplaneeringu seletuskirja punktis 1.2.4.

Järelevalve teostaja viitas ka sellele, et planeeringu seletuskirja punkti 3.3 "Liiklusmüra" kohaselt saab ala planeeringujärgsel väljaehitamisel kavandatud elamualal osaliselt keskkonnaprobleemiks olema Veerenni tänavalt ja Tehnika tänava lõigult lähtuv autoliiklusest põhjustatud müra. Ala sees on müra vähendamiseks liikluskiirust reguleeritud ringristmikuga ning pikkade sirgete tänavalõikude vältimisega. Liiklusest tuleneva müra taset detailplaneeringuga vähendada ei ole võimalik, sest liikluskoormused alast välja jäävatel suurematel tänavatel ei sõltu detailplaneeringu ala sees antavast lahendusest.

Detailplaneeringu ja lähiumbruse alal võivad esineda transpordivahendite liiklemisega kaasnevad negatiivsed mõjud välisõhu saastatuse ja müra näol, kuid need ei ole põhjustatud ainult detailplaneeringus kavandatust, vaid tulenevad piirkonna ja kogu kesklinna liikluse üldisest intensiivistumisest. Liiklusest tuleneva õhusaaste leevendamise võimalusi on käsitletud planeeringu seletuskirja punktis 3.5. Peamiseks meetmeks õhusaaste vähendamisel on ühistranspordi eelistamine ning jalgsi ja jalgrattaga liikumiseks võimaluste loomine. Müra leevendamise võimalusi on käsitletud planeeringu seletuskirja punktis 3.4.1.

Järelevalve teostaja märkis, et Veerenni tn 36 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu näol on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga. Detailplaneeringu lahenduse (sh hoonestuskõrguse seadmise) põhjendused on toodud planeeringu seletuskirja punktis 2. Planeeringu seletuskirjas on muuhulgas öeldud, et kesklinnast tootmise väljaviimist tuleb linnaruumi toimimise ja keskkonnakvaliteedi tagamise seisukohast pidada igati õigustatuks. Tootmisala elamualaks muutmine on otstarbekas ka seetõttu, et alast nii lääne kui ida pool asuvad olemasolevad elamualad ja sellega muutub linnaruum kogu piirkonna elanike jaoks senisest avatumaks, funktsionaalsemaks ja terviklikumaks. Planeeringuala hoonestuskontseptsiooni kohaselt suurenevad hoonete mahud ja kõrgused kvartali keskel. See tagab sujuva ülemineku planeeringuala ümbritseva väljakujunenud hoonestuse korruselisuse ja tänapäevaste ehitustavade ning tehniliste võimaluste vahel. Ümbritsevate elamukvartalite planeerimise ajal oli piirkond linna ääreala ning seetõttu lähtuti ala planeerimisel aedlinlikust printsiipest. Praegu on tegemist Tallinna kesklinna piirkonnaga, kus on sobilikud ka kõrgemad korterelamud ja ärihooned. Seda kinnistavad ka lähedusse rajatud Äripäeva ja YIT hooned jt ehitised.

Planeeritud hoonete mõju vähendamiseks miljööalale pidasid K. Paas ja E. Soop vajalikuks vähendada kavandatud hoonete suurust üldse ja planeeringuala keskele ettenähtud kõrgete hoonete korruselisust kuue maapealse korruseni või äärmisel juhul kaheksa maapealse korruseni.

Planeeritud hooned on kavandatud õnnestunud ansamblina ja läbimõeldud kompositsiooniga kvartalina. Miljööväärtsliku Veerenni asumi poole, Veerenni tänava äärde, on ette nähtud 3 maapealse korrusega hooned. Kõrgemad hooned on kavandatud kvartali keskele, eemale miljööalast ja Vana-Lõuna tänava ääres asuvatest mälestistest. Miljööalapoolses kvartalias on välditud mitmeseksioonilisi pikki hooneid. Tänavavõrk on kavandatud miljööala tänavavõrgust lähtudes ja kujundatud on hoonetevaheliste rekreatsioonialadega miljööalale pindalalt sarnase suurusega kvartalid. Kõrgemad hooned jäävad miljööala hoonetest ca 120 m kaugusele ja nende kõrguse vähendamine ei ole vajalik. Kesklinna asustihedust suurendada ongi eesmärk ja see tendents vastab säästva arengu põhimõtetele. Põhjuseks on sotsiaalse- ja tehnilise infrastruktuuri hea kättesaadavus. Asustuse hajutamine viib valglinnastumiseni ja avalike teenuste – tehnovõrkudega varustamine, teede ehitamine ja ühistranspordiga kindlustamine ning sotsiaalsfääri objektide ehitamine ja kasutamine – kallinemiseni, mille tulemus on kõigi linlaste jaoks elukalliduse tõus. Elukohtade hajutamise korral on vahemaad elu- ja töökohtade ning teenuste osutamise kohtade vahel suuremad ja see sunnib inimesi veelgi enam autosid kasutama. Selle tulemusel suurenevad liiklusvood linna tänavatel tunduvalt enam ja kasvab ka müra ja transpordivahenditest põhjustatud saaste.

Iga uue hoone ehitamisega võivad küll kaasneda mõningased lokaalsed negatiivsed mõjud, kuid linna kui terviku seisukohast on kesklinna asustustiheduse suurendamine õige. Eriti veel siis, kui see toimub tootmisterritooriumide likvideerimise teel.

Järelevalve teostaja märkis, et maavanema järelevalve pädevusse kuulub planeeringulahenduse seadustele ja normidele vastavuse kontrollimine. Seetõttu juhul, kui planeeringulahendus ei ole vastuolus kehtivate seaduste ja normidega, on erinevate kinnisasjaomanike huvide arvesse võtmisel ning detailplaneeringuga konkreetsete ehitustingimuste määramisel otsustajaks kohalik omavalitsus. Maavanem ei saa otsustada kohaliku omavalitsuse planeerimisotsustuse otstarbekuse üle linnaruumi kujundamisel, sh hoonestusmahu ja hoonestuskõrguse miljösse sobivuse või funktsionaalse iseloomu üle.

Maavanemale järelevalve teostamiseks esitatud materjalidest saab ülevaate planeeringuga seotud piirkonna arhitektuursest ilmast. Kohalik omavalitsus on planeeringu seletuskirjas esitanud põhjendused Tallinna üldplaneeringu muutmise vajaduse kohta ning planeeringualale kavandatava hoonestuse ulatuse kohta. Kohalik omavalitsus on põhjendanud keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmist. Detailplaneeringus on seatud keskkonnatingimused planeeringulahendusest tulenevate mõjude leevendamiseks. Detailplaneering on teiste asutuste hulgas kooskõlastatud ka Tallinna Tervisekaitsetalitusega, Põhja-Eesti Päästkeskusega, Tallinna Keskkonnaametiga ning Harjumaa Keskkonnateenistusega. Nimetatud asutused ei ole leidnud, et detailplaneeringu lahendus oleks vastuolus tervisekaitse-, keskkonnakaitse-, tuleohutuse- või liiklusohutusealaste nõuetega.

M. Abro soovis teada, kuidas plaanitakse lahendada liikluskorraldus Vana-Lõuna tänaval ja kas tänavat poleks mõttekas laiendada majade arvelt.

Avalikul väljapanekul olnud detailplaneeringus oli spetsiaalne joonis liikluse korralduse kohta, k.a Vana-Lõuna tänaval. Planeeringus on ette nähtud välja ehitada Vana-Lõuna tänava ja planeeringualale kavandatud peatänav ristmik. Planeeritud ristmikul on lubatud ainult parempöörded. Tänavavõrgu kavandamisel lähtuti Osühingu Stratum koostatud "Liiklusolukorra hinnangust". Hinnang on detailplaneeringu seletuskirjale lisatud.

Vana-Lõuna tänavat ei ole ette nähtud laiendada. Kuna Vana-Lõuna tänav 19-39 paaritunumbrilised hooned on arhitektuurimälestistena kaitse all ja täiesti kasutamiskõlblikud, on tänava laiendamine nende arvelt mõeldamatu ja vastuolus säästva arengu jm põhimõtetele.

Detailplaneeringu üle järelevalvet teostanud Harju maavanem nõustus kohaliku omavalitsuse selgitustega ning lisas omalt poolt, et korterelamute rajamine Veerenni tn 36 kinnistule mõjutab paratamatult teatud määral lähitänavate liiklust, kuid planeeringu liikluskorralduse lahenduse eesmärgiks ei ole Vana-Lõuna tänava liikluskoormuse suurendamine. Planeeringualale on ette nähtud kokku neli juurdepääsu: Vana-Lõuna tänavalt, Tehnika tänavalt ja kaks juurdepääsu Veerenni tänavalt. Vana-Lõuna tänav ei ole seega planeeringuala ainus juurdepääs. Teedevõrk ja ristmikud on planeeringualal kavandatud selliselt, et põhiosa sõidukitest suunduks kvartali peatänavalt otse Tehnika tänava hiljuti rajatud lõigule. Uue asumi rajamine kesklinna tootmisala asemele koormab linna teedevõrku oluliselt vähem kui sama arvu elanike äärelinna või linna lähialadele elama asumine või kesklinnas tootmise jätkamine. Kesklinnas on olemas elanike liikumise sihtpunktidenä nii töö- kui ka vabaaja veetmise kohad. Lisaks on kesklinnas elades võimalik liikuda jalgsi erinevate sihtpunktide vahel. Jalgsi liikumine on tiptunnil kiirem kui autoga liikumine. Selle soodustamiseks on alale ette nähtud kergliiklusteed.

Planeeringu seletuskirja punktis 2.7.1 “Planeeritava maa-ala liikluskoormuse mõju lähialadele” on öeldud, et tähtsaim tänav piirkonna liiklusolukorra leevendamiseks on Tehnika tänav, mis aitab oluliselt parandada olukorda Vana-Lõuna elurajooni juurdepääsu ristmikul ning Veerenni–Liivalaia ristmikul, samuti kogu Veerenni tänaval tervikuna.

M. Abro küsis, kas oleks pidanud detailplaneeringut kooskõlastama ka Vana-Lõuna tn 13, Vana-Lõuna tn 15 ja Vana-Lõuna tn 17 kinnistute omanikega.

Veerenni tn 36 kinnistu ja lähiala detailplaneeringut ei olnud vaja kooskõlastada Vana-Lõuna tn 13, Vana-Lõuna tn 15 ja Vana-Lõuna tn 17 kinnistute omanikega. Planeeringute kooskõlastamist reguleerib planeerimisseaduse § 17. Selle paragrahvi lõike 2 punktis 3 on öeldud, et enne detailplaneeringu vastuvõtmist kooskõlastab kohalik omavalitsus detailplaneeringu vastava riigiasutusega või kaitseala valitsejaga, kui planeeritaval maa-alal asub riikliku kaitse alla võetud maa-ala või üksikobjekt või planeeringus tehakse ettepanek selle kaitse alla võtmiseks või kui planeeritaval maa-alal asub riigi omandisse kuuluv maavara või altkaevandatud ala või kui planeeritaval maa-alal asub maaparandussüsteem. Sama paragrahvi lõike 3 punktis 2 on öeldud, et lõikes 2 nimetatata juhtudel määrab planeeringu riigiasutuse või Keskkonnaametiga kooskõlastamise vajaduse kehtestatud üldplaneeringu alusel koostatud detailplaneeringule kohalik omavalitsus.

Lisaks planeerimisseadusele reguleerib Tallinna linnas asuvate maa-alade kohta koostatavate detailplaneeringute kooskõlastamist Tallinna Linnavolikogu 29. mai 2003 määrusega nr 35 kinnitatud "Tallinna linna ehitismäärus". Ehitismääruse § 16 lõike 1 punktides 1–10 on määratud, et enne detailplaneeringu esitamist Tallinna Linnaplaneerimise Ametile tuleb detailplaneering kooskõlastada vastava linnaosa vanemaga, Tallinna Kommunaalametiga, määruses kirjeldatud juhtudel Tallinna Kultuuriväärtuste Ametiga ja Tallinna Maa-ametiga, Tallinna Tervisekaitsetalitusega, Tallinna Keskkonnaametiga, Tallinna Transpordiametiga, Harjumaa Päästeteenistusega, teiste isikute ja asutustega, kellega kooskõlastamise vajalikkus tuleneb seadusest või muust õigusaktist.

Planeerimisseaduse § 16 lg 4 kohaselt tuleb detailplaneering koostada koostöös planeeritava maa-ala kinnisasjaomanikega ning olemasolevate või kavandavate tehnovõrkude omanike või valdajatega. Planeerimisseaduse § 16 lg 1 kohaselt tuleb detailplaneeringu koostamisse kaasata planeeritava maa-ala kinnisasjade omanikud ja elanikud ning teised huvitatud isikud. Kui planeeringuga kavandatakse väljapoole planeeringuala teiste omanike kinnisasjadele teede ja tehnovõrkude rajamist, siis peaks detailplaneeringu koostamist korraldava kohalik omavalitsus nende kinnisasjade omanike huvitatust eeldama, kuivõrd planeeringust võivad tuleneda nende kinnisasjade omanike omandiõigustele õiguslikud riivid.

Avalikkuse kaasamise kõige tähtsamaks ja laiaulatuslikumaks võimaluseks on planeeringu avaliku väljapaneku korraldamine, mille jooksul saavad oma ettepanekuid ja vastuväiteid planeeringulahenduse kohta esitada kõik planeeringulahendusest huvitatud isikud. Planeeringumenetluse etappidest avalikkuse teavitamise kord on sätestatud planeerimisseaduses.

Detailplaneeringu materjalidest nähtub, et peale detailplaneeringu algatamist oli igapäev võimalik detailplaneeringu eskiislahendusega tutvuda Tallinna Kesklinna Valitsuses 28. augustist 4. septembrini 2007, eskiislahenduse arutelu toimus 5. septembril 2007. Eskiislahenduse avalik arutelu ongi eelkõige huvitatud isikute väljaselgitamiseks. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku kestel oli võimalik kõigil asjast huvitatud isikutel detailplaneeringu kohta vastuväiteid esitada. Seda võimalust on vastuväite esitaja kasutanud. Kohalikul omavalitsusel on õigus planeeringu avaliku väljapaneku ja sellele järgneva avaliku väljapaneku tulemusel teha planeeringus vajalikud parandused ja täiendused. Sellest tulenevalt kujuneb planeeringu lõplik ehitusõiguse- ja maakasutuse lahendus välja alles vahetult enne planeeringu kehtestamist.

Ka Harju maavanem märkis, et planeerimisseadus ei nõua detailplaneeringu kooskõlastamist planeeringuala naaberkinnisasjade omanikega. Planeerimisseaduses ei ole antud täpset regulatsiooni detailplaneeringu

koostamise planeeringuala kinnisasjade omanike, elanike ja teiste isikute kaasamise nõude tähenduse ja selle täitmise kohta. Planeeringu koostamise huvitatud isikute kaasamine ei tähenda huvitatud isikutelt planeeringulahenduse kohta nõusoleku hankimist. Naaberkinnisasjade omanikel ja teistel planeeringu lahendusest huvitatud isikutel on õigus nõuda, et planeeringu koostamist korraldav kohalik omavalitsus arvestaks nende huvidega, kuid nad ei või eeldada, et nende huvi kaalub igal juhul üles kolmandate isikute erahuvid või planeerimisdiskretsiooni omava kohaliku omavalitsuse seisukohad. Koostöö väljendub selles, et kohalik omavalitsus informeerib planeeringu menetluse etappidest avalikkust planeerimisseaduses sätestatud korras ja loob võimalused huvitatud isikutel esitada planeeringulahenduse kohta ettepanekuid ja märkusi, sh vastuväiteid avaliku väljapaneku ajal. Harju maavanem märkis, et järelevalve teostamiseks esitatud materjalidest nähtuvalt on vastuväiteid esitanud isik olnud teadlik planeeringulahendusest ning saanud väljendada oma seisukohti planeeringu koostamise käigus. Seda tõendab vastuväidete esitamine planeeringu avalikel väljapanekutel. Vastuväiteid esitanud isiku vastuväidete ja ettepanekute arvesse võtmise kohta on kohalik omavalitsus andnud oma seisukoha. Seega on vastuväiteid esitanud isik saanud kasutada oma protsessõigusi detailplaneeringu koostamisel, mis on planeerimisseaduse eesmärgiks.

M. Abrot ei rahuldanud, et planeeritaval alal varem asunud klaaskasvuhoone asemele on ette nähtud ehitada 4 maapealse ja kahe maa-aluse korrusega hoone.

Detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitati ettepanek suurendada haljasalade osakaalu planeeritaval alal, millega Tallinna Linnavalitsus nõustus. Positsioonil 2 olnud korruseline hoone jäeti kavandamata ja selle asemele on planeeritud haljasala, millega suureneb planeeringus haljasalade osakaal.

Peale detailplaneeringu avalikku arutelu on M. Abro teatanud, et võtab esitatud vastuväite tagasi selles osas, mis puudutas endise kasvuhoone asemele korruselise hoone rajamisega mittenõustumist. Vastavad teated on lisatud detailplaneeringu materjalidele.

Järelevalve teostamise tulemusena asus Harju maavanem 28. juuli 2009 kirjas nr 2.1/13/3334 seisukohale, et Veerenni tn 36 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamisel ei ole rikutud neid vastuväiteid esitanud isikute seadusest tulenevaid õigusi, mis kuuluksid tagamisele järelevalve teostaja poolt. Maavanem andis planeeringule planeerimisseaduse § 23 lõike 6 kohase heakskiidu.

DETAILPLANEERINGU MENETLUS

Detailplaneeringu koostamise algatamist taotles 25. novembri 2004 avaldusega OÜ Domina Service esindaja K. Kirsch, kes soovis rajada Veerenni ja Vana-Lõuna tänava vahelisele alale elamupiirkonna. Planeerimisseaduse § 10 lg 6 kohase lepingu nr DP/20/K/07 detailplaneeringu koostamiseks on Tallinna Linnaplaneerimise Amet sõlminud 14. juunil 2007 aktsiaseltsiga ENTEC (käesoleval ajal AS Pöyry Entec) ja Satnam Estonia OÜ-ga.

Detailplaneeringu koostamine algatati Tallinna Linnavalitsuse 25. juuni 2007 korraldusega nr 1249/k eesmärgiga muuta Veerenni tn 36 ja 36n kinnistute maakasutuse sihtotstarvet, jagada kinnistud ning määrata kruntidele ehitusõigused lasteaia, kolme-, nelja- kuue ja 6–12-korruseliste elamute ning äriruumidega elamute ja 3–12-korruselise korteritega ärihoone ehitamiseks ning tänavate, tehnorajatiste ja haljasalade rajamiseks. Kavandatava tegevusega taotleti Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud Tallinna üldplaneeringu muutmist. Detailplaneeringu algatamise kohta ilmus teade ajalehes Postimees 28. juunil 2007. Eskiislahendusega sai tutvuda 28. augustist 4. septembrini 2007. Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse tutvustamiseks toimus avalik arutelu 5. septembril 2007. Eskiislahendusega tutvumise ning arutelu toimumise aja ja koha kohta ilmus teade ajalehes Postimees 24. augustil 2007.

Tallinna Linnavalitsuse 7. mai 2008 korraldusega nr 822/k otsustati jätta Veerenni tn 36 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine algatamata.

Detailplaneeringu koostas AS Pöyry Entec. Detailplaneering on koostatud kooskõlas Tallinna Linnavalitsuse 25. juuni 2007 korraldusega nr 1249/k ning Tallinna Linnavalitsuse 16. juuni 2004 määrusega nr 61 kinnitatud “Detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuetega”. Detailplaneeringule on lisatud K. Kõlli koostatud haljastuse dendroloogiline hinnang ja Insinööritoimisto Akukon OY Eesti Filiaali koostatud töö “Liiklusmürast põhjustatud müratasemete hindamine”. Lisaks on teostatud mitmed uuringud, mida on detailplaneeringu koostamisel arvestatud: aktsiaseltsi MAVES koostatud Veerenni tn 36 maaüksuse keskkonnaseisundi uuring, Osäühingu EENSALU & PIHEL koostatud muinsuskaitse eritingimused, Osäühingu Stratum koostatud liiklusolukorra hinnang ja OÜ FASSAADIPROJEKT arhitekti P. Soopere koostatud Veerenni tn 36m elamu insolatsioonianalüüs.

Tallinna linna ehitusmääruse § 16 lõikes 1 määratud isikud ja asutused on detailplaneeringu kooskõlastanud.

Tallinna Transpordiamet, Tallinna Kultuuriväärtuste Amet, Muinsuskaitseamet, Tallinna Kommunaalamet, Tallinna Haridusamet, Põhja-Eesti Päästkeskus, aktsiaselts Tallinna Küte, OÜ Veerenni Jaotusvõrk ja Elion Ettevõtted Aktsiaselts kooskõlastasid detailplaneeringu omapoolseid tingimusi esitamata.

Tallinna Kesklinna halduskogu soovitas oma kooskõlastuses kavandada planeeringualale keskse asukohaga avalik haljasala ja lahendada planeeringualal eri vanusegruppide rekreatsioonivõimalused. Tallinna Kesklinna Valitsus kooskõlastas detailplaneeringu Kesklinna halduskogu otsuses toodud tingimustel.

Lisaks planeeringus ettenähtud haljastusele, mis on kavandatud haljasala kruntidele positsioon 1, 2 ja 7 on avalikult kasutatav kogu hoonete vaheline linnaruum. Selle tagamiseks on alal keelatud rajada piirdeid (v.a lasteaia krundil) ja parkimine on korraldatud maa-alustel parkimiskorrustel. Detailplaneeringus on määratud nõue koostada edasises projekteerimise etapis maastikukujundusprojekt, milles arvestatakse märguväljakutele inventari valimisel erinevate vanusegruppide vajadusi.

Tallinna Keskkonnaamet kooskõlastas detailplaneeringu järgmise lisatingimusega: ehitus-, lammutus- ja haljastusprojektid esitada enne ehitusloa taotlemist kooskõlastamiseks Tallinna Keskkonnaametile. Vastav nõue ehitusprojekti koostamiseks on detailplaneeringus määratud.

Tallinna Maa-amet märkis 22. septembri 2008 kirjas nr 4-13/8258, et detailplaneeringus on määratud avalikult kasutatavateks sotsiaalmaa krundid positsioon 1 ja 7 ning transpordimaa krundid positsioon 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 ja 30. Samuti kavandatakse avalikult kasutatavad kõnniteed kruntidele positsioon 8, 9, 11, 12 ja 13. Krundile positsioon 4 kavandatakse lasteaed. Detailplaneeringu kohaselt moodustatakse ajutised sotsiaalmaa krundid positsioon 20, 21, 22 ja 36, mille hoonestamist ei nähta ette. Detailplaneeringu seletuskirja kohaselt on soovituslik kruntidele rajada ajutise lahendusena üldkasutatavad haljasalad. Tallinna Maa-amet nõustus sellega, kuid ei pidanud otstarbekaks ajutiste haljasala kruntide avalikuks kasutamiseks määramist.

Tallinna Maa-amet kooskõlastas detailplaneeringu järgnevate tingimustega: võlaõiguslik võõrandamise leping tuleks sõlmida enne detailplaneeringu kehtestamist; kõnniteede avaliku kasutamise tagamiseks tuleb seada servituut Tallinna linna kasuks ja sõlmida Tallinna linnaga leping enne detailplaneeringu kehtestamist, milleks lisada vastav volitus Tallinna Maa-ametile detailplaneeringu vastuvõtmise korraldusse.

Lisaks palus Tallinna Maa-amet kooskõlastada detailplaneeringu ka Tallinna Kommunaalameti ja Tallinna Kesklinna Valitsusega kui võimalike tulevaste linnavara valitsejatega.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud nii Tallinna Kommunaalamet kui Tallinna Kesklinna Valitsus. Detailplaneeringus ei ole kohustust ajutisi haljasala krunte määrata avalikuks kasutuseks. Ajutistele haljasala kruntidele ei ole piirdeid kavandatud, mis võimaldab neid krunte peale heakorrastamist avalikult kasutada.

Tallinna Linnavaraamet on ettevalmistanud linnavalitsuse korralduse eelnõu "Veerenni tn 36 ja Veerenni tn 36n kinnisasjadest moodustatavate kinnisasjade Tallinna linnale tasuta omandamine, kinnisasjadele Tallinna linna kasuks isikliku kasutusõiguse seadmise taotlemine ning kinnisasjadele ja isiklikele kasutusõigustele valitseja määramine". Eelnõu kohaselt otsustatakse omandada tasuta Tallinna linnale Veerenni tn 36 ja Veerenni tn 36n kinnisasjadest Veerenni tn 36 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu alusel moodustatavad 3 sotsiaalmaa (üldkasutatava maa) sihtotstarbega kinnisasja, millele nähakse detailplaneeringuga ette avalikult kasutatavad haljasalad ning 8 transpordimaa sihtotstarbega kinnisasja, millele nähakse detailplaneeringuga ette avalikult kasutatavad sõiduteed koos haljastusega. Samuti otsustatakse linnavalitsuse korralduse kohaselt taotleda Tallinna linna kasuks isikliku kasutusõiguse seadmist Veerenni tn 36 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kohaste jalgteede avaliku kasutamise tagamiseks Veerenni tn 36 kinnisasjast moodustatavatele 5 elumumaa sihtotstarbega kinnisasjale. Kinnisasjade omanik Satnam Estonia OÜ kohustub ehitama Tallinna linnale omandatavatele kinnisasjadele rajatised ning Tallinna linna kasuks seatava isikliku kasutusõiguse esemeks oleva jalgteede vastavalt Tallinna linnaga 14. septembril 2009 sõlmitud lepingule nr 2/6/197.

Kinnisasjade tasuta võõrandamise asjaõigusleping sõlmitakse 3 kuu jooksul omandatavatele kinnisasjadele ehitatavate rajatiste kasutusloa vormistamisest arvates. Isikliku kasutusõiguse seadmise võlaõiguslik leping sõlmitakse 3 kuu jooksul rajatise kasutusloa vormistamisest arvates.

Tervisekaitseinspektsiooni Tallinna tervisekaitsetalitus märkis, et detailplaneering on kooskõlas kehtivate tervisekaitseõuetega juhul, kui võetakse arvesse järgmisi märkuseid: kuna planeeringuala asub mitme müraallika mõjualas (autoliiklus, lennukid, raudtee, trammid), siis tuleb hoonete planeerimisel arvestada sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määruse nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid" nõudeid ning vajadusel rakendada Eesti standardi EVS 842:2003 "Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest." meetmeid. Sealjuures tuleb eriti

tähelepanu pöörata lasteaia territooriumile, millele kehtivad rangemad nõudmised kui äri- ja elumualale; arvestada Insinööritoimisto Akukon OY Eesti Filiaali poolt 31. oktoobril 2007 koostatud mürahinnangus nr 74741‑1.1 tehtud soovitusi. Õhumüra isolatsiooni indeks peab olema vastavalt soovitustele välisseintel 40–50 dB; Veerenni tänava äärsetes elumajades magamisruume ja muid vaikustnõudvaid ruume mitte paigutada sõiduteepoolsele küljele ning arvestada, et eluruumides peab müratase olema mitte üle 35 dB ja magamisruumides mitte üle 30 dB. Vastavad nõuded ehitusprojekti koostamiseks on detailplaneeringus määratud.

AKTSIASELTS TALLINNA VESI kooskõlastas detailplaneeringu järgmistel tingimustel: planeeringuala hoonestust saab veega varustada peale skeemikohaste veetorustike ehitamist ja ümberehitamist; täiendavat sademetevett saab Vana-Lõuna-Vineeri tänava kollektorisse suunata peale eelvoolu rekonstrueerimist Tehnika tänava piirkonnas; reovett saab kanaliseerida peale Herne tänava eelvoolulõigu asendamist; planeeritavatele vee- ja kanalisatsiooni torustikule seada notariaalne servituut võõra kinnistu piires; järgnevate projekteerimisstaadiumide (hoonete ja tänavate vee- ja kanalisatsioonitorustike ehitusprojektide) koostamiseks taotleda AKTSIASELTS‑ilt TALLINNA VESI tehnilised tingimused. Vastavad nõuded ehitusprojekti koostamiseks on detailplaneeringus määratud.

Aktsiaselts KH Energia - Konsult kooskõlastas planeeringu märkusega, et tööjoonised kooskõlastatakse täiendavalt Aktsiaseltsiga KH Energia - Konsult. Vastav tingimus ehitusprojekti koostamiseks on detailplaneeringus määratud.

Veerenni tn 36 ja Veerenni tn 36n kinnistute omanik Satnam Estonia OÜ on detailplaneeringu kooskõlastanud.

Kuna detailplaneering sisaldas kehtestatud Tallinna üldplaneeringu muutmise ettepanekut, esitati detailplaneering planeerimisseaduse § 17 lg 3 p 2 ja Tallinna linna ehitusmääruse § 16 lg 5 alusel täiendava kooskõlastamise vajaduse määramiseks Harju maavanemale.

Maavanem märkis, et tehnovõrkude koondplaanist nähtuvalt on kavas likvideerida nii planeeringualal kui planeeringuala naabruses mitmed senised tehnovõrgud ja asendada need uutega. Planeeringu seletuskirja punktis 2.8 on märgitud, et planeeringualal paiknevad torustikud likvideeritakse või tõstetakse ümber vastavalt tehnilistele tingimustele ning planeeringualal ja naabruses säilitatavate hoonete tehnovarustus taastatakse. Samuti on väljapoole planeeringuala kavandatud mitmeid uusi tehnovõrke ja teid, mis on planeeringulahenduse elluviimiseks vajalikud. Maavanem märkis, et detailplaneeringu dokumentatsioonist

ei selgu, kas planeeringuala kinnistute omanik või omanikud on planeeringulahendusest teadlikud ja sellega nõustunud. Maavanem juhtis tähelepanu, et planeerimisseaduse § 16 lg 4 (kehtis kuni 1. juulini 2009) kohaselt tuleb detailplaneering koostada koostöös planeeritava maa-ala kinnisasjaomanikega ning olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude omanike või valdajatega. Planeerimisseaduse § 16 lg 1 (kehtis kuni 1. juulini 2009) kohaselt tuleb detailplaneeringu koostamisse kaasata planeeritava ala elanikud ja teised huvitatud isikud. Kui planeeringus kavandatakse planeeringualale või väljapoole planeeringuala teiste omanike kinnisasjadele teede ja tehnovõrkude rajamist, siis peaks detailplaneeringu koostamist korraldava kohalik omavalitsus nende kinnisasjade omanike huvitatust eeldama, kuivõrd planeeringust võivad tuleneda nende kinnisasjade omanike omandiõigustele õiguslikud riived. Õiguste riive seisukohast ei oma tähtsust asjaolu, kas puudutatud kinnisasi asub planeeringualal või mitte. Vastavalt ehitusseaduse § 23 lõikele 5 antakse ehitusluba teisele isikule kuuluvale kinnisasjale tehnovõrgu või ‑rajatise ehitamiseks kinnisasja omaniku nõusolekul. Eeltoodust tulenevalt palus maavanem kaasata planeeringu koostamisse teiste hulgas vastavate kinnisasjade omanikud ning reformimata riigimaal (kui maa ei kuulu munitsipaliseerimisele) nõudeõigust omavad isikud (erastajad, tagastamise subjektid ning tulenevalt planeerimisseaduse § 16 lg 1¹ (kehtis kuni 1. juulini 2009) kohaselt Keskkonnaministeerium) ning informeerida ja küsida nende seisukohta olemasolevate tehnovõrkude likvideerimise/ümbertõstmise ja uute tehnovõrkude planeerimise ettepanekule. Maavanem juhtis tähelepanu sellele, et kinnisasja omanikule on vaja teatada planeeringu avaliku väljapaneku aeg ja koht tähtsaadetusena edastatud kirjaga juhul, kui detailplaneeringuga kavandatu toob kaasa kinnisasja sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajaduse või muudab omaniku tahte vastaselt senist maakasutust või ehitusõigust.

Planeerimisseaduse § 22¹ lõikest 2 (kehtis kuni 1. juulini 2009) tulenevalt planeeriti tehnovõrgud ja ‑rajatised, arvestades olemasolevaid ehitisi, tehnovõrke ja ‑rajatise ning muid kitsendusi. Kui kinnisasjale tehnovõrgu või ‑rajatise ja võrguühenduse loomiseks on vajalik luua ühendus olemasoleva tehnovõrgu või ‑rajatisega, mis ei asu planeeritaval maa-alal, siis peab planeeringu algataja laiendama planeeritavat maa-ala selliselt, et planeering hõlmaks kogu loodatavat võrguühendust. Seega tuli Veerenni tn 36 kinnistu ja lähiala planeeritava maa-ala koosseisu lülitada ka see maa-ala, kuhu planeeriti need tehnovõrgud ja ‑rajatised, mis olid esialgu jäänud Veerenni tn 36 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu planeeringualast välja.

Maavanem palus lisada detailplaneeringule väljavõtte kehtivast Tallinna üldplaneeringust, kus oleks fikseeritud planeeritava maa-ala paiknemine.

Maavanem juhtis tähelepanu, et planeeringust ei selgu transpordimaa kruntide positsioon 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 ja 30 hilisema kasutamisega seonduvad küsimused. Teeseaduse § 4 kohaselt on avalikult kasutatavad teed riigimaantee, kohalik tee, üldiseks või kohalikuks liikluseks ettenähtud talitee ning eratee. Teeseaduse § 5² kohaselt on eratee tee, mis paikneb juriidilise või füüsilise isiku kinnisasjal. Erateed saab kasutada üksnes kinnisasja omaniku loal. Teeseaduse § 4 lg 3 kohaselt toimub eratee avalikult kasutatava teena kasutamine tee omaniku nõusolekul ja tingimusel ning kohaliku omavalitsuse ja eratee omaniku vahel sõlmitud lepingu alusel. Kui kohalik omavalitsus on huvitatud eratee avalikust kasutamisest või munitsipaliseerimisest, siis tuleks planeeringu seletuskirja lisada vastavasisuline märkus ja selgitada eratee avaliku kasutamise või munitsipaliseerimise elluviimise võimalusi.

Planeeringu materjalidest ei selgu sotsiaalmaa kruntide (krundid positsioon 20, 21, 22 ja 36) hilisema kasutamise seonduvad küsimused. Maavanem palus täiendada planeeringu seletuskirja selles osas, kelle omandisse (antakse üle munitsipaalomandisse või jäävad eraomandisse) need krundid hiljem jäävad ja mis tingimustel on kavas need avalikku kasutamist korraldada.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõikest 3 tulenevalt peab keskkonnamõju strateegilist hindamist korraldama detailplaneeringu koostamise käigus, kui kavandatav tegevus on eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga, lähtudes sama seaduse § 6 lg 2-4 sätetestatust. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 2 jätab kohalikule omavalitsusele suure diskretsioonikohustuse võimalike oluliste keskkonnamõju kaasa toovate tegevuste analüüsile ja keskkonnamõju algatamise vajaduse otsustamisele.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 4 on öeldud, et keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 2 nimetatud tegevusvaldkondade täpsustatud loetelu kehtestab Vabariigi Valitsus määrusega. Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005 määrusega nr 224 kinnitatud “Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu” § 13 punkti 2 kohaselt tuleb keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 ning määruses nimetatata linna arendustööde (näiteks elamurajooni, vangla rajamine) puhul, välja arvatud üksikute elamute ehitamine, kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust. Maavanem märkis, et planeeringuga on kavandatud lisaks 1795 korteriga elamurajoonile (ligi 6000 elanikku) ka kaubandus- ja teenindushooned, kohaline lasteaed ning neid teenindavad teed ja tehnovõrgud. Eeltoodust tulenevalt palus maavanem kohalikul omavalitsusel tõsiselt kaaluda, kas ligi 6000 elanikuga elamurajooni rajamisega kaasnev mõju on oluline või

mitte. Arvestades, et Kesklinna elanike (1. jaanuari 2006 seisuga 46 180 elanikku) arvust moodustab planeeritav elamurajoon hinnanguliselt 13%, soovitas maavanem kohalikul omavalitsusel keskkonnamõju strateegiline hindamine siiski läbi viia.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamisest või algatamata jätmisest tuleb teavitada avalikkust vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 35 lõigetes 6–7 sätestatud tingimustel. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõikest 5 tulenevalt peab keskkonnamõju strateegilise hindamise mittekorraldamise korral tegema algatamata jätmise otsuse, mis peab sisaldama keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 5 punktides 1–6 sätestatud teavet.

Veerenni tn 36 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise korral palus maavanem teha algatamata jätmise otsuse vastavalt seaduses sätestatud tingimustele ning esitada need põhjendused, mis tingisid keskkonnamõju hindamise algatamata jätmise.

Maavanem juhtis tähelepanu, et planeeringus esinevad vastuolud planeerimise ettepaneku arvuliste näitajate osas ning palus vastuolud likvideerida.

Tallinna Tervisekaitsetalituse 18. oktoobri 2007 otsusega nr 6‑1/617 ei ole kooskõlastatud Veerenni tn 36 kinnistu ja lähiala detailplaneeringut. Planeeringu materjalidest puudub kohaliku omavalitsuse seisukoht Tallinna Tervisekaitsetalituse eelmainitud kirjas esitatud märkuste kohta. Maavanem juhtis tähelepanu, et planeerimisseaduse § 18 lõike 9 kohaselt pannakse koos planeeringuga avalikul väljapanekul välja planeeringule antud kooskõlastused ning planeeringu koostamist korraldava kohaliku omavalitsuse seisukohad esitatud ettepanekute ja vastuväidete kohta. Maavanem palus selle märkusega arvestada käesoleva planeeringu menetlemisel ja ka edaspidi.

Planeerimisseaduse § 17 lg 3 punkti 2 alusel pidas maavanem vajalikuks kooskõlastada Veerenni tn 36 kinnistu ja lähiala detailplaneering Harjumaa Keskkonnateenistusega – planeeringuga kaasnevast keskkonnamõjust teavitamiseks, täiendavate keskkonnaalaste abinõude seadmise väljaselgitamiseks ning keskkonnamõju strateegilise hindamise vajaduse kohta seisukoha andmiseks.

Detailplaneeringule on lisatud väljavõte kehtivast Tallinna üldplaneeringust, kus on fikseeritud planeeritava maa-ala paiknemine.

Detailplaneeringu vastuvõtmisel laiendati planeeritavat maa-ala ja planeeritavasse alasse haarati maa-ala, kuhu on planeeritud need tehnovõrgud ja rajatised, mis jäid Veerenni tn 36 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu varem määratud planeeringualast välja. Planeeritavat maa-ala laiendati 12,6 hektarilt 12,87 hektarini. Detailplaneeringu on kooskõlastanud Veerenni tn 36 ja Veerenni tn 36n kinnistu omanik ning ka teiste kinnistute omanikega on koostööd tehtud.

Tallinna Linnavaaramet on ettevalmistanud korralduse eelnõu "Veerenni tn 36 ja Veerenni tn 36n kinnisasjadest moodustatavate kinnisasjade Tallinna linnale tasuta omandamine, kinnisasjadele Tallinna linna kasuks isikliku kasutusõiguse seadmise taotlemine ning kinnisasjadele ja isiklikele kasutusõigustele valitseja määramine", mille kohaselt sõlmitakse kinnisasjade tasuta võõrandamise asjaõigusleping 3 kuu jooksul omandatavatele kinnisasjadele ehitatavate rajatiste kasutusloa vormistamisest arvates ning isikliku kasutusõiguse seadmise võlaõiguslik leping 3 kuu jooksul rajatise kasutusloa vormistamisest arvates.

Krunte positsioon 20, 21, 22 ja 36 käesolevas planeeringus ei ole ette nähtud hoonestada. Hoonestuse ettepanek määratakse tulevikus eraldi detailplaneeringuga. Kuni ehitustegevuse alguseni on omanikul kohustus krundid heakorrastada.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse §6 esitatud loetelu kohaselt antud juhul automaatselt eraldi keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine vajalik ei ole.

Detailplaneeringu menetluse käigus on tehtud keskkonnamõju eelhindamine, mille käigus tuvastati, et keskkonnamõju strateegiline hindamine ei ole vajalik. Vastavad põhjendused on toodud detailplaneeringu seletuskirjas ning ka käesoleva korralduse seletuskirja punktis 5. Tallinna Linnavalitsuse 7. mai 2008 korraldusega nr 822/k jäeti eelhindamise tulemustest lähtuvalt keskkonnamõju strateegiline hindamine algatamata.

Vastuolud kavandatud iseloomustavate näitajate osas on detailplaneeringus praeguseks likvideeritud. Kortereid on alale kavandatud kuni 1621.

Detailplaneering on 3. oktoobril 2008 uuesti kooskõlastatud Tervisekaitseinspektsiooni Tallinna tervisekaitsetalitusega, kes märkis, et detailplaneering on kooskõlas kehtivate tervisekaitsenõuetega juhul, kui võetakse arvesse tervisekaitsetalituse poolt esitatud märkusi.

Detailplaneering on Harjumaa keskkonnateenistusega kooskõlastatud 10. aprillil 2008.

Harjumaa keskkonnateenistus märkis, et toetab põhimõtteliselt tootmisala elamualaks kavandamise näol Tallinna üldplaneeringu muutmise ettepanekut, kuid leidis, et AS Pöyry Entec töös nr 658/05 ei ole piisavalt kaalutud planeeringuala, kui ka kogu piirkonna elanikele haljasalade ning seega rekreatiivsete väärtuste kättesaadavuse võimalusi.

Planeeringus toodud kontaktvööndi iseloomustustest lähtuvalt selgub, et planeeringualal ja selle kontaktvööndis ei ole piisavalt rekreatiivse väärtusega alasid.

Koostamise lõppjärgus oleva teemaplaneeringu “Tallinna rohealade” kohaselt jääb planeeritav ala “arendusala loodava või säilitatava rohevõrgustikuga” alale. Teemaplaneeringus “Tallinna rohealad” on märgitud roheline võrgustiku loomisega arendusalade kohta järgmist: “Alad, mille üldine arengusuund ei ole tänaseks selgunud, kuid mille maakasutus tõenäoliselt oluliselt muutub, on teemaplaneeringus määratletud arendusaladeks, mille arendamisega kaasneb vastavalt planeeringule ja valitud arengusuunale asumi või kohaliku tähtsusega roheline võrgustiku loomine. Detailplaneeringute koostamisel tuleb luua toimiv roheline võrgustik ja siduda see ümbritsevate rohestruktuuridega. Arendusalade haljastuse osakaal määratakse vastavalt planeeritavale hoonestustüübile. Arendusalade kohta on tarvis koostada terviklik detailplaneering või tsoneering (struktuurplaan), milles on tarvis kajastada rohealad ja rohevõrgustiku toimimine.”.

Harjumaa keskkonnateenistus märkis, et neile esitatud Veerenni tn 36 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lahedusest ei selgu, et oleks tehtud koostööd teemaplaneeringu “Tallinna rohealad” koostajatega.

On ilmselge, et käesoleva detailplaneeringuga hõlmatud alal on kogu linnaosa mõistes ainulaadne rohealade säilitamise/reserveerimise võimalus ja potentsiaal ning on seetõttu ülioluline tõsiselt kaaluda praktiliselt kogu ala elamualaks muutmise otstarbekust. Harjumaa Keskkonnateenistus leidis, et käesolevat tööd tuleb täiendada uuringuga kõigile piirkonna elanikele rekreatiivalade kättesaadavusest ning olemasolevate rekreatiivalade koormusest (ka potentsiaalselt lisanduva üle 5000 uue elaniku mõistes).

Harjumaa keskkonnateenistus pidas Tallinna linna säästva arengu ja Tallinna linna elanike elukvaliteedi tagamise/parandamise seisukohast oluliseks, et käesoleva töö lahendustes võetakse arvesse teemaplaneeringut “Tallinna rohealad” ja tagatakse seega linnaelanikele elamisväärne elukeskkond.

Planeeritavale alale on ette nähtud haljasalad (positsioon 1, 2 ja 7 ning ajutiselt on haljasalaks määratud positsioon 20 ja 22). Haljasalade osakaalu on peale detailplaneeringu algatamist suurendatud (lisandus haljastu positsioon 7 ja muutus haljastu positsioon 1 suurus). Lisaks on avalikult kasutatav kogu hoonete

vaheline ruum, v.a lasteaia territoorium. Selle tagamiseks on planeeritaval maa-alal keelatud piirete rajamine (v.a lasteaed) ja parkimine on korraldatud maa all. Lisaks on ette nähtud rajada eri haljastuid ühendav alasisene kergliiklusteede ja kõnniteede võrgustik. Planeeritavate tänavate äärde on kavandatud rajada alleed.

Alal ei ole rohevõrgustikku ega ka olulisel määral haljastust, st teemaplaneeringu "Tallinna rohealad" järgi saaks tegu olla ainult loodava rohevõrgustiku alaga. Selleks loob detailplaneering eelduse, määrates sobivad asukohad nii uuele kõrg- kui madalhaljastusele. Tagamaks ala rohelist ilmet on elanike autode parkimine lahendatud maa-alustes parklates. Alasisese haljastuse kujundamise lahendamisel on arvestatud ümbruse haljastust ja seda tuleb teha ka haljastusprojekti koostamisel.

Tallinna Linnaplaneerimise Amet on teemaplaneeringu "Tallinna rohealad" tellija, detailplaneering on teemaplaneeringu lahendusega kooskõlas.

Tartu Ülikooli bioloogia-geograafiateaduskonna geograafia instituudis koostatud uuringust "Tallinna rohealade külastatavus ja külastajate hinnangud", mis viidi läbi ettevalmistava uuringuna teemaplaneeringu "Tallinna rohealad" koostamiseks, selgub, et Kesklinn on teiste Tallinna linnaosadega võrreldes avalikult kasutatavate rohealadega ja haljasaladega hästi varustatud. Kesklinnas on rohealasad 29% linnaosa territooriumist ehk 190 m^2 inimese kohta (linnas keskmiselt 100 m^2 inimese kohta) ja haljasalasad 43 m^2 inimese kohta ehk enam kui kõigis teistes linnaosades (linna keskmine on 27 m^2). Sama uuringu tulemus näitab, et keskmisest mitu korda vähem haljasmaid on Kristiine linnaosas (23 m^2 inimese kohta), Põhja-Tallinnas (33 m^2 inimese kohta) ja Lasnamäel (31 m^2 inimese kohta).

Detailplaneeringu seletuskirja haljastust puudutavaid peatükke on täiendatud.

Tallinna Linnavalitsuse 7. mai 2008 korraldusega nr 822‑k otsustati jätta algatamata Veerenni tn 36 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamine.

Detailplaneering, milles nähti ette moodustada Veerenni tn 36 ja Veerenni tn 36n kinnistutest kokku 36 krunti (10 elamumaa krunti; 4 äri- ja elamumaa krunti; 2 ärimaa krunti; 6 sotsiaalmaa krunti; 8 transpordimaa krunti; 6 tootmismaa krunti) ja on määratud ehitusõigus lasteaia, kuuteistkümne kuni 3 maapealse korrusega, kahe kuni 4 maapealse korrusega, kolme kuni 5 maapealse korrusega, kahe kuni 6 maapealse korrusega, viie kuni 8 maapealse korrusega, kolme kuni 9 maapealse korrusega, nelja kuni 10 maapealse korrusega ja viie kuni 12 maapealse korrusega elamu, üheksa kuni 4 maapealse

korrusega ja kümne kuni 6 maapealse korrusega äriruumidega elamu, kuni 12 maapealse korrusega ärihoone (eelpool nimetatud hoonetele on ette nähtud 1 kuni 3 maa-alust korrust) ja 5 alajaama rajamiseks ning tehti ettepanek Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud "Tallinna üldplaneeringu" muutmiseks, võeti vastu Tallinna Linnavalitsuse 11. veebruari 2009 korraldusega nr 184 k. Detailplaneeringu vastuvõtmise teade ilmus ajalehes Postimees 16. veebruaril 2009. Detailplaneering oli avalikul väljapanekul 23. märtsist 6. aprillini 2009. Teade avaliku väljapaneku aja ja koha kohta ilmus ajalehes Postimees 12. märtsil 2009 ning teade väljapaneku toimumisest ja selle tulemusi tutvustava arutelu läbiviimise aja ja koha kohta ilmus ajalehes Postimees 18. aprillil 2009.

Avaliku väljapaneku ajal esitasid detailplaneeringu kohta vastuväiteid ja ettepanekuid sisaldavad kirjalikud pöördumised R. Metsmart, T. Kulles, M. Abro (Vana-Lõuna tn 13 korteriomanike nimel), K. Paas (Mittetulundusühing Hooliv Jätkusuutlik Tallinn esindaja ja kohalik elanik) ja E. Soop. Tallinna Linnaplaneerimise Ameti seisukohad edastati vastuväite esitanud R. Metsmardile ja T. Kullesele tähitud kirjaga 15. aprillil 2009, M. Abrole kirjaga 16. aprillil 2009 ning K. Paasile ja E. Soopile kirjaga 20. aprillil 2009.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemusi tutvustav arutelu toimus 29. aprillil 2009. Vastuväidete esitajatest viibisid avalikul arutelul R. Metsmart, M. Abro, K. Paas ja E. Soop. Käsitleti vastuväidetest toodud küsimusi ja planeeringusse tehtud täiendusi. Vastuväidete esitajad esitatud vastuväidetest ei loobunud. Arutelu toimumise kohta ilmus teade ajalehes Postimees 11. mail 2009.

13. mail 2009 on vastuväite esitanud R. Metsmart ja T. Kulles teatanud, et võtavad esitatud vastuväited tagasi. M. Abro on teatanud, et võtab esitatud vastuväite tagasi selles osas, mis puudutas endise kasvuhoone asemele 4-korruselise hoone rajamisega mittenõustumist.

Tallinna Linnavalitsuse 8. juuni 2009 kirjaga nr LV-1/3910 esitati detailplaneeringu 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 ja heakskiidu saamiseks.

Planeeringuvaidlusele lahenduse leidmiseks kutsus maavanem 30. juunil 2009 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 isikutest osalesid nõupidamisel M. Abro ja K. Paas. Nõupidamisel kõigi vastuväidete arvestamise osas kokkuleppele ei jõutud.

Harju maavanem andis 28. juuli 2009 kirjaga nr 2.1‑13/3334 planeerimisseaduse § 23 lõike 6 alusel Veerenni tn 36 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu edasiseks menetlemiseks heakskiidu.

14. septembril 2009 sõlmitud lepinguga nr 2‑6/197 võttis Satnam Estonia OÜ kohustuse tagada oma vahendite arvelt detailplaneeringukohaste avalikult kasutatavate teede ja välisvalgustuse ja vihmaveekanaliseerimise ning väljehitamise ning haljastuse rajamise.

Vastavalt planeerimisseaduse § 25 lg 7 punktile 1 teavitab kohalik omavalitsus tähtkirjaga ühe nädala jooksul Veerenni tn 36 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamise otsuse tegemise päevast M. Abrot, K. Paasi ja E. Soopi.

Vastavalt planeerimisseaduse § 25 lg 7 punktile 4 teavitab kohalik omavalitsus tähtkirjaga ühe nädala jooksul Veerenni tn 36 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamise otsuse tegemise päevast Maa-ametit, Veerenni tn 24 kinnistu omanikku, Vana-Lõuna 13 korteriühistut (Vana‑Lõuna tn 13 kinnistu omanike esindaja), Korteriühistut Lutter (Vana-Lõuna tn 15 kinnistu omanike esindaja), Vana-Lõuna tn 17 kinnistu omanikke, Korteriühistut Veerenni 34 (Veerenni tn 34 kinnistu omanike esindaja), Veerenni tn 36m kinnistu omanikke, Veerenni tn 36L kinnistu omanikke, Veerenni tn 36k kinnistu omanikku, Veerenni tn 36g kinnistu omanikke, Pärnu mnt 89 kinnistu omanikku, Korteriühistut Vana-Lõuna 39 (Vana-Lõuna tn 39 kinnistu omanike esindaja), Vana-Lõuna tn 37 kinnistu omanikku, Korteriühistut Vana-Lõuna 33 (Vana-Lõuna tn 33 kinnistu omanikke), Vana-Lõuna tn 27 kinnistu omanikke, Vana-Lõuna tn 29 kinnistu omanikku, Vana‑Lõuna tn 25 kinnistu omanikke, Vana-Lõuna 23 korteriühistut (Vana-Lõuna tn 23 kinnistu omanike esindaja), Vana-Lõuna tn 21 kinnistu omanikke, Vana-Lõuna tn 19 kinnistu omanikku, Vineeri tn 8 kinnistu omanikku, Vana-Lõuna tn 4 kinnistu omanikku, Tatari tn 51 kinnistu omanikku, Vana-Lõuna tn 9 kinnistu omanikku, Veerenni tn 29/2 kinnistu omanikke, Veerenni tn 31 kinnistu omanikku, Veerenni tn 33 kinnistu omanikke, Veerenni tn 35 kinnistu omanikke, Veerenni tn 37 kinnistu omanikku, Veerenni tn 39 kinnistu kaasomanikke, Kauna tn 1 kinnistu kaasomanikke, Kauna korteriühistut (Kauna tn 2 kinnistu omanike esindaja), korteriühistut Veerenni 45 (Veerenni tn 45 kinnistu omanike esindaja), Korteriühistut Veerenni 47 (Veerenni tn 47 kinnistu omanike esindaja), Veerenni tn 49/1 kinnistu omanikku ja Veerenni tn 51/1 kinnistu omanikku.

Planeerimisseaduse § 10 lõikes 6¹ nimetatud detailplaneeringu kehtestamine 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