

REDAKTSIOON:

Tvk o 24.03.2016 nr 51, vastuvõetud 24.03.2016

Tallinn
Võidujooksu tn 12 // Pae tn 7a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine Lasnamäe linnaosas
Planeerimisseaduse § 24 lg 3, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 33, Tallinna Linnavolikogu 29. mai 2003 määrusega planeeritav maa-ala asub Lasnamäe linnaosas Sikupilli asumis Laagna tee ääres Kesklinnale suhteliselt lähedal. Tallinna üldplaneeringu kohaselt on planeeritav ala asub aktiivses linnakeskkonnas, kus on olemas nii elu-, äri-, tootmis- kui ka sotsiaalfunktsioon, siis selle täiendamiseks planeeritavale alale kavandatud hoonestus koosneb kolmest grupist: Pallasti tänava poolne korterelamute ala koos Laagna tee poolse äärmiselt planeeritava maa-ala keskele, ümber ligikaudu 8,5 hektari suuruse veekogu, jääb pargi- ja puhkeala, millest saab Lasnamäe linnaosa suureks juurdepääsud planeeritavatele kruntidele on kavandatud Pallasti ja Võidujooksu tänavalt, Laagna teelt ja Majaka põigust planeeritud teed ja parkimiskohtade vajadus on arvatud Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud "Tallinna parkimise korralduse" planeeritav tegevus vähendab oluliselt täna mittesihotstarbelises kasutuses oleval alal kriminaalsust. Kuritegevuse ennetamisele aitab kaasa

1. Kehtestada Võidujooksu tn 12 // Pae tn 7a kinnistu ja lähiala detailplaneering, RUUM JA MAASTIK OÜ töö nr 400DP, millega on kavandatud Lasnamäe linnaosas 42,63 ha suurusel planeeritaval maa-alal asuvate kinnistute jagamine ja maakasutuse sihtotstarbe muutmine järgmiselt: sotsiaalmaa sihtotstarbega Võidujooksu tn 12 // Pae tn 7A kinnistu jagamine üheks üldkasutatava maa, üheks äri- ja tootmismaa, üheks ärimaa, 30 elumumaa, viieks transpordimaa ja kaheks tootmismaa sihtotstarbega krundiks; sotsiaalmaa sihtotstarbega Pae tn 7b kinnistu jagamine kaheks üldkasutatava maa, üheks ühiskondlike ehitise maa ja üheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks; Võidujooksu tn 12 // Pae tn 7A kinnistu osast ning Võidujooksu tn 10, Võidujooksu tn 10a äri- ja transpordimaa sihtotstarbega kinnistust moodustatakse piiride muutmise teel üks transpordimaa ja kaks ärimaa sihtotstarbega krunti; lisaks moodustatakse reformimata

riigimaast kaks üldkasutatava maa ja kaks transpordimaa sihtotstarbega krunti. Kokku nähakse ette 51 krunti, millest moodustatakse 43 kinnistut. Üldkasutatava maa sihtotstarbega kruntidele on ette nähtud veekoguga pargiala kujundamine ning planeeritavale maa-alale ehitusõiguse määramine kokku ühe kuni 3#8209;korruselise büroohoone, ühe kuni 2#8209;korruselise kaubanduskeskuse, kolme kuni 3#8209;korruselise korterelamu, üheteistkümne kuni 5#8209;korruselise korterelamu, viie kuni 8#8209;korruselise korterelamu, kolme kuni 15#8209;korruselise korterelamu ning ühe kuni 2#8209;korruselise spordi- ja pargiteenindushoone koos maa-aluse parkimiskorrusega ehitamiseks. Planeeringuga nähakse ette 581 korteri rajamine.

(Kehtetu osaliselt - krundi positsioon 13 osas, TvK o 24.03.2016 nr 51, vastuvõetud 24.03.2016)

2. Detailplaneering sisaldab ettepanekut muuta Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud "Tallinna üldplaneeringu" kohane pargiala või looduslik haljasala ehk puhkeotstarbeline ala, mis on mõeldud avalikuks kasutamiseks, osaliselt korruselamute alaks, kus võivad paikneda kõik elurajooni teenindavad asutused ja kaubandusettevõtted.

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

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

Toomas Vitsut
Tallinna Linnavolikogu esimees

Seletuskiri Tallinna Linnavolikogu otsuse “Võidujooksu tn 12 // Pae tn 7a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine Lasnamäe linnas

Otsusega kehtestatakse Võidujooksu tn 12 // Pae tn 7a kinnistu ja lähiala detailplaneering, millega on kavandatud Lasnamäe linnaosas 42,63 ha suurusel planeeritaval maa-alal asuvate kinnistute jagamine ja maakasutuse sihtotstarbe muutmine järgmiselt: sotsiaalmaa sihtotstarbega Võidujooksu tn 12 // Pae tn 7A kinnistu jagamine üheks üldkasutatava maa, üheks äri- ja tootmismaa, üheks ärimaa, 30 elumumaa, viieks transpordimaa ja kaheks tootmismaa sihtotstarbega krundiks; sotsiaalmaa sihtotstarbega Pae tn 7b kinnistu jagamine kaheks üldkasutatava maa, üheks ühiskondlike ehitise maa ja üheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks; Võidujooksu tn 12 // Pae tn 7A kinnistu osast ning Võidujooksu tn 10, Võidujooksu tn 10a äri- ja transpordimaa sihtotstarbega kinnistust moodustatakse piiride muutmise teel üks transpordimaa ja kaks ärimaa sihtotstarbega krunti; lisaks moodustatakse reformimata riigimaast kaks üldkasutatava maa ja kaks transpordimaa sihtotstarbega krunti. Kokku nähakse ette 51 krunti, millest moodustatakse 43 kinnistut.

Üldkasutatava maa sihtotstarbega kruntidele on ette nähtud veekoguga pargiala kujundamine ning planeeritavale maa-alale ehitusõiguse määramine kokku ühe kuni 3#8209;korruselise büroohoone, ühe kuni 2#8209;korruselise kaubanduskeskuse, kolme kuni 3#8209;korruselise korterelamu, üheteistkümne kuni 5#8209;korruselise korterelamu, viie kuni 8#8209;korruselise korterelamu, kolme kuni 15#8209;korruselise korterelamu ning ühe kuni 2#8209;korruselise spordi- ja pargiteenindushoone koos maa-aluse parkimiskorrusega ehitamiseks. Planeeringuga nähakse ette 581 korteri rajamine. Detailplaneering sisaldab ettepanekut muuta Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud “Tallinna üldplaneeringu” kohane pargiala või looduslik haljasala ehk puhkeotstarbeline ala, mis on mõeldud avalikuks kasutamiseks, osaliselt korruselamute alaks, kus võivad paikneda kõik elurajooni teenindavad asutused ja kaubandusettevõtted.

HALDUSAKTI PÕHJENDUSED

1. Olemasolev olukord

Planeeritav maa-ala asub Lasnamäe linnaosas Sikupilli asumis Laagna tee ääres Kesklinnale suhteliselt lähedal. Kesklinna piir on loodest ligikaudu 250 meetri kaugusel.

Planeeritavasse alasse jäävad Tallinna linna omandis olevad Võidujooksu tn 12 // Pae tn 7A ja Pae tn 7b kinnistud ning Võidujooksu tn 10, Võidujooksu tn 10a kinnistu, mis koosneb kahest katastriüksusest. Võidujooksu tn 12 // Pae tn 7A (pindala 325 194 m²) ja Pae tn 7b (pindala 37 930 m²) kinnistute maakasutuse sihtotstarve on sotsiaalmaa. Võidujooksu tn 10 (pindala 4386 m²) katastriüksuse sihtotstarve on ärimaa, Võidujooksu tn 10a (pindala 3100 m²) katastriüksuse sihtotstarve on transpordimaa. Võidujooksu tn 10, Võidujooksu tn 10a kinnistu on koormatud hoonestusõigusega Aktsiaseltsi Eesti Statoi kasuks. Võidujooksu tn 10 katastriüksusel asub Statoi teenindusjaam (kütusetankla, kauplus ja autopesula), teised planeeritavasse alasse jäävad maaüksused on hoonestamata. Planeeritavasse alasse on haaratud osaliselt ümbritsevad tänavad, kust on kavandatud juurdepääsud ja planeeritud loodava võrguühenduse liitumispunktid, ning reformimata riigimaad.

Planeeritava ala maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 38 kuni 49 meetrit. Ala on reljeefne, endine paekivikarjäär, kus reljeefi moodustavad veekogu äärne karjääri serv ning erinevad kuhjatised territooriumil. Ala läbivad sissetallatud jalgteed.

Territoorium on korrastamata ning kasutusel omavolilise prügimäena (ehitusprahi, olmeprahi ning muude jäätmete ebaseaduslikud ladustuskohad) ning siin-seal on jälgi ka lõkkekohtadest. Ala on kasutusel ka naabruses asuvate elamupiirkondade koeraomanike jalutuskohana.

Võidujooksu tn 12 // Pae tn 7A kinnistul asuv veekogu on veelindude pesitsus- ja puhkekoht. Liikidest täheldati alal läbiviidud välitöödel kümnokklukesid, tuttvarti, naerukajakaid, lauke, sinikaelparte ning kalajakajaid. Teemaplaneeringu "Tallinna rohealad" raames on alal tehtud linnustiku uuring. Veekogude põhjakaldad on ka kalastajate lemmikkohad.

Planeeritavat ala piiravad põhjast Laagna tee, lõunast ja idast Pae tänav ning läänest Pallasti tänav. Nimetatud tänavate ääres asuvad ka lähimad ühistranspordi peatused. Planeeritavat ala läbivad AS Eesti Energia madalpinge kaabel ja Elion Ettevõtte AS-i sidekaabel, Aktsiaselts Tallinna Küte soojatrans, AS Eesti Gaas gaasitrass ning AKTSIASELTSi TALLINNA VESI kanalisatsioonitoru.

Planeeritaval alal kehtivad järgmised piirangud: Tallinna liitsihi ülemise tuletorni töösektor, kus ehitiste kõrgus ei tohi ületada absoluutkõrgust 57,0 meetrit, Lasnamäe vana paemurru paljandi kaitsevöönd

50 meetrit mõlemale poole paljandit ning Lasnamäe karjäärile looduskaitseadusest tulenevad kitsendused: kallasraja ulatus 4 meetrit, ehituskeeluvööndi ulatus 25 meetrit ja piiranguvöönd 50 meetrit.

Planeeritava alal kasvab erineva väärtusklassiga kõrghaljastust, kokku on alal hinnatud 223 üksikpuud või puude rühma.

2. Kontaktvööndi analüüs

Planeeritava ala kontaktvöönd piirneb põhjast Laagna tee, lõunast ja idast Pae ning läänest Pallasti tänavaga. Oluliseks sidemeks lähiümbrusega on paiknemine Laagna tee ääres, mis on Lasnamäed Kesklinnaga ühendav tähtsaim magistraaltee ning mida mööda on perspektiivis kavandatud kulgema ka Lasnamäed ja Kesklinna ühendav trammitee. Tähtsuselt järgmisteks tänavateks planeeritava ala kontaktvööndis on Pae ja Pallasti tänavad, mida mööda on tagatud juurdepääsuteed planeeritavale alale. Kirjeldatud tänavad on olulise tähtsusega ka ühistranspordi seisukohast, lähimad ühistranspordi peatused asuvad planeeritava ala sõlmpunktidest (nagu näiteks Pallasti sild) mõnekümne meetri kaugusel. Samuti kulgevad piki Pallasti ja Pae tänava ääri olulised kergliiklussuunad.

Planeeritava ala kontaktvööndis asub mitmeid ülelinnalise ja ka riigi tasandil olulise tähtsusega puhke-, rekreatsiooni ja kultuuriobjekte. Maa-ala edelaservast ligikaudu 200 m kaugusel paikneb Eesti Kunstimuuseum KUMU, kuhu pääseb Pallasti tänavat mööda üle Laagna tee kulgeva silla. Kunstimuuseumist põhja poole jääb Kadrioru loss ja Kadrioru park. Pae puhkeala ja Kadrioru park on pindalalt samaväärsed ja neid ühendab mõtteline telg, mille keskele jääb kunstimuuseum. Lauluväljak ja Tallinna laht on vaadeldavast alast ligikaudu 1 km kaugusel kirde ja põhja pool. Samuti on kontaktvööndis mitmeid sotsiaalobjekte, nagu lasteaiad, koolid ja spordihooned. Olemasolevad, valdavalt 1960.–1970. aastatel ehitatud elamukvartalid koos infrastruktuuriga piiravad maa-ala idast ja kirdest (Pallasti tänava äärne hoonestus) ning kagust ja läänest (Pae tänava äärne hoonestus). Elamud on valdavalt nende rajamisperioodile omased 4-, 5- ja 9-korruselised paneelelamud.

Edela poole jääb segahoonestusala, kus valdavalt on olemasolevad lao- ja tootmishooned ja kaugemal elamud, ligikaudu 800 m kaugusel paikneb lähim kaubanduskeskus – Sikupilli kaubanduskeskus. Planeeritava ala vahetus läheduses olevates naaberelamurajoonides asuvad koolid ja lasteaiad.

Kontaktvööndi alal on planeeritava alaga külgnevalt kehtestatud kaks detailplaneeringut:

Tallinna Linnavalikogu 21. märtsi 2002 otsusega nr 130 kehtestatud “Mäekalda tn, A. Weizenbergi tn ja Laagna tee vahelise ala detailplaneering”, millega kavandati A. Weizenbergi tn 34 // Lasnamäe tn 23 kinnistule kunstimuuseumi ehitamine ja külgnevate kruntide ehitusõiguse ulatuse määramine.

Detailplaneering on realiseeritud.

Tallinna Linnavalitsuse 25. juuni 2008 korraldusega nr 1213‑k kehtestatud “Pae tn 19 kinnistu detailplaneering”, millega kavandati Lasnamäe linnaosas 1,2 ha suurusel maa-alal asuvale Pae tn 19 kinnistule ehitusõiguse määramine kuni 3‑korruselise sotsiaalkeskuse rajamiseks. Detailplaneeringut ei ole realiseeritud.

Tallinna Linnavalitsuse 11. märtsi 2009 korraldusega nr 378‑k on algatatud Pae tn 23d kinnistu detailplaneering, millega kavandatakse kuni 8- ja kuni 15‑korruselised elamud, mis on ühendatud avatud poolmaa-aluse parkimismaja ja selle pealse lahtise parkimistasandiga.

3. Tallinna üldplaneering ja Tallinna üldplaneeringu muutmise põhjendused

Tallinna Linnavalikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud “Tallinna üldplaneeringu” kohaselt on piirkonna juhtfunktsiooniks pargiala või looduslik haljasala ehk puhkeotstarbeline ala, mis on mõeldud avalikuks kasutamiseks; maa-alale võib ehitada ka väiksemaid spordi- või puhkehitisi.

Detailplaneering sisaldab ettepanekut muuta Tallinna üldplaneeringu kohane pargiala või looduslik haljasala ehk puhkeotstarbeline ala, mis on mõeldud avalikuks kasutamiseks, osaliselt korruselamute alaks, kus võivad paikneda kõik elurajooni teenindavad asutused ja kaubandusettevõtted, kuna planeeringulahenduses nähakse ala ida-, lõuna- ja lääneossa elamu- ja ärihoonete ehitus.

Kuna planeeritav ala asub aktiivses linnakeskkonnas, kus on olemas nii elu-, äri-, tootmis- kui ka sotsiaalfunktsioon, siis selle täiendamine arvestades planeeritava ala konfiguratsiooni ja seotust olemasoleva tänavavõrguga on igati põhjendatud. Kujundades täna tühermaana seisva ala suuremas osas ümber avalikult kasutatavaks ülelinnaliseks puhke- ja rekreatsioonialaks, avanevad selle äärealadele soodsad võimalused kaasaegse ja kvaliteetse elukeskkonna tekkeks. Arvestades Lasnamäe tänast iseloomu, kus enamik elamutest on ehitatud 1960. ja 1970. aastatel, siis on positiivne Lasnamäele uute terviklahendustega elamupiirkondade rajamine.

Lisaks vähendab planeeritav tegevus oluliselt praegu mittesihotstarbelises kasutuses oleval alal kriminaalsust. Kuritegevuse ennetamisele aitab kaasa planeeritud kruntide polüfunktsionaalne kasutus: üldkasutatav pargiala, ühiskondlikud hooned ja rajatised, elamu- ja äripinnad. Elamufunktsiooni lisandumine tagab inimeste ööpäevaringse kohaloleku, mis omakorda toob kaasa sotsiaalse kontrolli suurenemise.

4. Kehtiv detailplaneering

Planeeritava ala kohta on varasemalt koostatud Lasnamäe paekarjäärde ümbruse pargiala detailplaneerimise projekt, mis on kinnitatud Eesti NSV Tallinna Linna Rahvasaadikute Nõukogu Täitevkomitee 23. mai 1983 korraldusega nr 366‑k, ning Lasnamäe paekarjäärde ümbruse pargiala detailplaneerimise muudatus, mis on kooskõlastatud Tallinna Arhitektuuri ja Linnaplaneerimise Ameti projektide läbivaatamise komisjoni 9. septembri 1992 otsusega nr 596.

Kirjeldatud detailplaneerimise projektide järgi oli vaadeldavale alale kavandatud samuti ulatuslik puhke- ja rekreatsiooniala koos seda teenindavate hoonetega (kohvikud, spordisaalid jm).

Lasnamäe paekarjäärde pargiala detailplaneerimine nägi vaadeldavale alale ette rohkete võimalustega vabaaja veetmise koha. Sinna oli planeeritud spordikeskus, staadion koos tribüünidega, sise- ja väliujulad, spordiväljakud, tervisejooksurada, lastekeskus koos pargi ja jäätisekohvikuga, vaiksemad jalutusteed ja istumisnurgad, mitmed kohvikud ja kioskid, samuti amfiteater ja jaanituleplats. Endisesse paekarjääri projekteeriti tiik koos purskkaevude ja veekaskaadidega. Veekogu ümbrusest väljakaevatud pinnast oli kavas kasutada kunstliku reljeefi rajamiseks, et saavutada pargi paremat eraldatust ümbritsevast keskkonnast, reljeefseks planeeriti samuti erinevate funktsionaalsete tsoonide ümbrus. Hilisemad detailplaneerimise muudatused on pargiala kirdeossa ette näinud Statoili tankla koos autoparklaga.

Kogu planeeritava maa-ala kohta ei kehti varem kehtestatud detailplaneeringut. Planeeritava ala kirdeosas on Tallinna Linnavalitsuse 14. veebruari 2007 korraldusega nr 263‑k kehtestatud “Võidujooksu tn 10 kinnistu detailplaneering”, millega kavandati Võidujooksu tn 10 kinnistu jagamine kaheks krundiks: olemasoleva kütusetankla teenindamiseks vajalikuks ärimaa sihtotstarbega krundiks ning transpordimaa sihtotstarbega krundiks, millele jääb parkla. Maakorralduslik detailplaneering on realiseeritud osaliselt ja Tallinna linna omandis olev kinnistu jagatud kaheks katastriüksuseks aadressidega Võidujooksu tn 10 ja Võidujooksu tn 10a, kinnistu on jagamata. Käesoleva detailplaneeringuga muudetakse, võrreldes kehtiva detailplaneeringuga, kruntide piire, Võidujooksu tn 10a krundi sihtotstarvet ja ehitusõigust ning

liikluskorraldust Statoili krundil.

5. Detailplaneeringuga kavandatu

Detailplaneeringuga muudetakse olemasolevat krundijaotust ja maakasutuse sihtotstarbeid. Võidujooksu tn 12 // Pae tn 7A, Pae tn 7b ja Võidujooksu tn 10, Võidujooksu tn 10a kinnistutest ning reformimata riigimaast moodustatakse kokku 51 krunti, millest omakorda tekib 43 kinnistut. Kaheksa elamumaa sihtotstarbega kinnistut moodustatakse kahest krundist (katastriüksusest).

Võidujooksu tn 12 // Pae tn 7A kinnistust (sotsiaalmaa) moodustatakse: üks üldkasutatava maa krunt (positsioon 14), üks äri- ja tootmismaa krunt (positsioon 2), üks ärimaa krunt (positsioon 39), 30 elamumaa krunti (positsioonid 4–6, 8–10, 21–23, 25–37, 25A–27A, 30A–34A), viis transpordimaa krunti (positsioonid 1, 3, 7, 19, 43) ja kaks tootmismaa krunti (positsioonid 20 ja 38).

Pae tn 7b kinnistust (sotsiaalmaa) moodustatakse: kaks üldkasutatava maa krunti (positsioonid 15, 17), üks ühiskondlike ehitiste maa krunt (positsioon 16) ja üks transpordimaa krunt (positsioon 18). Võidujooksu tn 12 // Pae tn 7A kinnistu osast ning Võidujooksu tn 10, Võidujooksu tn 10a kinnistust moodustatakse: kaks ärimaa krunti (positsioonid 40 ja 42) ja üks transpordimaa krunt (positsioon 41).

Kolm ärimaa sihtotstarbega krunti (positsioonid 39, 40 ja 42) ja üks transpordimaa (positsioon 41) sihtotstarbega krunt tekivad Võidujooksu tn 12 // Pae tn 7A kinnistu ning Võidujooksu tn 10 ja Võidujooksu tn 10a katastriüksuste piiride muutmise teel. Selleks on detailplaneeringus näidatud neljateistkümne ajutise krundi moodustamise võimalus (positsioonid 39A, 39B, 39C, 39D, 39E, 40A, 40B, 41A, 41B, 41C, 41D, 41E, 42A ja 42B).

Planeeringualasse jäävast reformimata riigimaast on juurdepääsudeks pargialale ette nähtud moodustada kaks transpordimaa sihtotstarbega krunti (positsioonid 13 ja 24). Lisaks moodustatakse olemasolevate elamukruntide ja Võidujooksu tn 12 // Pae tn 7A kinnistu vahelisest jätkuvalt riigi omandis olevast maast kaks üldkasutatava maa sihtotstarbega krunti (positsioonid 11 ja 12).

Kuna elamukruntide (positsioonid 25, 26, 27, 30, 31, 32, 33 ja 34) parkimine toimub lisaks oma krundile ka lähedalasuvatel elamumaa sihtotstarbega krundidel, on vastavatele positsioonidele antud numbrid 25A, 26A, 27A, 30A, 31A, 32A, 33A ja 34A. Krundid positsioonidega 25 ja 25A; 26 ja 26A; 27 ja 27A; 30 ja 30A; 31 ja 31A; 32 ja 32A; 33 ja 33A; 34 ja 34A registreeritakse maakatastris kahe erineva katastriüksusena, kuid kinnistatakse ühe kinnistuna.

Planeeritavale alale kavandatud hoonestus koosneb kolmest grupist: Pallasti tänava poolne korterelamute ala koos Laagna tee poolse ärihoone (Lasnamäe Linnaosa Valitsus) alaga, Võidujooksu tänava poolne korterelamute grupp koos kaubanduskeskuse ja parkimismajaga ning Majaka põigu poole jääv korterelamute grupp ja spordihoone.

Esimesele planeeritavale hoonestusalale juurdepääsuks on planeeritud uus tänav juurdepääsuga Pallasti tänavalt ning kasutades ära olemasolevat reljeefi on juurdepääs ning parkimine hoonestuspindadest madalamal. Alale planeeritakse arvestades tuleorni kõrguspiirangut kolm 3-korruselist korterelamut absoluutkõrgusega kuni 54,0 meetrit ja kolm 5-korruselist korterelamut absoluutkõrgusega kuni 60,0 meetrit. Elamute ehitusalused pinnad võivad olla kuni 390 m². Elamud on orienteeritud loode-kagu suunaliselt. Kavandatud hoonestustihedus (0,27 kuni 0,84) on väiksem olemasolevast hoonestustihedusest (0,79 kuni 1,42), mistõttu ei teki olemasoleva elukeskkonnaga võrreldes tihedamat uusasumit.

Ala sõlmpunkti, Laagna tee kanali servale, tuleorni liitsihile, on kavandatud ärihoone. Hoone koosneb 2- ja 3-korruselise hoonemahust, mille kõrgem osa on paigutatud otsaga Laagna tee poole. Hoone absoluutkõrgus võib olla kuni 57,0 meetrit ja ehitusalune pind kuni 4600 m². Ärihoone mahtu on lisaks kohvikule või restoranile kavandatud Lasnamäe Linnaosa Valitsuse, Lasnamäe linnaosa sotsiaalosakonna, raamatukogu ja noortekeskuse ning pargi hoolduse ruumid. Ärihoonele on kavandatud täiendav juurdesõit Laagna teelt.

Võidujooksu tänava, Laagna tee ja Pae tänava vahelisele alale olemasoleva Statoili teenindusjaama kõrvale on kavandatud 2-korruselise kaubanduskeskuse kõrgusega kuni 9 meetrit maapinnast (absoluutkõrgus 52,0 meetrit) ja ehitusaluse pinnaga kuni 3760 m², olemasoleva parkla kohale antud võimalus kuni 5-korruselise parkimismaja absoluutkõrgusega kuni 55,5 meetrit ja ehitusaluse pinnaga kuni 1910 m² rajamiseks ning 13-st elamust koosnev elamute grupp. Elamud on orienteeritud loode-kagu suunaliselt. Elamud on olemasoleva 5-korruselise naaberhoonestuse lähedal 5- kuni 8-korruselised, Laagna tee poole on korruselisust suurendatud 15 korruseni eesmärgiga elamurajooni kõrguslikult liigendada, suurendada hoonestusmahtu ja tulevastele elanikele võimaldada head vaated Tallinna linnale ja merele. Ette on nähtud viie kuni 5-korruselise, viie kuni 8-korruselise ja kolme kuni 15-korruselise korterelamu ehitamine. Elamute lubatud absoluutkõrgused on kolmel 5-korruselisel elamul kuni 57,0 meetrit ja kahel elamul kuni 60,0 meetrit, 8-korruselisel kuni 68,0 meetrit ja 15-korruselisel kuni 87,0 meetrit, mis

on kuni 45 meetrit maapinnast. Lubatud ehitusalused pinnad 5-korruselistel elamutel on kuni 400 m², 8- ja 15-korruselistel elamutel kuni 420 m².

Hoonestusalale planeeritava ala lõunaosas kavandatakse juurdepääs Majaka põigust, selleks nähakse ette olemasolev ühesuunaline Majaka põik (Pae tänava poolses osas) planeerida kahesuunalise tänavana. Alale planeeritakse kolm 5-korruselist korterelamut absoluutkõrgusega kuni 57,0 meetrit ja ehitusaluse pinnaga kuni 390 m² ning üks 2-korruseline spordi- ja pargihooldushoone (sisaldab ka avalikke WC-sid) koos maa-aluse parkimiskorrusega. Hoone kõrguseks võib olla kuni 18 meetrit maapinnast (absoluutkõrgus 57,0 meetrit) ja ehitusaluseks pinnaks kuni 4000 m². Elamud on orienteeritud põhja-lõuna suunalistena. Kavandatud hoonestustihedus (keskmiselt 0,85) on väiksem olemasolevast hoonestustihedusest (1,01 kuni 1,21), mistõttu ei teki olemasoleva elukeskkonnaga võrreldes tihedamat uusasumist.

Planeeritavale alale on kavandatud kokku 85 695 m² brutopinda, millest 60 910 m² on elamumaal, 20 718 m² ärimaal, 4000 m², millele lisandub 4600 m² maa-alust brutopinda, ühiskondlike ehitiste maal ja 67 m² tootmismaal.

Ühe piirkonna hooned peavad moodustama arhitektuurse terviku, hoonegruppide omavaheline arhitektoonika võib, kuid ei pea erinema. Hoonete välisviimistluses tuleb kasutada erineva töötlusega betooni, põhitooniks peab olema hall. Vähesel määral, arhitektuurseks aktsendiks, võib kasutada toonitud puitu, vineeri, tellist, vaske, titaantsinki. Keelatud on hoonete fassaadikattena kasutada värvitud plekki ja plastikut ning hoone katmine kogu ulatuses klaasiga. Lubatud on lamekatus, katuse kalle 0°. Hoonestusega sarnases arhitektuurse võtmes lahendada väikerajatised – prügimajad, varjualused, laste mängualad, tänavamööbel jne.

Kruntidele positsioon 4–6 ja 8–10 planeeritavatel hoonetel ei tohi olla merepoolses küljes aknaid ja need küljed peavad olema tumehalli värvi. Krundile positsioon 2 planeeritaval hoonel (linnaosa valitsuse hoone) ei tohi kolmekorruselisel osal olla merepoolses küljes aknaid ja hoone merepoolne külj peab olema samuti tumehalli värvi. Kruntidele positsioon 3–4 ja 8–9 projekteeritav õue- ja tänavavalgustus peab olema suunatud merest eemale ja ei tohi valgustada hoonete merepoolseid külgi.

Planeeringulahenduses on arvestatud Eesti EVS Standardis 894:2008 “Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides” esitatud insulatsiooninõuetega.

Planeeritava maa-ala keskele ümber veekogu on planeeritud vastavalt Tallinna üldplaneeringule pargi- ja puhkeala, millest saab Lasnamäe linnaosa suurim haljasala ja vaba aja veetmise paik. Planeeritava pargi territoorium paikneb põhiliselt krundil positsioon 14 (pindala 21,6 hektarit) ja lisaks kruntidel positsioon 11, 12 ja 15. Seega on kogu planeeritava pargiala suuruseks ligikaudu 22,8 hektarit, mis visuaalselt on veelgi avaram kuna piirdeid elamu-, äri- ja ühiskondlike ehitiste kruntide piirile ei ole ette nähtud. Veekogu pindalaga 8,5 ha moodustab kogu pargialast üle 1/3.

Pargi kontseptsiooniline lahendus on orienteeritud lähipiirkonna ja Tallinna elanikele ning külalistele. Lahenduse eesmärgiks on täna ebaefektiivses kasutuses oleva ala korrastamine ja turvalisuse suurendamine, luues aktiivse vaba aja veetmise võimalusi erinevatel aastaegadel, edendades ja propageerides tervislikke eluviise. Park seob erinevaid elamualasid omavahel ühtseks tervikuks, samas võib teenindada ka lähipiirkonna lasteaedasid (vabas õhus jalutamine, mänguväljakute kasutamine) ja koole kehalise kasvatuse tundide läbiviimisel (korvpalli ja võrkpalli mängimine jm). Objektide lõplik valik ja asukoht täpsustub pargi projektiga.

Olemasolevast veekogust täidetakse 0,05 ha suurune ala, planeeritavaks veekogu suuruseks on arvestatud 8,5 ha. Täidetav ala on hetkel madala veetasemega ning reostunud. Esteetilistel kaalutlustel näeb planeering ette madalama veega ala täitmise võimaluse, mis vähendaks veeala hoolduskulusid. Pargialal saab tervikaladena vaadelda Mäeparki, mis ümbritseb Lasnamäe Linnaosa Valitsuse hoonet koos looduslikul nõlval paikneva suveteatriga, Ööbikuparki ja Pereparki ning veekogu ümbritsevat pargiala koos lastemänguväljakutega, mis ühendab pargi erinevaid osasid katkematult üheks tervikuks. Perspektiivis on kavas veekogu kõige kitsamasse kohta rajada sild.

Teedevõrgu kontseptsioon järgib olemasolevaid väljakujunenud liikumissuundi ning ühendab pargi erinevate funktsioonidega osasid. Pargialal on planeeritud kõva- ja pehmekattega kergliiklusteid (eraldusmärgistus või -riba jalakäijate ning kergliiklejate vahel). Ümber veekogu kulgeb 3,5 meetri laiune asfaltkattega tee, ülejäänud teed on 2 meetrit laiad ja kivipurukattega, v.a suveteatrisse viiv tee, mis on 2,5 meetri laiune. Parki Võidujooksu tänavaga ühendav kergliiklustee ning kaubanduskeskust ümbritsev tee on samuti 3,5 meetrit lai.

Kergeliiklustee võimaldab liikumist jalakäijatel, lastevankritega ja jalgratastega ning rulluisude ja ruladega liikujatel. Suurt rõhku on pandud turvalisele liikumisele veekogu kaldapealsel, selleks on ette nähtud piirded veekogu kõrgel kaldapealsel kulgeva kergliiklustee äärde. Jalakäijate liikumine kruntidel täpsustub edasise

projekteerimise käigus.

Suveteater paikneb olemasoleva veekogu põhjaosas sopistoval kaldaastangul, see ala on mõeldud avalike ürituste läbiviimiseks suvisel ajal (kontserdid, vabaõhu etendused, välikino, väliklassid jm). Olemasolev järsk kallak kujundatakse lamedaks nõlvaks. Pind on murukatteline ning murunõlvale on ette nähtud istutada kevadisi sibullilli. Suveteatri lava on olemasoleval pinnasel mõnevõrra kõrgemal olemasolevast vee tasapinnast.

Lastemänguväljakud on planeeritud rajada nii pargialale kui ka elamukruntidele. Pargiala lastemänguväljakud on hajutatud ning võimaldavad tegutsemist erinevatel vanuserühmadel. Lastemänguväljakud on liivakattelised, varustatud erinevate mänguvahendite ja istepinkidega ning valgustatud. Mänguvahenditena on alale planeeritud paigaldada nii klassikalisi kui pesa-, kett- ja vedrukiikesid, erinevaid ronimisvõimalusi pakkuvaid mänguvahendeid, suurel hulgal liivakaste jm vahendeid, mis võimaldavad lastel vabas õhus aktiivselt aega veeta. Lastemänguväljakute asukohtade valikul on lähtutud olemasolevast reljeefist, mis võimaldab talvisel ajal neid alasid kasutada ka kelgumäena.

Pargialale on ette nähtud alad aktiivseks vabaaja veetmiseks nii ekstreemspordi kui pallimängude harrastajatele. Korvpalliväljak asub pargiala idaosas sinna kavandatud korterelamute läheduses. Ekstreemspordiväljak paikneb ala lõunaosas ja on sobilik koolinoortele ning täiskasvanutele, kes harrastavad trikitamist rulluiskude, rulade ning spetsiaalsete ratastega. Alal on võimalik läbi viia ka vastavaid võistlusi. Pargi projektiga nähakse ette ka tervisespordirajatiste paiknemine.

Veekogu on vaadeldav kogu kalda ulatuses, pargi kontseptsioonilises lahenduses on arvestatud ka olulisemaid vaatesuundasid. Veepeegli ilmestamiseks on ette nähtud purskkaevu rajamine, mille asukoht täpsustub pargi projektiga. Mootorsõidukitega sõitmine veekogul peaks olema keelatud mootorimüra ja reostusohu tõttu ning turvalisuse aspekte silmas pidades, lisaks asjaolust, et veekogu keskel asuvat saarekest kasutavad elu- ja pesitsuspaigana linnud.

Pargis on ette nähtud koerte jalutusväljak, mis on pargi turvalisuse ja puhtuse huvides aiaga piiratud. Jalutusväljakule on võimalik paigaldada koerte treenimiseks vajalikud vahendid.

Pargi kontseptuaalne lahendus määratleb alad madal-tiheda ning kõrghaljastuse rajamiseks. Liigiline koosseis täpsustatakse haljastusprojekti staadiumis. Suve- ja püsililled kasutamine pargialal ilmestab suvehooaega, peenarde paiknemine ja liigiline koosseis täpsustatakse hilisemal haljastusprojekti

koostamisel.

Pargilahenduses on lähtunud muuhulgas ka karjääri kaevandamisel tekkinud nõlvade ja astangute eksponeerimise võimalustest. Looduslik paekivipind säilitatakse.

Pargiala turvaliseks muutmisel võib kaaluda ka pargivahi, kelle ülesandeks oleks pargikülastajate turvalisuse tagamine, ameti sisseseadmist.

Kõik ehitus- ja haljastusprojektid tuleb enne ehitusloa taotlemist kooskõlastada keskkonnaametiga, Lasnamäe vana paemurru paljandi kaitsevööndisse rajatava kergliiklus- ja sõidutee ehitusprojekt tuleb kooskõlastada Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regiooni looduskaitse spetsialistiga.

Veekogu kirdeosa täitmiseks ning Majaka ja Pae tänava piirkonna sademetevee juhtimiseks veekogusse tuleb taotleda Keskkonnaametilt vee erikasutusluba. Sademetevee immutusväljakute kavandamise eel on vajalik läbi viia täiendavad pinnase filtratsiooni-mooduli määramised.

Karjääri murranguastmest 25 meetri kaugusele rajatavate hoonete ehitusprojektide koostamisel tuleb arvestada Harjumaa Keskkonnateenistuse 17. novembri 2008 kirjas nr 30‑11‑1/50361‑2 esitatud nõuetega.

Laagna tee naabrusesse rajatavate hoonete ehitusprojektides tuleb esitada siseruumide normatiivse müra tagamise tehnilised lahendused ning näha ette mürataseme kontrollmõõtmised enne kasutusloa taotlemist. Elu- ja ärihoonete konstruktiivse osa ja tehnosüsteemide kavandamisel on soovitatav lähtuda passiivmaja kontseptsioonist. Kaubanduskeskuse ehitusprojekti staadiumis tuleb teostada kaubanduskeskusest tulenev müratasemete uuring.

Juurdepääsud planeeritavatele kruntidele on kavandatud Pallasti ja Võidujooksu tänavalt, Laagna teelt ja Majaka põigust planeeritud teede kaudu. Juurdepääs idaosa korterelamutele, ärihoonele, parkimismajale ja Statoili teenindusjaamale (nn Võidujooksu piirkond, positsioonid 25–37, 39, 40 ja 42) on kavandatud Võidujooksu tänavalt. Juurdepääs lõunaosa spordihoonele ja korterelamutele (nn Majaka piirkond, positsioonid 16, 21–23) on tagatud Majaka põigust. Juurdepääs loodeosas (nn Pallasti piirkond, positsioonid 2, 4-10) paiknevatele korterelamutele ja ärihoonele on tagatud Pallasti tänavalt. Kortere lamute vahelised teed on liikluskorralduslikult lahendatud kui õueala teed. Avaliku kasutusega teed paiknevad kruntidel positsioon 1, 3, 7, 13, 18, 19, 24, 41 ja 43.

Jalakäijate liiklemine on planeeritud paralleelselt olemasolevate tänavate ja rajatavate juurdepääsuteedega selliselt, et on tagatud jalakäijate turvaline liiklemine lähimate ühistranspordipeatusteni ja loodud alade omavaheline ühendus. Käesolev planeeringulahendus võimaldab ühendada käesoleva ala ka ülelinnalisse kergeliiklusteede võrgustikku. Planeeritavate elamukruntide kõnniteed lahendatakse hoonete ehitusprojekti staadiumis. Teede vertikaalplaneerimise põhimõtted täpsustatakse tööprojekti staadiumis.

Parkimise kontrollarvutuses on kasutatud Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud "Tallinna parkimise korralduse arengukavas aastateks 2006–2014" toodud vahevööndi normi. Korterelemute puhul on kasutatud keskmist parkimismäära 1,4 arvestusega, et kuni kahe toaga ja enama kui kahe toaga kortereid on võrdselt. Elanike parkimine on korraldatud elamukrundil, külalisparkimiskohad on arvestatud ristkasutusega nii planeeritud ärihoone krundile (positsioon 2), Laagna tee ja Statoili bensiinijaamaga piirnevale alale rajatavasse ajutisse parklasse (positsioon 40) ning Majaka põigu ja Pae tänava piirkonda jäävasse parklasse (positsioon 18). Elamukruntide, asutuste ja äripindade parkimismäära on täidetud.

Pallasti piirkond: elamukruntidel parkimine koefitsiendiga 1,38. Kaks külaliskohta on ette nähtud linnaosa valitsuse hoone juurde kavandatud Pallasti tänava poolses parklas (krundil positsioon 2) ristkasutusega, kus on kokku 38 kohta.

Majaka piirkond: elamukruntidel parkimine lahendatud koefitsiendiga 1,24, millest 1,0 on mõeldud elanikele ja 0,24 külalistele (14 kohta). Ülejäänud 9 külaliskohta on pargikülastajatele planeeritud parklas (krundil positsioon 18).

Pae piirkond: elamukruntidel parkimine lahendatud koefitsiendiga 1,4, millest 1,0 on ette nähtud elanikele ja 0,4 külalistele.

Võidujooksu piirkond: elamukruntidel parkimine on lahendatud koefitsiendiga 1,22, millele on lisaks ette nähtud 66 külaliskohta Statoili kõrval parklas (krundil positsioon 40). Krundile on võimalik enne parkimismaja ehitust rajada kokku 88 parkimiskohta, parkimismaja valmimisel on kohtade arvuks 295.

Pargi külastajatele on parkimiskohad: linnaosa valitsuse hoone juures (positsioon 2) tööpäeviti 22 kohta, nädalavahetusel ja õhtuti 97 (22 75) kohta. Parklakohad on linnaosa valitsuse töötajate ja Pallasti piirkonna elanike külaliste ristkasutuses. Majaka põigu juures (positsioon 18) on 86 kohta (ristkasutuse võimalust arvestamata) ning Statoili taguses parklas (positsioon 40) 20 kohta (parkla on ristkasutuses Võidujooksu

piirkonna elanike külalistega).

Kogu ala vajab normide kohaselt parkimiskohti järgmiselt: korteritele 813 kohta, keskmise külastatavusega büroole 60 kohta, suure külastatavusega kaubanduspinnale 69 kohta ja spordikompleksile 100 kohta, kokku 1042 parkimiskohta. Planeeritavale alale on kavandatud kokku 1219 parkimiskohta. Parkimismaja ehitamisega lisandub veel 207 parkimiskohta.

Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude ning vajalike juurdepääsuservituutide vajadus on märgitud detailplaneeringu põhijoonise tabelis ja seletuskirjas.

Alale on koostatud dendroloog S. Järve poolt puittaimestiku ja haljastuse hinnang 2007. aasta detsembris. Planeeritaval alal kasvab 223 üksikpuud või puude rühma. Alal kasvab 15 II väärtusklassi puud või puude rühma ja 52 III väärtusklassi puud või puude rühma, ülejäänud puud kuuluvad IV ja V väärtusklassi.

Teemaplaneeringu "Tallinna rohealad" raames teostatud linnustiku uuringu kohaselt on ala oma mahajäetusest ja looduslikust uuendusest tingituna piirkonna lindude meelispaik. Pargi tuumiku moodustab lisaks veekogule ka säilitatav looduslik puistu (Ööbikupark). Alal on sanitaarraiate teostamine vajalik, kuid seda peab tegema minimaalselt, et säiliks lindude pesitsuskohad ning nende häiritus oleks võimalikult vähene. Raiet võib teostada suve teisel poolel kui enamik poegi on koorunud ning saavutanud lennuvõime. Ala on planeeritud minimaalse teedevõrguga. Lindude vaatlemiseks on alale ette nähtud vaatlustorni paigaldamine – võimalik on vaadelda nii maismaal (puistus) kui veealal toituvaid ja pesitsevaid linnuliike. Samuti on ala sobilik roheliseks klassitoaks.

Planeeritaval alal kuulub likvideerimisele kokku 127 puud ja puude gruppi: 4 II väärtusklassi puud, 12 III väärtusklassi puud, 107 IV väärtusklassi puud ja puude gruppi ning 4 V väärtusklassi puud. Oluline on, et Ööbikupargis kuuluvad likvideerimisele vaid puud ja osa puude gruppidest, mis jäävad kergliiklustee alla. Asendusistutuse vajadus on kokku 1124 puud. Asendusistutuse arvutus on tehtud vastavalt Tallinna Linnavolikogu 25. augusti 2005 määrusele nr 45 "Puu raie- ja hoolduslõikusloa andmise tingimused ja kord".

Jäätmete kogumine on lahendatud vastavalt jäätmeseadusele ja Tallinna Linnavolikogu 30. oktoobri 2008 määrusega nr 36 kehtestatud "Tallinna jäätmehoolduseeskirjale". Igale krundile on ette nähtud individuaalsed jäätmekonteinerid olmejäätmete kogumiseks. Konteinerid asuvad kõvakattelisel alusel vahetult krundile sissesõidutee ääres.

Planeeritav maa-ala asub kaugküttepiirkonnas ning sellest tulenevalt on hoone soojusvarustus lahendatud 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” kaugkütte baasil.

Planeeritava alal on 2008. aasta detsembris Insinööri toimisto Akukon OY Eesti Filiaali poolt läbi viidud “Keskkonnamürast põhjustatud müratasemete hindamine” (töö nr 8631‑1.1). Mürauringu kokkuvõttes on märgitud järgmist: päevasel ajavahemikul on ekvivalentsed müratasemed eluhooneid ümbritseval välisterritooriumil valdavalt vahemikus 55–64 Db ja mänguväljakutel 50–59 Db. Liiklusmüra kriitilised tasemed ei ole ühegi planeeritava eluhoone välisterritooriumil ületatud. Vastavaid ehitustehnilisi meetmeid rakendades on võimalik tagada olukord, kus keskkonnamüra nõudeid planeeritavate erinevate kasutusotstarbega hoonete siseruumides ei ületata. Lisaks on vastavaid ehitustehnilisi ja organisatoorseid meetmeid rakendades võimalik tagada olukord, kus kaubanduskeskuse tegevusest põhjustatud müratasemed lähimate olemasolevate ja planeeritavate eluhoonete juures vastavad Sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määruses nr 42 “Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” esitatud normtasemetele.

DETAILPLANEERINGU MENETLUS

Detailplaneeringu koostamise algatamist taotles 10. detsembril 2007 registreeritud avaldusega Osühing Constancia esindaja R. Tõnisalu. Detailplaneeringu koostamise ja koostamise finantseerimise õigus on 28. detsembril 2007 sõlmitud lepinguga nr DP‑90/L07 üle antud RUUM JA MAASTIK OÜ‑le. Kuna tegemist on Tallinna üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga, on detailplaneeringu tellijaks Tallinna Linnaplaneerimise Amet.

Detailplaneering algatati Tallinna Linnavalitsuse 25. juuni 2008 korraldusega nr 1205‑k. Teade detailplaneeringu algatamisest ilmus ajalehes Postimees 30. juunil 2008. Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse tutvustamiseks toimus avalik arutelu 8. juulil 2008, vastavasisuline teade ilmus ajalehes Postimees 3. juulil 2008.

Detailplaneeringu koostas RUUM JA MAASTIK OÜ. Detailplaneering on koostatud kooskõlas Tallinna Linnavalitsuse 25. juuni 2008 korraldusega nr 1205‑k ning Tallinna Linnavalitsuse 16. juuni 2004 määrusega nr 61 kinnitatud “Detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise

nõuetega”.

Tallinna Linnavalitsuse 18. veebruari 2009 korraldusega nr 242‑k “Võidujooksu tn 12 // Pae tn 7a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise” jäeti algatamata Võidujooksu tn 12 // Pae tn 7a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamine järgmistel põhjustel: kuna *detailplaneeringuga ei kavandata* olulise keskkonnamõjuga tegevusi, sh näiteks tootmistegevust, ulatusliku ega olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastamist; detailplaneeringu alal ega selle läheduses ei kahjustata kaitstavaid loodusobjekte. Kruntide hoonestamisel arvestatakse kaitsealuse üksikobjekti, Lasnamäe vana paemurru paljandi, kaitsevööndi raadiusega 50 meetrit. Samuti arvestab planeeringulahendus veekogu (Lasnamäe karjääri) 25 meetri laiuse ehituskeeluvööndiga; ala planeerimisel säilitatakse ökoloogiliselt ja dendroloogiliselt väärtuslikud looduskooslused ja kasvualad. Säilitatakse looduslik puistu, arvestades lindude pesitsuskohtadega, olemasolev saar veekogus, olemasoleva haljastuse korrastamine ja hooldamine, parkide rajamine ja ehituskruuntide haljastamine. Likvideeritav väheväärtuslik haljastus kompenseeritakse asendusistutustega; veekogu täitmine (mahus alla 500 m³) ei avalda veekeskkonnale olulist negatiivset mõju; koostamisel on käsitletud Laagna tee äärde kavandatavate korterelamute siseruumide ülenormatiivse müra alandamise meetmeid; detailplaneeringu realiseerimine omab positiivset mõju ümbritseva linnaruumi suhtes; kui ehitusprojekti koostamisel järgitakse detailplaneeringu tingimusi ja õigusaktide nõudeid, ei kaasne detailplaneeringu ellurakendamisega tõenäoliselt olulist negatiivset keskkonnamõju.

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

Lasnamäe Linnaosa Valitsus, Lasnamäe linnaosa halduskogu, Põhja-Eesti Päästkeskus, Tallinna Transpordiameti liikluskorralduse osakond, AS Eesti Gaas ja Tallinna Haridusamet kooskõlastasid detailplaneeringu omapoolseid lisatingimusi esitamata. Tallinna Transpordiameti infrastruktuuri osakond esitas tingimuse, et Pallasti tänava projekti koostamise käigus tuleb mõlemal suunal paiknevatesse Pallasti peatustesse ette näha ootekojad. Tingimus kuulub täitmisele ehitusprojekti staadiumis.

Tallinna Sotsiaal- ja Tervishoiuamet kooskõlastas detailplaneeringu tingimusel, et pärast tänavavalgustuse ühendamist taastatakse Võidujooksu tn 18 // Pae tn 37 kinnistu endine seisukord.

Harjumaa keskkonnateenistus kooskõlastas detailplaneeringu järgmiste märkustega: paluti veelkord kaaluda 15‑korruseliste elamute kavandamise otstarbekust maksimaalselt 5‑korruseliste hoonetega piirkonnas ning kontekstis, kus koostamisel oleva teemaplaneeringuga “Kõrghoonete paiknemine Tallinnas” ei ole käsitletav piirkond arvatud kõrghoonestatavate alade hulka; sademevee immutamisel pinnasesse või juhtimisel veekogusse, tuleb see puhastada lokaalse liiva-õlipüüduri abil. Samuti tuleb vastava süsteemi valdajal taotleda sademevee keskkonda juhtimisel luba vee erikasutuseks; planeeringu haljastuse joonise kohaselt on näidatud tingmärkides ja joonisel planeeritava veepiiri muutus; lisaks juhib keskkonnateenistus tähelepanu asjaolule, et eelnimetatud jooniselt ei ole võimalik proportsionaalselt tuvastada olemasolevat veepiiri; planeeringuga kavandatakse lähimaid hooned 25 meetri kaugusele karjääri murranguastangust; samuti näeb keskkonnateenistus vajadust võimalike negatiivsete keskkonnamõjude (täiendavad inimtegevusest tulenevad murrangud) vältimiseks täiendada käesolevat planeeringut eksperthinnanguga kavandatava hoonestuse rajamisega karjääri servale karjääri murranguastangule kaasnevate mõjude iseloomustamiseks ning sellest lähtuvalt vajalike abimeetmete rakendamiseks, selleks põhjendatud vajaduse selgumisel täiendada vastavalt planeeringu jooniseid. Detailplaneeringuga on 15‑korruseliste hoonete kõrguseks lubatud kuni 45 meetrit ja tegemist ei ole kõrghoonetega; detailplaneeringut on vastavalt täiendatud ja nõuded täitmiseks ehitusprojekti staadiumis lisatud detailplaneeringu seletuskirja.

Veeteede Amet kooskõlastas detailplaneeringu järgmistel lisatingimustel: kruntidele positsioon 3–6 ja 10–12 planeeritavad hooned peavad olema orienteeritud pikema küljega samas suunas kui kruntidele 7 ja 8 planeeritavad hooned; kruntidele positsioon 3–8 ja 10–12 planeeritavatel hoonetel ei tohi olla merepoolses küljes aknaid ja need küljed peavad olema tumehalli värvi; krundile positsioon 2 planeeritaval hoonel ei tohi kolmekorruselisel osal olla merepoolses küljes aknaid ja hoone merepoolne külg peab olema tumehalli värvi; kruntidele 3, 4 ja 6 planeeritavate hoonete absoluutkõrgust tuleb vähendada 54 meetrini. Kruntidele 5, 7 ja 8 projekteeritavate hoonete absoluutkõrgust võib suurendada 60 meetrini; kruntidele 18 ja 19 planeeritavate hoonete absoluutkõrgust võib suurendada 60 meetrini; kruntidele 2–6 projekteeritav õue- ja tänavavalgustus peab olema suunatud merest eemale ja ei tohi valgustada hoonete merepoolseid külgi; ehitustööde ajal ei tohi kruntidel 2–8 ja 10–12 pimedal ajal kasutada kraanadel proektoreid. Planeeringulahenduses on kruntide positsioonide numbrid muutunud, nõuded hoonete asetuse ja kõrguse osas on täidetud ning nõuded valgustuse ja värvitoonide kohta detailplaneeringus määratud.

Tervisekaitseinspektsiooni Tallinna tervisekaitsetalitus vaatas läbi detailplaneeringu ning leidis järgmist: planeeritava ala kontaktvöönd piirneb põhjast Laagna teega, lõunast ja idast Pae tänavaga ning läänest

Pallasti tänavaga. Vaadeldav ala kujutab endast III kategooria uut planeeritavat ala, kus liikluse müra ekvivalenttase $L_{pA,eq,T}$, dB päevasel ajal ei tohi ületada 60 dB ja öisel ajal 50 dB. Alale rajatava kaubanduskeskuse poolt tekitatavad müratasemed elamisaladel ei tohi ületada 60 dBA,eq,T päevasel ja 45 dBA,eq,T öisel ajal; liiklusega seotud üksikute mürasündmuste korral hinnatakse täiendavalt ekvivalentsele helirõhutasele ka maksimaalset helirõhutaset. Maksimaalne helirõhutase müratundlike hoonetega aladel $L_{pA, max}$ ei või olla suurem kui 85 dB(A) päeval ja 75 dB(A) öösel. Planeeritava büroohoone siseruumides on võimalik tagada nõutavad müratasemed hoonete välispiirete nõutava heliisolatsiooniga; enamuse Laagna tee poolsel küljel paiknevate elamute fassaadidel on lubatud müratasemed ületatud 2–9 dBA, ekv võrra; müratasemete prognoosimisel ei ole arvestatud kaubanduskeskuse müraga, kuid praktika näitab, et kaubanduskeskuse paiknemisel liiga lähedal elamutele tekivad probleemid seoses müraga; nõutavate müratasemete tagamiseks elamute fassaadidel tuleks tiheda liiklusega teede äärde planeerida kõrgema korruselisusega büroohooned, mis töötaksid müraekraanidena elamisala kaitsel müra eest; tervisekaitseinspektsioon leidis oma hinnangus, et Tallinna tervisekaitsetalituse detailplaneeringute hindamise komisjoni 3. novembri 2008 otsus nr 3‑1/597 on põhjendatud, sest ei ole tagatud sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määrusest tulenevad liikluse müra nõutavad tasemed III kategooria uuel planeeritaval alal, seega jäädi endiselt oma seisukoha juurde, et detailplaneering ei ole kooskõlas tervisekaitsenõuetega. Detailplaneeringus on määratud meetmed müra leevendamiseks planeeritaval alal ning planeeringule on lisatud Insinööritoimisto Akukon OY Eesti Filiaali, kes viis planeeritaval alal läbi keskkonnamüra põhjustatud müratasemete hindamise, selgitused: planeeritava kaubanduskeskuse poolt tekitatavad müratasemed tehnoeadmetest, prügipressist ja kaubavedudest viiakse normtasemetega vastavusse kaubanduskeskuse hoone projekteerimisel ja kaubanduskeskuse tegevuse organisatoorsete meetmetega; planeeritavale alale on ette nähtud 19 mänguväljaku rajamine, millede juures on täidetud III kategooria uutele planeeritavatele aladele kehtestatud nõuded.

Tallinna Keskkonnaamet kooskõlastas detailplaneeringu järgmiste lisatingimustega: ehitus- ja haljastusprojektid kooskõlastada keskkonnaametiga enne ehitusloa taotlemist, Lasnamäe vana paemurru paljandi kaitsevööndisse rajatava kergliiklus- ja sõidutee ehitusprojekt kooskõlastada Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regiooni looduskaitse spetsialistiga; veekogu kirdeosa täitmiseks ning Majaka ja Pae tänava piirkonna sademetevee juhtimiseks veekogusse taotleda Keskkonnametist vee erikasutusluba; sademetevee immutusväljakute kavandamise eel viia läbi täiendavad pinnase filtratsiooni-mooduli määramised; karjääri murranguastmest 25 meetri kaugusele rajatavate hoonete ehitusprojektide koostamisel arvestada Harjumaa Keskkonnateenistuse 17. novembri 2008 kirja

nr 30‑11‑1/50361‑2 nõuetega; elu- ja ärihoonete konstruktiivse osa ja tehnosüsteemide kavandamisel soovime lähtuda passiivmaja kontseptsioonist. Laagna tee naabrusesse rajatavate hoonete ehitusprojektides esitada siseruumide normatiivse müra tagamise tehnilised lahendused ning näha ette mürataseme kontrollmõõtmised enne kasutusloa taotlemist. Tingimustega arvestatakse järgmises projekteerimisstaadiumis.

Tallinna Kommunaalamet märkis detailplaneeringu kohta, et positsioone 4–6 ja 8–10 läbiva teega paralleelselt ning ka positsioone 34 ja 37 läbiva teega paralleelselt näha ette ka jalgteed. Tingimusega on detailplaneeringu koostamisel arvestatud.

AS KH Energia - Konsult märkis detailplaneeringu kohta, et tööprojekt tuleb kooskõlastada AS‑iga KH Energia - Konsult täiendavalt.

OÜ Jaotusvõrk kooskõlastas detailplaneeringu järgmistel tingimustel: enne tööprojekti koostamist kooskõlastada täiendavalt kaabli trassi valik "Ida" alajaamast kuni planeeritava kinnistuni; tööjoonised kooskõlastada täiendavalt, taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud võimsustega.

Elion Ettevõtted AS kooskõlastas detailplaneeringu tingimustel, et tööjooniste koostamiseks tellida konkreetsed tehnilised tingimused ning tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

AKTSIASELTS TALLINNA VESI kooskõlastas detailplaneeringu järgmistel lisatingimustel: planeeritavale ühisveevarustuse ja ‑kanalisatsioonitorustikele seada notariaalne servituut võõra kinnistu piires ning järgnevate projekteerimisstaadiumite (hoonete ja tänavate veevarustuse ja kanalisatsiooni ehitusprojektide) koostamiseks taotleda AKTSIASELTSilt TALLINNA VESI tehnilised tingimused.

Aktsiaselts Tallinna Küte kooskõlastas detailplaneeringu järgmistel tingimustel: eelnevalt kooskõlastada Aktsiaseltsiga Tallinna Küte sõidu- ning kergliiklusteede rajamise tööprojekt, milles näha ette meetmed olemasoleva soojamagistraali 2xDN1200 kaitsmiseks ning kanalisuse hermeetilisuse kontrollimiseks ehitustööde ajal; eelnevalt kooskõlastada Aktsiaseltsiga Tallinna Küte soojatorustike ehituse tööprojekt; tagada soojatorustike ja teiste kommunikatsioonide ning rajatiste vaheline normidekohane vahekaugus.

Eelpool nimetatud viie ettevõtte esitatud tingimustega arvestatakse järgmises projekteerimisstaadiumis.

Aktsiaselts Eesti Statoil kooskõlastas detailplaneeringu järgmistel tingimustel: et tagada jalakäijate ohutus, palume planeerida Võidujooksu tn 10 ja Võidujooksu tn 10a kruntidele jalakäijate tee. Nimetatud tee välja

ehitamine tuleks pargi arendaja poolt tagada enne detailplaneeringu kehtestamist; enne detailplaneeringu kehtestamist sõlmida võlaõigus- ja asjaõigusleping Aktsiaseltsi Eesti Statoil kasuks Võidujooksu tn 10 kinnistule seatud hoonestusõiguse ulatuse vähendamiseks selliselt, et positsioon 40 (Võidujooksu tn 10a) välistatakse Aktsiaseltsi Eesti Statoil kasuks seatud hoonestusõiguse alast ja proportsionaalselt vähenevate ruutmeetrite arvuga alandatakse Aktsiaseltsi Eesti Statoil poolt makstavat hoonestusõiguse tasu; koormata krunt positsioon 40 ja nimetatud krundile mistahes ajahetkel seatav hoonestusõigus tähtajatu konkurentsiservituudiga Võidujooksu tn 10 krundi hoonestusõiguse kasuks. Nimetatud servituudi kohaselt tagab krundi omanik, et mistahes ajahetkel ei püstitata krundile positsioon 40 autokütuse jaemüügiks vajalikke ehitisi või rajatisi ning krundil ei viida läbi mistahes autokütuse jaemüügiga ja autopesu teenusega seonduvat äritegevust; enne detailplaneeringu kehtestamist seada kruntidele positsioon 31, 32, 33, 34, 35, 36 ja 37 reaalkoormatis Aktsiaseltsi Eesti Statoil kasuks kohustusega krundile positsioon 40 ehitada ja võtta kasutusele parkimismaja vähemalt 290 autole hiljemalt kruntidele positsioon 31, 32, 33, 34, 35, 36 ja 37 ehitatava korterelamu kasutusele võtmise hetkel.

Viimase nõude esitamine ei ole põhjendatud, kuna ei ole teada, kas Tallinna linn seab parkimismaja ehitamiseks hoonestusõiguse, ehitab ise või võõrandab kinnistu – seega reaalkoormatise seadmise nõudega sekkub Aktsiaselts Eesti Statoil linnavara käsutamisse. Aktsiaseltsi Eesti Statoil seatud tingimusi kaalutakse läbirääkimistel Võidujooksu tn 10 kinnistule seatud hoonestusõiguse lepingu tingimuste muutmiseks.

Korteriühistu Pallasti 40 juhatuse esimees L. Saifullina ja juhatuse liige T. Masing kooskõlastasid detailplaneeringu lahenduse Pallasti tänava piirkonda kavandatavate elamute paigutuse osas, parkimislahenduse krundil positsioon 7, kuhu on planeeritud 10 parkimiskohta Pallasti tn 40 korterelamule, ning nõustusid Pallasti tn 40 kinnistule kavandatud juurdepääsu servituudiga krundi positsioon 7 kasuks. Lisaks märgiti, et loodava parkimisala võiks vajadusel piirata aiaga Pallasti 40 elanike tarbeks ning et kruntideni positsioon 7 ja Pallasti tn 38 viiva juurdepääsutee rajamise eelduseks on Pallasti tänaval sadevete kaevude korrastamine. Pallasti tn 40 kinnistule juurdepääsu servituudi seadmise ja krundile positsioon 7 parkimiskohtade ehitamise tingimustes lepikse kokku enne detailplaneeringu kehtestamist, sademeveekaevude korrastamine on võimalik Pallasti tänava rekonstrueerimise käigus.

Tallinna Maa-amet kooskõlastas detailplaneeringu ja tegi järgmised ettepanekud: detailplaneeringuga kavandatakse läbi Pallasti tn 40 krundi juurdepääs transpordimaa krundile positsioon 7, kuhu kavandatakse 10 parkimiskohta Pallasti tn 40 korterelamule. Enne detailplaneeringu kehtestamist on vajalik Pallasti tn 40 kinnistu omanikega kokku leppida läbipääsu servituudi ja parkla rajamise ning kasutamise tingimused;

esitatud detailplaneeringu lahendusest tingituna tekib vajadus täpsustada või muuta hoonestusõiguse lepingu tingimusi, sealhulgas Pae tn 23d kinnistule juurdepääsutee servituudi seadmine ja rajamine, elumumaa ja tootmismaa kruntidele juurdepääsuvõimaluste seadmine, parklate riskasutuse korraldamine, kõnniteede avaliku kasutamise tagamiseks servituutide seadmine, hoonestaja poolt rajatavate teede mahtude täpsustamine (sh krunt positsioon 24), büroohoone ja kaubandushoone ruumiprogrammi muudatused ning pargi koosseisus olevate rajatiste nimekirja täpsustamine. Võidujooksu tn 12 // Pae tn 7A kinnistule seatud hoonestusõiguse lepingu muutmise tingimused lisati Võidujooksu tn 12 // Pae tn 7a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmise korralduse teksti.

Kuna detailplaneering sisaldab Tallinna üldplaneeringu muutmise ettepanekut, esitati detailplaneering planeerimisseaduse § 17 lg 3 alusel täiendava kooskõlastamise vajaduse määramiseks Harju maavanemale.

Harju maavanem pidas vajalikuks planeerimisseaduse § 17 lg 3 punkti 2 alusel Võidujooksu tn 12 // Pae tn 7a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu enne planeeringu vastuvõtmist kooskõlastada Keskkonnaministeeriumiga – lähtudes planeerimisseaduse § 16 lõikest 1¹, riigi huvide väljaselgitamiseks jätkuvalt riigi omandis oleva maa (krundid positsioon 11, 12, 13, 24) planeerimise osas.

Maa-amet kooskõlastas detailplaneeringu ning lisaks tehnilistele märkustele juhtis tähelepanu asjaolule, et Tallinna Linnavolikogu 17. aprilli 2008 otsusega nr 69 vastuvõetud teemaplaneeringu “Kõrghoonete paiknemine Tallinnas” kohaselt ei ole käsitletava planeeringuala puhul tegemist teemaplaneeringu kohase kõrghoonete piirkonnaga, kuid antud planeeringus kavandatakse hooneid, mis on maapinnast kõrgemad kui 45 meetrit. Detailplaneeringut on vastavalt korrigeeritud ja korruseliste elamute absoluutkõrgust vähendatud nii, et kõrgus maapinnast ei ületaks 45 meetrit.

Maa-ametil ei olnud põhimõttelisi vastuväiteid planeeringualasse jäävale reformimata riigimaale, mis jääb planeeringumaterjalidele lisatud õiendi kohaselt endistele kinnistutele nr K‑344 ja nr K‑2598, üldkasutatava maa sihtotstarbega kruntide pos 11 ja pos 12 ning transpordimaa kruntide positsioon 13 ja 24 moodustamise osas. Maa-amet juhtis tähelepanu järgnevale: maareformiseaduse § 25 lõike 3 kohaselt võib kohalik omavalitsus munitsipaalomandisse antud sotsiaalmaa sihtotstarbega maa sihtotstarvet muuta, nimetatud maad võõrandada, kasutusvalduse või hoonestusõigusega koormata maavanema otsusega saadud maa korral üksnes keskkonnaministri loal ning Vabariigi Valitsuse otsusega saadud maa korral üksnes Vabariigi Valitsuse loal. Luba antakse kohaliku omavalitsuse motiveeritud taotluse alusel. Maa-amet rõhutas, et on andnud oma seisukoha planeeringualasse jääva reformimata

riigimaa planeerimise osas, kuid seda kooskõlastust ei saa käsitleda kui sihtotstarbe muutmiseks loa andmist.

Detailplaneering võeti vastu Tallinna Linnavalitsuse 27. mai 2009 korraldusega nr 862‑k. Teade detailplaneeringu vastuvõtmise kohta ilmus ajalehes Postimees 1. juunil 2009. Detailplaneering oli avalikul väljapanekul 8. juunist kuni 21. juunini 2009. Teade avaliku väljapaneku aja ja koha kohta ilmus ajalehes Postimees 30. mail 2009.

Avaliku väljapaneku ajal esitas detailplaneeringu kohta vastuväiteid ja ettepanekuid sisaldava kirjaliku pöördumise Majaka põik 17 kaasomanik AKTSIASELTS LASREF esindaja G. Petrišin. Tallinna Linnaplaneerimise Ameti seisukoht edastati vastuväite esitajale tähtitud kirjaga 3. juulil 2009.

Vastuväite esitaja märkis, et Lasnamäe linnaosa üldplaneeringuga arvestamine on detailplaneeringu koostamisel kohustuslik. Vastuväite esitaja juhtis tähelepanu, et neile kuuluva Majaka põik 17 kinnistu ja Võidujooksu tn 12 // Pae tn 7a kinnistu vahele on Lasnamäe linnaosa üldplaneeringus ette nähtud Pae ja Pallasti tänavat ühendav tee. Samuti näeb linnaosa üldplaneering ette nimetatud tee ühendamise Sikupilli ja Tuha tänavaga, tagades sellega ka Majaka põik 17 kinnistu transpordialase teenindamise. Avalikule väljapanekule esitatud Võidujooksu tn 12 // Pae tn 7a kinnistu ja lähiala detailplaneeringus nimetatud teed näidatud ei ole. Vastuväite esitaja leidis, et kavandatud Majaka põik 17 kinnistu piiri läheduses kulgev tee on mõeldud üksnes Majaka põik 17 krundi naabrusesse jääva spordikompleksi ja elurajooni teenindamiseks ning seega kitsendab see Majaka põik 17 kinnistu edasist planeerimist.

Võidujooksu tn 12 // Pae tn 7a kinnistu ja lähiala detailplaneeringus on Pae tn 7b kinnistust ette nähtud moodustada transpordimaa sihtotstarbega krunt positsioon 18, mis külgneb Majaka põik 17 kinnistuga. Rajatav tänav vastab koostamisel oleva Lasnamäe elamualade üldplaneeringus antud tänavavõrgu skeemile. Planeeritavalt tänavalt on võimalik rajada juurdepääsud nii Pae tn 7b kinnistust kui Võidujooksu tn 12 // Pae tn 7a kinnistust moodustatavatele kruntidele kui ka Majaka põik 17 kinnistule kavandatavatele hoonetele. Seega ei ole kavandatav tänav mitte kitsenduseks Majaka põik 17 kinnistule, vaid võimaldab sealt rajada juurdepääsu ka Majaka põik 17 kinnistule.

Lisaks märkis vastuväite esitaja, et Majaka põik 17 kinnistu detailplaneeringu eskiisi ei ole senimaani Tallinna Linnaplaneerimise Ameti poolt kinnitatud ja kinnitamisega venitamine rikub seadusega selleks ette nähtud tähtaegu. Võidujooksu tn 12 // Pae tn 7a kinnistu ja lähiala detailplaneering muudab koostamisel olevat üldplaneeringut ning mõjutab kahtlemata ka vastuväite esitajale kuuluva kinnistu detailplaneeringu

lahendust. Praeguses seisus, kus kehtiv Majaka põik 17 kinnistu detailplaneering puudub, ei ole vastuväite esitajal võimalik hinnata, kuidas Võidujooksu tn 12 // Pae tn 7a kinnistu ja lähiala detailplaneering mõjutab tema õigust planeerida ja hoonestada oma kinnistut. Sellest tulenevalt palus vastuväite esitaja Võidujooksu tn 12 // Pae tn 7a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu menetlus peatada ja viia see kooskõlla Lasnamäe linnaosa üldplaneeringuga ning kinnitada Majaka põik 17 kinnistu detailplaneering.

Koostamisel olevat Lasnamäe elamualade üldplaneeringut on täpsustatud, arvestades Tallinna Linnavalitsuse 27. mai 2009 korraldusega nr 862‑k vastuvõetud Võidujooksu tn 12 // Pae tn 7a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lahendust ning seega ei ole nimetatud planeeringud omavahel vastuolus. Detailplaneeringute koostamine on pikaajaline protsess. Planeeringute koostamisel ja lahenduste väljatöötamisel võetakse arvesse ümbritsevatel kruntidel olevat ja planeeritavat hoonestust jne. Tulenevalt planeerimisele ja ehitamisele seatud piirangutest ja normidest peab toimuma planeerimisalane tegevus, arvestades naaberkinnisasjade omanike õigustega. Väide, et Võidujooksu tn 12 // Pae tn 7a kinnistu ja lähiala detailplaneering seab piirangud Majaka põik 17 kinnistule, on ekslik. Tallinna Linnavalitsuse 19. juuni 2009 kirjas nr LV‑1/3188 Majaka põik 17 kinnistu kaasomanikule AKTSIASELTSile LASREF on esitatud tingimused ja võimalused Majaka põik 17 kinnistu detailplaneeringu eskiisi koostamise jätkamiseks ning on palutud esitada Tallinna Linnaplaneerimise Ametile Majaka põik 17 kinnistu detailplaneeringu eskiis, mida oleks võimalik menetleda ja hinnata kinnistule kavandatud.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemusi tutvustav arutelu toimus 13. juulil 2009. Lasnamäe Linnaosa Valitsuses toimunud avalikul arutelul osales ka vastuväite esitaja AKTSIASELTSi LASREF esindaja G. Petrišin. Arutelul käsitleti vastuväites toodud küsimusi. Arutelu toimumise kohta ilmus teade ajalehes Postimees 16. juulil 2009. Arutelu tulemusena otsustati, et täiendada tuleb detailplaneeringu põhijoonist ja anda Majaka põik tänavalt kulgeva kergliiklustee ühendus Majaka põik 17 kinnistuga. Käesolevaks ajaks on detailplaneeringu lahendust korrigeeritud ja kergliiklustee ühendus Majaka põik 17 kinnistuga on antud.

Kuna Võidujooksu tn 12 // Pae tn 7a kinnistu ja lähiala detailplaneeringus on tehtud ettepanek Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud "Tallinna üldplaneeringu" muutmiseks, esitati detailplaneering Tallinna Linnavalitsuse 24. juuli 2009 kirjaga nr LV‑1/4944 planeerimisseaduse § 23 lg 1 p 2 ja § 23 lg 3 p 3 ja 5 ning Tallinna linna ehitismääruse § 18 lõike 13 kohaselt Harju maavanemale järelevalveks.

AKTSIASELTS LASREF loobus Võidujooksu tn 12 // Pae tn 7a kinnistu ja lähiala detailplaneeringule esitatud vastuväitest 30. juuli 2009 kirjas nr 036, kuna nad said 13. juulil 2009 Lasnamäe Linnaosa Valitsuses toimunud detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemusi tutvustaval arutelul piisavad selgitused detailplaneeringu kohta ja detailplaneeringut on vastavalt arutelu protokollis otsusele täiendatud – Majaka põik 17 kinnistuga külgnevalt planeeritavalt tänavalt on võimalik rajada juurdepääsud Majaka põik 17 kinnistule kavandatavatele hoonetele.

Harju maavanem, võttes arvesse, et detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal planeeringu kohta vastuväiteid esitanud AKTSIASELTS LASREF loobus oma vastuväidetest, andis 31. juuli 2009 kirjaga nr 2.1‑13/4060 planeerimisseaduse § 23 lõike 6 alusel Võidujooksu tn 12 // Pae tn 7a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamisele heakskiidu tingimusel, et keskkonnaminister annab planeeringulahenduse kohta tulenevalt maareformiseaduse § 25 lõikest 3 oma nõusoleku.

Tallinna linna ja Osäühingu Constancia vahel 7. juulil 2009 sõlmitud lepinguga (notar Triin Leki ametitoimingute raamatu nr 1937) on tagatud detailplaneeringus ettenähtud teede ja tehnovõrkude väljaehitamine ning haljastuse rajamine Võidujooksu tn 12 // Pae tn 7a kinnistul.

Tallinna Linnvaraamet on jõudnud kokkuleppele Aktsiaseltsiga Eesti Statoil Tallinna linna omandis oleva Võidujooksu tn 10, Võidujooksu tn 10a kinnisasja jagamise ja kinnisasjale Aktsiaseltsi Eesti Statoil kasuks seatud hoonestusõiguse (hoonestusõiguse kinnistusregistriosa nr 58701) tingimuste muutmises ning Korterühistu Pallasti 40 kasuks Võidujooksu tn 12 // Pae tn 7a kinnisasja jagamisel tekkiva transpordimaa sihtotstarbega kinnisasjale (detailplaneeringu põhijoonisel positsiooniga 7) isikliku kasutusõiguse seadmises kinnisasja osa kasutamiseks Pallasti tn 40 korteriomandeid (korteriomandite kinnistusregistri nr 3626101 kuni 3629001) teenindava parklana.

Keskkonnaministri 10. septembri 2009 käskkirjaga nr 1440 on antud luba Tallinna linnas asuvate Võidujooksu tn 12 // Pae tn 7A ja Pae tn 7b kinnistute jagamisel moodustatavate maaüksuste sihtotstarbe muutmiseks ja hoonestusõigusega koormamiseks.

Tallinna Linnvaraamet on jõudnud kokkuleppele Aktsiaseltsiga Eesti Statoil Tallinna linna omandis oleva Võidujooksu tn 10, Võidujooksu tn 10a kinnisasja jagamise ja kinnisasjale Aktsiaseltsi Eesti Statoil kasuks seatud hoonestusõiguse (hoonestusõiguse kinnistusregistriosa nr 58701) tingimuste muutmises ning Pallasti tn 40 korteriomanditele (korteriomandite kinnistusregistriosa nr 3626101 kuni 3629001) Võidujooksu tn 12 // Pae tn 7A kinnisasja jagamisel tekkiva transpordimaa sihtotstarbega kinnisasja (detailplaneeringu

põhijoonisel positsiooniga 7) kasuks juurdepääsuservituudi seadmise ja viimati nimetatud kinnisasjale Pallasti tn 40 korteriomandite kasuks parkimisservituudi seadmises kokkuleppele.

Vastavalt planeerimisseaduse § 25 lg 7 punktile 4 teavitab kohalik omavalitsus tähtkirjaga ühe nädala jooksul Võidujooksu tn 12 // Pae tn 7a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamisest Maa-ametit, Aktsiaseltsi Eesti Statoil, Osäühingut Constancia, Aktsiaseltsi Eesti Post, AKTSIASELTSI LASREF, Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsi, OÜ Skrooder, OSAÜHINGUT NORDKAPITAL, Aktsiaseltsi Ehik, Pallasti 32 hooneühistut, Hooneühistut Pallasti tn 32a, Korterühistut Pallasti 34A, Korterühistut Pallasti tn. 34B, Korterühistut Pallasti 34C, Korterühistut Pallasti 36, Hooneühistut Pallasti 36A, Korterühistut Pallasti 38, Korterühistut Pallasti 40, Korterühistut Pallasti 43, Korterühistut Pae 9, Hooneühistut Kiivitaja garaa, Hooneühistut PAE 15B, KORTERIÜHISTUT PAE 17, Korterühistut PAE TULP, Korterühistut Pae Luikede Järv, KORTERIÜHISTUT PAE 39, Hooneühistut Lasnamäe 1, Sikupilli tn 21 kinnistu omanikke ja Pae tn 7 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